

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0489-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 6 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 424-2021/SBNSDDI que contiene la solicitud de **VENTA DIRECTA** promovida por la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE-COVADONGA** respecto del predio de 6 528,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. V2, lote 1, Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley N.º 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante la carta s/n debidamente registrada a través de la mesa de partes virtual con la que cuenta esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 19 de abril de 2021 (SI. N.º 09548-2021) (fojas 01 al 04) complementada con la carta s/n registrada el día 20 de octubre de 2021 (SI. N.º 27237-2021) (fojas 319 al 320), la Asociación del Mercado de Productores Cono Norte-Covadonga (en adelante "la Asociación"), solicitó la adjudicación bajo la modalidad de venta directa respecto del predio de 6 528,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. V2, lote 1, Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º P11009042 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho y signado con el CUS 9849 (en adelante "el predio"), bajo la causal prescrita en el numeral 3 del Artículo 222º de "el Reglamento";

3. Que, es preciso señalar que el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el Artículo 218º de "el Reglamento", según el cual, los predios de dominio privado estatal, por excepción, pueden ser objeto de compraventa directa, siempre que el solicitante acredite el

cumplimiento de alguna de las causales establecidas para dicho efecto en el Artículo 222° de “el Reglamento” y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100° y 223° de “el Reglamento” y en la Directiva N.° DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, asimismo, los Artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establecen que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público, razón por la cual, se evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia y su libre disponibilidad; y en segundo orden, los requisitos formales que exige la causal invocada, de conformidad con “el Reglamento”, “la Directiva” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico;

5. Que, como parte de la calificación efectuada por esta subdirección se emitió el Informe de Brigada N.° 00470-2022/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2022 (fojas 523 al 528), concluyéndose que “el predio” constituía un bien de dominio privado estatal de libre disponibilidad y que “la Asociación” había cumplido con la presentación de los documentos sustentatorios de la causal de venta invocada, razón por la cual, se colige que la solicitud de venta superó con éxito la etapa de calificación formal, lo cual fue informado a “la Asociación” mediante el Oficio N.° 01844-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2022 (fojas 530 al 532), el mismo que fue debidamente notificado el 16 de junio de 2022;

6. Que, posteriormente y como parte del procedimiento de venta directa, esta subdirección emitió el Informe de Brigada N.° 00690-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2022 (fojas 604 al 613), a través del cual se abordó la calificación sustantiva del requerimiento de venta directa promovido por “la Asociación”, efectuándose la precisión respecto de la condición jurídica de “el predio”, determinándose que el mismo constituía un bien de dominio público; asimismo, se determinó que habían cumplido con sustentar de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa prevista en el numeral 3 del Artículo 222° de “el Reglamento” concordado con el ítem 3 del numeral 5.6 de “la Directiva”, y que como producto del análisis costo beneficio, se determinó que la compra venta a efectuarse resultaba comparativamente provechosa para el Estado, resultando procedente continuar con el trámite de venta directa;

7. Que, mediante el Memorando N.° 00105-2022/SBN del 30 de setiembre de 2022 (foja 631), el Superintendente Nacional de Bienes Estatales prestó su conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa promovida por “la Asociación” respecto de “el predio”, la cual tendrá efecto siempre que se concluya con el procedimiento de desafectación, tal como lo prescribe el numeral 6.8.3 de “la Directiva”;

8. Que, tomando en consideración la condición jurídica de “el predio”, se debe precisar que el ítem 2 del numeral 3.3 del Artículo 3° de “el Reglamento”, establece que los bienes de dominio público están destinados para: **i) Uso Público** como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; **ii) Sirven de soporte** para la prestación de cualquier servicio público, como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; y, **iii) destinados** al cumplimiento de los fines de la responsabilidad estatal o cuya concesión compete al Estado; **iv) aquellos** que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición;

9. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 92.1 del Artículo 92° de “el Reglamento”, de manera excepcional y siempre que **el predio haya perdido la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público**, puede desafectarse la condición de dominio público del predio, pasando al dominio privado del Estado **para habilitar el otorgamiento de un derecho, previamente calificado como viable;**

asimismo, la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para el uso público o para la prestación del servicio público de un predio estatal se evalúa y se sustenta según cada caso, debiendo analizarse la pérdida de la finalidad pública del predio, en atención a su ubicación, extensión, ámbito, entre otras características, priorizándose el interés colectivo sobre el interés particular tal como lo señala el numeral 92.2 del precitado artículo;

**10.** Que, en relación a lo prescrito en el considerando precedente, se verifican dos (02) presupuestos que deben concurrir de manera conjunta para proceder con la aprobación de la desafectación administrativa, siendo éstos: **i)** la pérdida de la naturaleza o condición apropiada para prestar el servicio público; y, **ii)** el procedimiento administrativo debe ser calificado como viable;

**10.1.** Pérdida de la naturaleza o condición apropiada para la prestación del servicio: si bien es cierto el subnumeral 92.3 del Artículo 92° de “el Reglamento” prescribe que *la invasión u ocupación ilegal de un predio de dominio público, por sí sola, no constituye ni sustenta la citada pérdida*, no es menos cierto precisar que corresponde al instructor del procedimiento de venta directa evaluar si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, lo cual en el presente caso se acredita toda vez que producto de la inspección de campo efectuada el 22 de junio de 2022, se verificó que “el predio” estaba delimitado en su totalidad con material noble y con catorce (14) puertas metálicas de acceso, que viene siendo destinado para fines comerciales (actividad de mercado), conformado por doscientos cincuenta y cuatro (254) puestos y/o stands, tal como se desprende de la Ficha Técnica N.° 0074-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 556 al 557), razón por la cual, queda demostrado que el grado de ocupación de “la Asociación” respecto de “el predio” hace irreversible el uso público o la prestación de un servicio público, por tanto, contando con marco normativo habilitante, se debería proceder con la respectiva desafectación administrativa.

**10.2.** Procedimiento administrativo calificado como viable: de conformidad con lo prescrito en el quinto, sexto y séptimo considerando de la presente resolución, se acredita que el requerimiento de venta promovido por “la Asociación” superó tanto la etapa de calificación formal como la sustantiva y cuenta con la conformidad del titular de la entidad, razón por la cual, se desprende que el presente procedimiento de venta directa fue calificado como viable y producto del análisis costo beneficio, resultaba comparativamente provechosa para el Estado.

**11.** Que, en virtud a los argumentos expuestos, al haberse determinado que “el predio” perdió la condición para la prestación de un servicio público y que se cuenta con la viabilidad para el otorgamiento del derecho de propiedad a favor de “la Asociación”, corresponde previamente aprobar su desafectación administrativa;

**12.** Que, una vez aprobada la desafectación administrativa de “el predio”, la presente resolución deberá ser publicada en el Diario Oficial “El Peruano” o en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio nacional, así como en la sede digital de esta Superintendencia, y el costo de dicha publicidad será asumida por “la Asociación”, tal como lo prescribe el subnumeral 5.14.1 del numeral 5.14 de “la Directiva”;

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N° DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 00569-2023/SBN-DGPE-SDDI del 05 de junio de 2023;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Aprobar la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** de dominio público a dominio privado del Estado, respecto del predio de 6 528,70 m<sup>2</sup>, ubicado en la Mz. V2, lote 1, Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga, departamento de Ayacucho, inscrito en la Partida N.º P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N.º XIV-Sede Ayacucho y signado con el CUS N.º 9849.

**Artículo 2°.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, Zona Registral N.º XIV-Sede Ayacucho.

Registres y comuníquese.-

**FIRMADO POR:**

**CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ**  
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**