

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0421-2020/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 24 de junio del 2020

**VISTO:**

El Expediente n.º 856-2018/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **EXTINCION DE LA AFECTACION EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 1,079.10 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 1, manzana 48, del Centro Poblado Centro Urbano Zarumilla, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con el CUS n.º 110824 (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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> (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º 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 – 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;

**Respecto de la Dirección de General de Abastecimiento – DGA**

3. Que, mediante Decreto Legislativo n.º 1439 se crea el Sistema Nacional de Abastecimiento<sup>[4]</sup>, el cual es desarrollado por su reglamento, aprobado por el Decreto Supremo n.º 217-2019-EF<sup>[5]</sup>, a través del cual se desarrolló el Sistema Nacional de Abastecimiento y la rectoría del mismo a cargo de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante “la DGA”), estableciéndose su competencia para la gestión y administración de los bienes inmuebles de propiedad estatal que cuenten con edificaciones y que se encuentren bajo administración de entidades públicas;

## **Respecto de la competencia de la SBN**

4. Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3°<sup>[6]</sup> del “TUO de la Ley” se define a los bienes estatales de la siguiente forma: “(...) *se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento*”, con ello, se delimita el ámbito de actuación de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”) respecto a los bienes estatales conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SNBE”);

5. Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registros (DNR) emitió el Informe n.° 245-2019/SBN-DNR del 27 de setiembre de 2019, el cual señala respecto los predios que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del “SNBE”, lo siguiente: “los predios están referidos a los terrenos, o edificaciones, de propiedad estatal, que no se encuentren asignadas o destinadas a una finalidad institucional, las cuales se mantienen bajo competencia del SNBE” y por ende bajo la competencia de esta Superintendencia;

6. Que, conforme a lo expuesto en los párrafos precedentes, “la SBN” es competente para evaluar procedimientos sobre terrenos o edificaciones estatales que no estén asignadas o destinadas a una entidad pública para un fin institucional (en adelante “**predio SBN**”); mientras que, “la DGA” será competente para evaluar procedimiento respecto de inmuebles estatales que cuenten con edificaciones y se encuentre bajo la administración de entidades públicas (en adelante “**predio DGA**”);

## **Respecto de la competencia de “el predio”**

7. Que, a efectos de establecer la competencia de “SBN” respecto de “el predio”, se debe determinar si este es un terreno que se encuentre libre de edificaciones y que no se esté asignado o destinado a una finalidad institucional;

8. Que, para ello es necesario acudir al concepto de edificación, para lo cual es preciso avocarse a las normas especiales que definen la misma, así tenemos a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, la cual define a edificación como: “toda obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”. Por su parte, el artículo 2° de Reglamento de la Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento de Declaratoria de Fábrica y del Reglamento de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común aprobado por D.S. n.° 035-2006-VIVIENDA, define a la edificación como: “las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades”;

9. Que, conforme al marco normativo anteriormente expuesto, para esta Subdirección una edificación es aquella obra o estructura arquitectónica que comprende instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella, que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad, para albergar a las personas para el desarrollo de cualquiera de sus actividades;

10. Que, de acuerdo a la inspección realizada por la Subdirección de Supervisión, según Ficha Técnica n.° 0859-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de octubre de 2019 y del Plano Diagnóstico n.° 2836-2019/SBN-DGPE-SDS del 23 de octubre de 2019, el 63.24 % de “el predio”, viene siendo ocupado por un parque, que cuenta con una edificación en forma de arco de material noble y bancos de concreto en mal estado de conservación, árboles y áreas libres destinadas para vegetación sin mantenimiento. Es preciso indicar que, de acuerdo a la Norma G.40, parque es aquel espacio libre de uso público con dimensiones normativas, destinado a la recreación pasiva y/o activa con predominancia de áreas verdes naturales. Puede tener instalaciones para el esparcimiento, la práctica de deportes, así como el desarrollo de actividades culturales y/o comerciales;

11. Que, sobre el caso en particular, para esta Subdirección las instalaciones que existen sobre el 63.24 % de “el predio” son fijas y complementarias sobre las cuales las personas desarrollan actividades de recreación, por lo que se encuentra dentro de concepto de edificación, subsumiéndose así en el supuesto de hecho señalado en el sexto considerando de la presente resolución; motivo el cual, no corresponde a esta SBN emitir pronunciamiento sobre dicha área sino a “la DGA”, correspondiendo a esta última evaluar el cumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada;

12. Que, aunado a ello, toda vez que “el predio” tiene uso de parque, este es un equipamiento urbano; respecto del cual la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia, mediante Informe n.º 245-2019/SBN-DNR del 27 de noviembre de 2019 (fojas 26 al 32), señaló lo siguiente: “(...) los aportes y los lotes de equipamiento urbano que cuenta con edificación y tienen una finalidad pública definida a favor de alguna Entidad, aun cuando se encuentren bajo titularidad del Estado, representado por la SBN, pasarán al SNA, bajo competencia de la DGA”;

13. Que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado demostrado que sobre el 63.24 % de “el predio” (“predio DGA”) existe un parque, el cual es un equipamiento urbano sobre el cual recaen instalaciones de material noble y concreto, las cuales son obras o estructuras arquitectónicas de carácter permanente sobre las cuales las personas desarrollan actividades de recreación, las mismas que en su conjunto se encuentra en administración de la Municipalidad Provincial de Zarumilla, y tiene una finalidad o uso público, cuya competencia para emitir pronunciamiento recae sobre “la DGA” y no a esta “la SBN”;

14. Que, por otro lado, conforme a la inspección técnica señalada en el décimo considerando de la presente resolución, se verificó un área ocupada por terceros destinada a la ampliación de un mercado de abastos precario (removible), que equivale al 36,76 % de “el predio” (“predio SBN”), al encontrarse libre de edificaciones, esta se encuentra subsumida en el concepto de bien estatal de competencia de “la SBN” conforme se indica en el sexto considerando de la presente resolución; en tal sentido, corresponde a esta Subdirección emitir pronunciamiento respecto a dicha área; en consecuencia, el presente caso se trata de una extinción parcial de la reasignación de la administración respecto del “predio SBN”;

### ***Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de “el predio” por causal de renuncia***

15. Que, mediante el Memorando n.º 3419-2018/SBN-DGPE-SDS del 19 de noviembre de 2018 (fojas 3), la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, remitió a esta Subdirección el Oficio n.º 390-2018-ALC-MPZ del 30 de octubre de 2018 (S.I. n.º 39611-2018 [fojas 4]), presentado por el alcalde de la Municipalidad Provincial de Zarumilla, Félix Ernesto Garrido Rivera (en adelante “la afectataria”), señalando que de la lectura e interpretación del petitorio, se entiende que dicha comuna requiere la extinción de la afectación en uso por la causal de renuncia, ya que pretende destinar “el predio” al uso de comercio, lo cual fue comunicado mediante Oficio n.º 3836-2018/SBN-DGPE-SDS del 19 de noviembre de 2018. Cabe indicar que “la afectataria” adjuntó a su solicitud los siguientes documentos: **a)** Resolución de Alcaldía n.º 637-2018-MPZ del 4 de octubre de 2018 (fojas 5 al 11) y **b)** Acuerdo de Concejo n.º 002-2018-CM-MPZ (fojas 12 al 16);

16. Que, de la revisión de los antecedentes registrales, se advierte del asiento n.º 00003 de la partida n.º P15128258 del Registro de Predios de Tumbes (fojas 39), que el Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el titular registral de “el predio”. Asimismo, en el asiento n.º 00002 del citado predio, se tiene que, mediante Título de afectación en uso del 10 de febrero de 2017, la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI [\[7\]](#) afecto en uso en favor de “la afectataria”, a plazo indeterminado, destinado al desarrollo específico de sus funciones “parque/jardín”;

17. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN<sup>[8]</sup> y sus modificaciones<sup>[9]</sup>, denominada “Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público” (en adelante “la Directiva”), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada “Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales”<sup>[10]</sup> y su modificatoria<sup>[11]</sup> (en adelante “Directiva de Supervisión”), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

18. Que, de igual forma, el numeral 3.12) de “la Directiva”, señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado. Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el procedimiento para la extinción de la afectación en uso está a cargo de esta Subdirección, se inicia cuando recibe el Informe de Supervisión de la SDS; **con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia a pedido de parte;**

19. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de “el Reglamento” y desarrolladas en el numeral 3.13) de “la Directiva”, tales como: **a)** incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; **b) renuncia a la afectación en uso;** **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad; **g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquellas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

20. Que, es conveniente precisar que, la renuncia a la afectación en uso constituye la declaración unilateral del afectatario por cuyo mérito devuelve la administración del bien a la entidad que la otorgó. La renuncia debe ser efectuada por escrito con firma del funcionario competente debidamente acreditado. Asimismo, **no procede la renuncia a la afectación en uso si el predio se encuentra ocupado por persona distinta al afectatario** (literal b del numeral 3.13) de “la Directiva”);

21. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que los requisitos o presupuestos para la procedencia o no de la renuncia de la afectación son dos (2) y deben concurrir de manera conjunta: **a)** debe presentarse por escrito por la autoridad competente; y, **b)** el predio materia de renuncia no debe encontrarse ocupado por persona distinta a “la afectataria”, **entendiéndose por persona distinta a “la afectataria” a un particular que no forma parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales;**

22. Que, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión respecto de “el predio”, con la finalidad de determinar si “la afectataria” cumple o no con la finalidad para la cual se otorgó el aludido predio; producto de la referida inspección emitió la Ficha Técnica n.º 0859-2019/SBN-DGPE-SDS del 11 de octubre de 2019, Panel Fotográfico (fojas 33 al 36) y Plano Diagnóstico n.º 2836-2019/SBN-DGPE-SDS del 23 de octubre de 2019 (fojas 37), documentos técnicos que sustentan el Informe n.º 1105-2019/SBN-DGPE-SDS del 25 de octubre de 2019 (fojas 38 al 41), según el cual, al momento de la inspección “la afectataria” vendría cumpliendo parcialmente con la afectación en uso, toda vez que en la inspección técnica se verificó lo siguiente:

“(…)

1. *Los comerciantes de abastos denominados “Ampliación del Mercado de Abastos del Cercado de Zarumilla” con módulos precarios (removibles) destinados a la venta de productos de primera necesidad. Dichos módulos se encuentran en mal estado de conservación.*
2. *Por un parque en cuyo interior existe una edificación en forma de arco de material noble y bancos de concreto en mal estado de conservación, árboles y áreas libres destinadas para vegetación sin mantenimiento.*

(…)”

23. Que, de la inspección técnica realizada se ha identificado que el 63,24 % de “el predio” (“predio DGA”) existe un parque, y el 36.76 % de “el predio” (“predio SBN”), se encuentra ocupada por terceros con un mercado de abastos precario (removible), libre de edificaciones, por lo que, “la afectataria” no cumple de manera concurrente con los dos (2) requisitos exigidos por el literal b) del numeral 3.13) de “la Directiva”; razón por la cual no corresponde a esta Subdirección disponer la extinción de la afectación en uso por la causal de renuncia;

24. Que, asimismo, la Dirección de Normas y Registro (DNR) dentro de su función de proponer políticas, planes, proyectos y mecanismos para el desarrollo y aplicación de las normas promulgadas por la SBN como Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, emitió el Memorando n.º 109-2014/SBN-DNR del 31 de marzo de 2014 (fojas 25 ), a través del cual establece que en caso está Subdirección deniegue la solicitud de extinción de la afectación en uso por renuncia, **deberá seguir tomando conocimiento de la misma, y de ser el caso, al advertir una causal de extinción de afectación en uso, deberá declarar la extinción en uso del predio indicando la causal correspondiente;**

25. Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos precedentes, ha quedado probado que “la afectataria”, no viene cumpliendo con la finalidad para lo cual fue destinado (parque) el “predio SBN”, correspondiendo que se declare la extinción parcial de la afectación en uso, retornando su administración en favor del Estado representado por esta Superintendencia;

26. Que, en consecuencia, corresponde disponer la extinción parcial de la afectación en uso respecto del “predio SBN” de un área de 396,63 m<sup>2</sup>, por haber demostrado en autos, el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada, y aprobar la independización del referido predio, conforme al Plano Perimétrico Ubicación n.º 1029-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 42) y Memoria Descriptiva n.º 0573-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 43 y 44);

27. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se deberá de poner en conocimiento de la presente resolución a “La DGA” a evalúe las acciones de sus competencias, respecto del denominado “predio DGA”;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019, y el Informe Técnico Legal n.º 0524-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 45 al 47);

#### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **396,63 m<sup>2</sup>** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana 48, del Centro Poblado Centro Urbano Zarumilla, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, anotado con el CUS n.º 110824, de conformidad con la información técnica descrita en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

**SEGUNDO:** Disponer la **extinción parcial de la AFECTACION EN USO** otorgada a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ZARUMILLA**, por incumplimiento de la finalidad, a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de **396,63 m<sup>2</sup>** que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana 48, del Centro Poblado Centro Urbano Zarumilla, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**TERCERO:** **REMITIR** a la **DIRECCIÓN DE GENERAL DE ABASTECIMIENTO** copia autenticada del Expediente n.º 856-2018/SBNSDPE, para realizar las acciones de su competencia respecto al área de **682,47 m<sup>2</sup>**, que forma parte de uno de mayor extensión, ubicado en el lote 1, manzana 48, del Centro Poblado Centro Urbano Zarumilla, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º P15128258 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º I – Sede Piura, conforme a los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**CUARTO: REMITIR** copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes de la Zona Registral n.º I–Sede Piura, para su inscripción correspondiente.

**Regístrese y comuníquese.-**

**Visado por:**

**SDAPE**

**SDAPE**

**SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector 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 de 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

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

[4] Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento publicado en el diario oficial "El Peruano" el 16 de septiembre de 2018.

[5] Publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 15 de julio de 2019

[6] Modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo n.º 1439.

[7] La Segunda Disposición Complementaria de la Ley n.º 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

[8] Aprobado por Resolución n.º. 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

[9] Modificada por la Resolución n.º 047-2016/SBN, publicada el 01 de julio de 2016

[10] Aprobado por Resolución n.º. 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

[11] Aprobado por Resolución n.º. 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.