

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0202-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de marzo del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 705-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por la señora **MEDALLIT FELICITA SALINAS VALVERDE** mediante la cual peticiona la **CESIÓN EN USO** de un área de 330,46 m², ubicada en el Centro Poblado Caleta La Gramita, en el distrito y provincia de Casma, departamento de Áncash (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 con 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 Formato de Solicitud s/n presentado el 17 de julio del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 20239-2024), la señora Medallit Felicita Salinas Valverde (en adelante “la administrada”), solicitó la desafectación, la afectación o cesión en uso de “el predio”, y su posterior adjudicación, a fin de destinarlo a un proyecto que contempla la creación de un taller de expendios de productos turísticos hechos con productos del mar, un banco de fotografías – postales de la zona marina, y una farmacia. Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Documento s/n del 15 de julio del 2024; **ii)** Memoria Descriptiva de junio del 2023; **iii)** Plano Perimétrico, Lámina N.º P-01 de junio del 2022; **iv)** copia del Oficio N.º 02682-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio del 2023; **v)** Propuesta conceptual de un taller de manualidades con residuos marinos y sala de exposición de cuadros fotográficos de desarrollo turístico; **vi)** copia de Constancia de Posesión emitida por el Juzgado de Paz del Distrito de Casma del 13 de agosto del 2009; **vii)** copia del Acta de Verificación de Posesión de Lote emitido por Notario Público de Casma del 21 de julio del 2009; y, **viii)** fotografías de “el predio”;

4. Que, toda vez que “la administrada” solicitó distintos procedimientos (desafectación, afectación en uso, cesión en uso y adjudicación) sobre “el predio”, mediante el Oficio N.º 07168-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de septiembre del 2024, se requirió a “la administrada” aclarar el acto peticionado, así como el carácter del proyecto a ejecutar sobre “el predio” (con o sin fines de lucro). Cabe indicar que dicho Oficio fue notificado a través de la casilla electrónica asignada a “la administrada”, conforme al cargo obrante en el presente Expediente;

5. Que, mediante Formato de Solicitud s/n presentado el 09 de septiembre del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 26026-2024), “la administrada” cumplió con aclarar que requiere la **cesión en uso de “el predio” por un plazo de diez (10) años** a fin de destinarlo a un proyecto sin fines de lucro. Asimismo, adjuntó, entre otros, lo siguiente: **i) Documento s/n del 03 de septiembre del 2024; y, ii) Declaración Jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado;**

6. Que, cabe señalar que mediante Documento s/n presentado el 11 de noviembre del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 32777-2024), “la administrada” solicitó anexar a su solicitud, entre otros, el Proyecto denominado *“Taller de manualidades con residuos y sala de exposición de cuadros fotográficos de desarrollo turístico y farmacia”*;

7. Que, por otro lado, mediante los Documentos s/n presentados el 10 y 19 de diciembre del 2024 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. Nros. 36173-2024 y 37421-2024), “la administrada” solicitó se le otorgue una reunión presencial a fin que exponga los fundamentos de su solicitud. En vista de ello, con Oficio N.º 00927-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de febrero del 2025 se otorgó la reunión solicitada, la cual contó con la participación de “la administrada”, conforme al Reporte Asistencia Reuniones N.º 00152-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero del 2025;

8. 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;

9. 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”;

10. 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;

11. 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”);

12. 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**;

13. 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**;

14. 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 01796-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de septiembre del 2024, en el que se determinó, entre otros, lo siguiente:

- i. Revisado el Geocatastro y el Visor SUNARP, se tiene que “el predio” se superpone totalmente sobre el ámbito de dos (02) predios de mayor extensión superficial inscritos a favor del Estado Peruano conforme se observa: **a)** sobre la **partida N.º 11028436 (CUS N.º 102464)** en 315,99 m² (95,62% de “el predio”); y, **b)** sobre la **partida N.º 11025653 (CUS N.º 79476)** en 14,47 m² (4,38% de “el predio”).
- ii. Cabe señalar que los CUS Nros. 102464 y 79476 se encuentran próximos al Océano Pacífico, siendo que mediante la Resolución Directoral N.º 1032-2016-MGP/DGCG del 06 de octubre del 2016 se aprobó la Línea de Más Alta Marea – LAM en dicho sector. En dicho contexto, referencialmente se tiene que “el predio” se encontraría en ámbito de Zona de Dominio Restringido – ZDR.
- iii. Revisado el visor CENEPRED se advierte que “el predio” se superpone parcialmente sobre escenario de riesgo susceptible a inundaciones “Bajo a muy bajo” y “Medio”; y totalmente sobre escenario de riesgo susceptible a movimientos en masa “Medio”.
- iv. De acuerdo a las imágenes satelitales Google Earth vigentes al 15.02.2023, se tiene que “el predio” se encontraría dentro de un ámbito eriazos ribereño al mar, adicionalmente se visualiza la presencia de construcciones de forma parcial.

15. Que, en vista de lo concluido en el considerando precedente, mediante Oficio N.º 08077-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre del 2024, esta Subdirección requirió a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú (en adelante “la DICAPI”) remitir la base gráfica de la LAM aprobada mediante la referida Resolución Directoral N.º 1032-2016-MGP/DGCG. Cabe señalar que dicho oficio fue notificado a través de la mesa de partes virtual de “la DICAPI”; así como en copia a “la administrada”, conforme a los cargos obrantes en el presente Expediente. Asimismo, con Oficio N.º 6188/21 presentado el 05 de noviembre del 2024 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 32302-2024), “la DICAPI” remitió la información requerida;

16. Que, mediante el Informe Preliminar N.º 02198-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de noviembre del 2024, se realizó la ampliación de la evaluación técnica indicada en el décimo cuarto considerando de la presente Resolución. Al respecto, se determinó que, desde una evaluación técnica en gabinete, “el predio” se encuentra sobre ZDR, no observándose algún aparente rompimiento de la continuidad entre el Área de Playa y la ZDR; cabe indicar que dicha evaluación es referencial en la medida que esta Superintendencia no ha aperturado el expediente de determinación de LAM o ZDR en dicho ámbito.

17. Que, en vista de que se determinó que “el predio” recae referencialmente sobre Zona de Dominio Restringido – ZDR, se debe tener presente que, de conformidad con el artículo 4 del Reglamento de la Ley N.º 26856[6], Ley que declara que las playas son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la Zona de Dominio Restringido, **“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[7] regulan el procedimiento de desafectación de la Zona de Dominio Restringido a fin de otorgar derechos a favor de entidades o de particulares;

18. Que, en dicho contexto, y de conformidad con lo señalado en el noveno considerando de la presente Resolución, a fin de otorgar la cesión en uso de un predio ubicado en ZDR 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);

19. Que, ahora bien, conforme lo indicado en el sexto considerando de la presente Resolución, “la administrada” presentó el Proyecto denominado **“Taller de manualidades con residuos y sala de exposición de cuadros fotográficos de desarrollo turístico y farmacia”**; al respecto, de su revisión se advirtió, entre otros, lo siguiente: **i)** en el apartado “Etapas” de la Descripción del Proyecto, se indica en el literal B) que se realizará **comercialización con las actividades de manualidades**, y en el literal D) que se establecerá **una farmacia a fin de brindar medicamentos a costo razonable**; **ii)** en los Objetivos se señala en los literales B) y C) que se realizará la **comercialización de fotografías en cuadros y de manualidades con residuos marinos**, respectivamente y; **iii)** en los Alcances del Proyecto se indica en el literal B) que los lugareños podrán adquirir **medicinas a precios justos**;

20. Que, en tal sentido, se advierte que el proyecto al que se pretende destinar “el predio” no se ajusta a lo indicado en el décimo octavo considerando de la presente Resolución, 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”. Por lo tanto, el pedido de cesión en uso de “el predio” deviene en **improcedente**;

21. 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”*;

22. Que, en consecuencia, corresponde declarar **improcedente** el pedido 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;

23. Que, si bien se advirtieron edificaciones en el ámbito de “el predio”, conforme al Informe Brigada N.º 00914-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de diciembre del 2024, se realizó la recuperación extrajudicial de dicho ámbito, procediéndose con la demolición de los módulos y edificaciones advertidas; por lo que “el predio” se encuentra bajo custodia de esta Superintendencia;

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 los Informes Técnico Legal Nros. 0225 y 0226-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de marzo del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la señora **MEDALLIT FELICITA SALINAS VALVERDE**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

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

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

[7] **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. (...)*”