

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 14 de septiembre 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 m², 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 m², 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 218° 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, se debe tener presente que el numeral 6.3) de “la Directiva” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está subdirección procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el artículo 189° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.4) de “la Directiva”;

6. Que, el numeral 5.8) de “la Directiva” prevé que la admisión a trámite de una solicitud de venta directa de un predio estatal solamente es posible en tanto dicho predio se encuentre inscrito en el Registro de Predios a favor del Estado o de la entidad competente;

Respecto a la calificación formal

7. Que, efectuado el análisis a través del Informe Preliminar N.° 00641-2021/SBNDGPE-SDDI del 14 de mayo del 2021 (fojas 280-287), en adelante “el Informe Preliminar”, se concluye respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

“(…)

- a) *“El predio”, se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la partida P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho - Zona Registral N.° XIV - Sede Ayacucho y anotado en el SINABIP con el código CUS 9849.*
- b) *“El predio” se encuentra identificado como el Lote 1 Mz V2 del Asentamiento Humano Covadonga, destinado como Lote de Comercio.*
- c) *En el Asiento N.° 00009, corre la inscripción de la desafectación en uso (extinción) anotado en el Asiento 00007, en mérito de la Resolución N.° 042-2005/SBN-GOJAR de fecha 08.03.2005, por incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgado a la Fundación Madre Covadonga Proyecto Carlos Laborde – FUMCAL.*
- d) *“El predio”, se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario con Código Portafolio N.° 731-2021 encontrándose en Nivel I: Titularidad, sin propuesta de*

venta por subasta pública.

- e) *“La asociación”, ha presentado la Carta N.º 10-004-00000053-2019/SAT-H emitida por el SAT Huamanga de fecha 16.10.2019, el cual detalla los pagos de impuesto predial y arbitrios municipales con código SIMI N.º 0032331 a nombre del Contribuyente Asociación de Mercado de Productores Cono Norte Covadonga con dirección en Ayacucho – A.A.H.H Covadonga (03) Psje N.º 245 Cdra 4 Mz V2 Lt 00001 como figura en el documento y que corresponde a los años 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009. Además, los pagos de impuesto predial y arbitrios municipales con código SIGETI N.º 001000000019284 del predio N.º 000000000014499 como figura en el documento y que corresponde a los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.*
- f) *“La asociación”, ha presentado certificado de posesión de fecha 11.08.2020 con informe técnico N.º 032-MPH-31-35/WBY de fecha 12.02.2020 emitido por la Sub Gerencia de Edificaciones y Autorizaciones de la Municipalidad Provincial de Huamanga.*
- g) *“El predio”, se encuentra totalmente ocupado por módulos para uso comercial (mercado) con perímetro cercado con material de ladrillo y metálico con techo de calamina, con varios accesos; antigüedad de ocupación anterior al 2010. Análisis sustentado en imágenes de satélite periodo 2005-2020 e inspección técnica del 06.04.2018 (Ficha Técnica N.º 666-2018/SBN-DGPE-SDAPE) (...).”*

8. Que, como parte de la calificación efectuada por esta subdirección se emitió el Informe de Brigada N.º 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.º 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;

Respecto a la calificación sustantiva

9. Que, como parte de la etapa de calificación sustantiva del procedimiento de venta directa, profesionales de esta subdirección llevaron a cabo la inspección técnica a “el predio” el día 22 de junio de 2022, cuyos resultados fueron recogidos en la Ficha Técnica n.º 0074-2022/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2022 (foja 556 y 557), en la que se constató, entre otros, lo siguiente: *i)* es de topografía plana y se ubica en un entorno urbano consolidado ocupando toda una manzana de forma rectangular, delimitado por vías; aproximadamente desde el año 2018 cuenta con veredas y pistas de concreto; *ii)* cuenta con los servicios de agua, luz y desagüe; *iii)* se encuentra ocupado en su totalidad por el mercado denominado “Asociación de Mercados de Productores Cono Norte Covadonga”, contando con puestos de material de ladrillo, adobe y calaminas; *iv)* durante la inspección se contó con la presencia de los dirigentes del mercado, quienes manifestaron que cuentan con una constancia de funcionamiento como mercado y que desde el año 2004 vienen tributando al SAT;

10. Que, de lo observado en campo por los profesionales de esta subdirección, se procedió a la emisión del Informe Preliminar N.º 00869-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2022 (fojas 583 al 588), el cual concluye respecto de “el predio”, lo siguiente: *i)* se encuentra independizado en la Partida P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho (CUS 9849), siendo el último asiento el 00011 anotado el 04.07.2018, en el que se inscribió la transferencia a favor de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN. No obran títulos en calificación. La partida señala que el predio está destinado a uso de Lote

de Comercio; *ii*) la Municipalidad Provincial de Huamanga, en atención al requerimiento formulado a través del Oficio N.º 02141- 2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022, emitió el Certificado de Zonificación y Vías N.º 059-2022-MPH/31.33 del 04 de julio de 2022, el cual precisa que “el predio” presenta la Zonificación de Comercio Zonal-CZ, lo cual resultaría concordante con la actividad de mercado que viene desarrollándose sobre “el predio”; *iii*) “la Asociación” se encuentra en posesión consolidada sobre la totalidad de “el predio” y aproximadamente desde el año 2018 está delimitado en sus cuatro lados por vías; su entorno cuenta con veredas y pistas de concreto a su alrededor, con alcantarillas para el drenaje de lluvias; *iv*) se encuentra ocupado en su totalidad por el mercado denominado “Asociación de Mercados de Productores Cono Norte Covadonga”, que según indican vienen ocupando el predio por más de 18 años; asimismo, se encuentra delimitado en su totalidad por 254 puestos de paredes de ladrillos, adobes y de calaminas; además, cuenta con 14 puertas metálicas de acceso; *v*) de la revisión de las bases gráficas que obran en esta Superintendencia y diversos Geoportales de las entidades públicas se verifica que “el predio” no presenta superposición o duplicidad registral, no se superpone con Concesiones Mineras, Áreas Naturales Protegidas, comunidades Campesinas, Predios Rurales, ni Líneas de Transmisión de Alta Tensión; asimismo, revisado el aplicativo SINABIP y la base gráfica de procesos judiciales, se verifica que “el predio”, no se superpone con procesos judiciales;

11. Que, posteriormente y como parte del procedimiento de venta directa, esta subdirección emitió el Informe de Brigada N.º 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 son sustentar de manera conjunta con los requisitos de fondo que exige la causal de venta directa prevista en el numeral 3 del Artículo 222º 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;

12. Que, es preciso complementar lo señalado en el considerando precedente en lo relacionado al cumplimiento de los presupuestos que conforman la causal de venta invocada por “la Asociación”, siendo éstos los siguientes:

a) Respecto a la posesión anterior al 25 de Noviembre de 2010: “la Asociación” para cumplir con este presupuesto cumplió con la presentación de: i) Carta N.º 10-004-0000053-2019/SAT emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Huamanga el 16 de octubre de 2019, en la cual se detallaba que en su base de datos del contribuyente, tenían registrada a “la Asociación” con dirección en el AA.HH. Covadonga, Mz: V2, lote 01; señalando como fecha de pagos el 25 de julio de 2008 por los conceptos de servicios de arbitrios (limpieza pública, parques y jardines) y el pago por costo de emisión del impuesto predial y del impuesto predial periodo 2008; asimismo, pagos en vías de regularización con fecha 30 de julio de 2008 por los periodos 2002 y 2007; y con fecha 01 de agosto de 2008 el pago correspondiente a los años 2004, 2005, 2006, todos por conceptos de arbitrios (limpieza pública, parques y jardines); y, ii) el Oficio N.º 01-016-000000212-2021/SAT-H e Informe N.º 014-013-000000102-2021 del 09 de julio de 2021, a través de los cuales la Gerencia General del Servicio de Administración Tributaria de Huamanga adjuntó el Certificado de Posesión N.º 74-2007-MPHGDUR//SGPCUyL del 26 de julio de 2007 emitido por Oficina de Planeamiento, Control Urbano y Licencias de la Municipalidad Provincial de Huamanga y la Declaración Jurada del 2008, que permitieron registrar a “la Asociación” como contribuyente de “el predio”.

En atención a ello, queda acreditada la posesión que ejerce “la Asociación” respecto de “el predio” desde antes del 25 de noviembre de 2010, por lo que se cumple con el presente presupuesto.

- b) Respecto al área delimitada en su totalidad:** como resultado de la inspección técnica efectuada el 22 de junio de 2022 (Ficha Técnica N.º 0074-2022/SBN-DGPE-SDDI), se verificó que la delimitación de “el predio” se encuentra definida en su totalidad por puestos de paredes de ladrillo, adobes y de calaminas, contando con catorce (14) puertas metálicas de acceso. Por lo tanto, se verifica que “el predio” se encuentra delimitado en totalidad, por construcción de “la Asociación”, cumpliéndose así, con el presente presupuesto.
- c) Respecto al fin habitacional, comercial, industrial, educativo, recreacional u otro, en la mayor parte del predio:** como producto de la inspección técnica efectuada por esta subdirección, se verificó que “la Asociación” destina la totalidad de “el predio” para los fines de comercio (actividad de mercado), en consecuencia, el presente presupuesto ha quedado acreditado.
- d) Respecto a que el petitorio de venta directa formulado por “la Asociación” no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades:** Al respecto, “la Asociación” cumple con los requisitos previstos para la causal 3 del Artículo 222º de “el Reglamento”, con ello se descarta que el presente procedimiento se encuentre inmerso dentro de normas especiales de otras entidades.

Respecto a la conformidad de la venta por el titular del pliego

13. Que, mediante el Memorando N.º 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”;

14. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N.º 03566-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de octubre de 2022 (fojas 637 al 638), notificado por casilla electrónica el mismo día, se comunicó a “la Asociación” que se otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, que para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, debían cumplir con el depósito como garantía de respaldo el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compra venta, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194 de “el Reglamento”;

15. Que, asimismo, mediante el Memorando N.º 00584-2022/SBN-OAF-SAT del 10 de octubre de 2022, el ex Sistema Administrativo de Tesorería-SAT, hizo de conocimiento que “la Asociación” efectuó el depósito solicitado en el considerando precedente, el día 07 de octubre de 2022, con la Nota de Abono ENT.EFEC N.º 02791154 por el importe de S/. 9 200.00 (Nueve Mil Doscientos con 00/100 Soles);

Respecto a la valuación comercial del predio

16. Que, mediante el Oficio N.º 1727-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC (SI. N.º 33414-2022) (foja 683 al 684), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, trasladó a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N.º 08863-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante “Informe de

Tasación”) (fojas 685 al 723), el cual estableció como valor comercial para “el predio”, la suma de US\$ 1 670 329.74 Dólares Americanos o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 6 430 769.50 Soles;

17. Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.º 01300-2022/SBN-DGPE-SDDI (fojas 725 al 734), esta subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”. efectuado por la Dirección de Construcción respecto de “el predio”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones;

Respecto a la publicidad del procedimiento de venta directa

18. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224º y 226º de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación al solicitante también se remitirá la esquila de aviso del procedimiento, la cual deberá publicarse, por única vez, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, así como en el Portal Institucional de la entidad, con la finalidad de que cualquier tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el predio materia de venta, pueda formular su oposición debidamente sustentada;

19. Que, mediante el Oficio N.º 00253-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2023 (fojas 740 al 742), se hizo de conocimiento de “la Asociación” el valor comercial de “el predio”, adjuntándose el respectivo aviso de publicación para que sea ingresado, en un plazo de cinco (5) días hábiles, en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, con la finalidad de que algún tercero que se considere afectado en algún derecho real que tuviera sobre el mismo pueda formular oposición debidamente sustentada en el plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de efectuada la última publicación;

20. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 00253-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado el día 16 de enero de 2023, a la casilla electrónica asignada a “la Asociación”, tal como queda acreditado con la Constancia de Notificación Electrónica que obra en autos (foja 743), razón por la cual, el plazo con el que contaban para el registro del aviso de venta directa ante la casa editora vencía el día 23 de enero de 2023;

21. Que, mediante la carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 23 de enero de 2023 (SI. N.º 01494-2023) (fojas 746 al 747), “la Asociación” hace de conocimiento que efectuaron las acciones tendientes al ingreso del aviso de venta ante la Empresa Peruana de Servicios Editoriales-EDITORIA PERÚ el mismo 23 de enero de 2023, fijándose como fecha de publicación el día 25 de enero de 2023;

22. Que, asimismo, mediante la carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 25 de enero de 2023 (SI. N.º 01673-2023) (fojas 749 al 750), “la Asociación” remitió el aviso de venta debidamente publicitado en el Diario Oficial “El Peruano” el 25 de enero de 2023;

23. Que, sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse presente que mediante la Hoja de Trámite N.º 00011801-2023 (fojas 751 al 752), el cual fuera registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 30 de enero de 2023 (SI. N.º 02126-2023), el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS trasladó a este despacho la carta suscrita por el Sr. Wilian Rosvel García Retamozo, a través de la cual formuló desistimiento al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo;

24. Que, con la finalidad de prestar atención al requerimiento descrito en el considerando precedente, este despacho emitió el Oficio N.º 00607-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de febrero de 2023 (fojas 765 al 768), el cual fuera notificado tanto al MVCyS como al administrado los días 08 de febrero y 05 de junio de 2023 respectivamente, a través del cual se le señala que “de la revisión del Asiento A00018 de la partida registral N.º 11000661 del Registro de Personas Jurídicas - Libro de Asociaciones de la Oficina Registral de Ayacucho, perteneciente a la ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE - COVADONGA, se advierte que el periodo del Consejo Directivo tiene como cargo del Presidente, al señor FLORES LOPEZ FELIX, estado vigente (28/07/2021 al 27/07/2023) el cual ejerce la representación legal de “la Asociación”; de lo expuesto, se ha determinado que su persona, no se encuentra legitimada para formular desistimiento, razón por la cual no resulta atendible su solicitud”;

Respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta directa

25. Que, mediante el Memorando N.º 00480-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2023 (foja 762), se solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario-UTD, respecto a la existencia de oposiciones al procedimiento de venta promovido en el presente expediente administrativo, recibiendo como respuesta el Memorando N.º 00202-2023/SBN-GG-UTD del 13 de febrero de 2023 (foja 764), a través del cual se informó a este despacho que no se habían formulado oposiciones al precitado procedimiento, por lo que resultaba factible proseguir con la venta directa;

Respecto a la desafectación administrativa de “el predio”

26. Que, tomando en consideración la condición jurídica de “el predio”, se debe precisar que el ítem 2 del numeral 3.3 del Artículo 3º 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;

27. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 92.1 del Artículo 92º 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;

28. Que, en relación a lo prescrito en el considerando precedente, se verificó que 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;

28.1. 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.º 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.

28.2. Procedimiento administrativo calificado como viable: 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.

29. 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”, este despacho emitió la Resolución N.º 0489-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de junio de 2023 (fojas 772 al 773), aprobándose la desafectación administrativa de “el predio”, la misma que fue debidamente notificada el día 07 de junio de 2023, tal como queda acreditado con el cargo de Correspondencia N.º 01467-2023/SBN-GG-UTD (foja 776), razón por la cual, al no haberse interpuesto los recursos administrativos dentro del plazo prescrito en el numeral 218.2 del Artículo 218° del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, el acto administrativo quedo firme tal como se desprende de la Constancia N.º 01311-2023/SBN-GG-UTD expedida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia el 14 de julio de 2023 (foja 803);

30. Que, mediante el memorial s/n registrado en esta Superintendencia el día 07 de julio de 2023 (Sl. N.º 17582-2023) (fojas 777 al 799), “la Asociación” solicitó que se efectúe una nueva tasación comercial de “el predio”, tomando en cuenta para ello un valor arancelario y para sustentar su requerimiento adjuntaron una pericia de parte efectuada por el Ing. Civil Ronne David Cruz Gálvez, de fecha 28 de junio del 2023, cuya valorización arancelaria ascendía a la suma de S/. 561,468.20 Soles;

31. Que, ante el requerimiento formulado por “la Asociación”, esta subdirección emitió el Oficio N.º 03050-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2023 (fojas 800 al 801), a través del cual se hizo de conocimiento que *la tasación de los predios estatales que son objeto de actos de disposición, siempre son efectuados a valor comercial respetando para tal efecto el debido procedimiento y lo prescrito en el Reglamento Nacional de Tasaciones* y que el presente procedimiento de venta directa se encontraba conformado por etapas precluyentes, siendo una de estas la de “tasación comercial”, pudiendo únicamente “la Asociación” solicitar aclaración o corrección de errores dentro del plazo de cinco (05) días de notificada la tasación

comercial, situación que no ocurrió sino muy por el contrario, “la Asociación” procedió con la publicación del aviso de venta en el Diario Oficial “El Peruano” el día 25 de enero de 2023, aceptando de manera tácita que la tasación comercial elaborada por “el MVCyS”, se encontraba alineada al Reglamento Nacional de Tasaciones, razón por la cual, no resulta atendible el requerimiento formulado por “la Asociación”;

32. Que, sin perjuicio de lo señalado en el considerando precedente y de conformidad con lo prescrito en el subnumeral 5.14.1 del numeral 5.14 de “la Directiva”, la Resolución N.º 0489-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente publicada por parte de “la Asociación” en el Diario Oficial “El Peruano” el día 15 de julio de 2023, lo cual fue puesto en conocimiento de esta Superintendencia a través de la carta s/n debidamente registrada por la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 17 de julio de 2023 (SI. N.º 18558-2023) (fojas 804 al 805);

33. Que, mediante el Memorando N.º 01370-2023/SBN-GG-UTD del 11 de agosto de 2023 (foja 807), la Unidad de Trámite Documentario prestó atención al requerimiento de información formulado por este despacho a través del Memorando N.º 03184-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2023 (foja 806), haciendo de conocimiento que producto de la revisión del Sistema Integrado Documentario no advirtieron la presentación de solicitudes que cuestionen la precitada resolución;

34. Que, asimismo, mediante la carta s/n presentada a través de la mesa de partes de esta Superintendencia el día 12 de setiembre de 2023 (SI. N.º 24769-2023) (fojas 814 al 914), “la Asociación” solicitó que se reconsidere y/o reevalúe el valor comercial de “el predio” tomando en consideración entre otros aspectos: **i)** la antigüedad de la posesión que ostentan; **ii)** la condición de sus socios víctimas de la violencia socio política (terrorismo), desplazados de las zonas más álgidas de Ayacucho y miembros de los Comités de Autodefensa, considerados como Héroes Anónimos de la Pacificación Nacional; y, **iii)** que la falta de seguridad jurídica para el sector empresarial y de emprendimiento como pequeños comerciantes, no permitió estabilizarse económicamente sumado a la escasa afluencia de público a su mercado;

35. Que, ante el requerimiento formulado por “la Asociación”, esta subdirección emitió el Oficio N.º 04129-2023/SBN-DGPE-SDDI, el cual fuera debidamente notificado el 13 de setiembre de 2023, a la casilla electrónica asignada por esta Superintendencia (fojas 915 al 917), a través del cual se hizo de conocimiento que son garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales que los predios de dominio privado estatal por regla general son materia de adjudicación vía subasta pública siendo la excepcionalidad a dicha norma la venta directa (como sucede en el presente procedimiento) y que todo acto de disposición de dominio a favor de particulares sea a título oneroso teniendo como referencia el valor comercial, tal como lo prescriben los literales e) y d) del Artículo 7º del “TUO de la Ley N.º 29151”, razón por la cual, en atención a dicho marco normativo, se reiteró el contenido del Oficio N.º 03050-2023/SBN-DGPE-SDDI, mediante el cual se informó en su oportunidad que esta subdirección *había respetado el debido procedimiento, ya que una vez obtenida la tasación comercial de “el predio”, se le trasladó el valor comercial para su conocimiento, aceptación y publicación del aviso de venta, con la finalidad de que sea publicitado en el Diario Oficial “El Peruano” o en otro de mayor circulación de la Región donde se ubica “el predio”, situación que en el presente procedimiento ocurrió con la publicidad del aviso de venta en el Diario Oficial “El Peruano” el día 25 de enero de 2023, aceptando con ello que la tasación comercial elaborada por “el MVCyS”, se encontraba alineada al Reglamento Nacional de Tasaciones;*

Respecto del pago del precio de “el predio”

36. Que, de conformidad con el Artículo 201 de “el Reglamento”, concordado con el numeral 72.1 del Artículo 72 y Artículo 73 del citado dispositivo legal y el numeral 6.20.1 de la

“Directiva”, en los actos de disposición a favor de particulares el valor de la tasación del predio materia de disposición debe ser pagado íntegramente por “la Asociación”, dentro del plazo máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución, mediante cheque de gerencia no negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente de esta Superintendencia. Al haberse establecido el precio en moneda extranjera, el depósito que realice “la Asociación” deberá efectuarse de acuerdo con el tipo de cambio del día anterior a éste, fijado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP;

37. Que, cabe precisar, de conformidad a lo señalado en el numeral 6.9.3 de “la Directiva”, que en caso se apruebe la compraventa, la garantía de respaldo será imputada como parte de la contraprestación. En ese sentido, siendo que el pago de la garantía fue efectuado por “la Asociación” en su oportunidad, según lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución, la Unidad de Finanzas a través del Memorándum N.º 00388-2023/SBN-OAF-UF del 07 de setiembre de 2023 (foja 813), hizo de conocimiento de este despacho que el saldo del precio de venta de “el predio” ascendía a US\$ 1 668,018.18 (Un Millón Seiscientos Sesenta y Ocho Mil Dieciocho con 18/100 dólares americanos), el cual deberá ser cancelado por “la Asociación”, de aprobarse la compraventa de “el predio”, al haberse efectuado la conversión del monto de la garantía de respaldo (S/. 9 200.00 Soles) a U\$ 2 311.56 (Dos Mil Trescientos Once con 56/100 dólares americanos);

38. Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 6.20.2 de “la Directiva”, si “la Asociación” desee cancelar el precio con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, adjuntando una carta emitida por una entidad financiera o bancaria que indique la aprobación del crédito para financiar el pago del precio de compra de “el predio”, así como copia del voucher de depósito o un cheque de gerencia no negociable a nombre de la entidad vendedora por el 20% del precio de venta como mínimo. En este caso, el pago del saldo de precio debe efectuarse dentro de los veinte (20) días hábiles de entregada la minuta de compraventa a los adjudicatarios, caso contrario el contrato de compraventa quedará resuelto de pleno derecho, con la sola remisión de una comunicación escrita, conforme al Artículo 1430° del Código Civil;

39. Que, en el supuesto que “la Asociación” no comunique acogerse a la forma de pago prevista en los considerandos precedentes ni tampoco cumplan con pagar el precio de venta dentro del plazo indicado, a que se refiere el Artículo 201° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72° y Artículo 73° del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento;

40. Que, cabe señalar que, hasta la suscripción de la minuta de compraventa, “la Asociación” deberá abstenerse de realizar cualquier acción que afecte o menoscabe el derecho de propiedad sobre el terreno de propiedad del Estado, estando completamente prohibido de realizar trámite alguno ante instancias administrativas o de realizar cualquier tipo de obras, directamente o a través de terceros, bajo apercibimiento de iniciarse las acciones administrativas, civiles y penales correspondientes contra los que resulten responsables de atentar y causar perjuicio contra la propiedad inmobiliaria estatal;

Respecto a la aprobación del acto solicitado

41. Que, del análisis efectuado ha quedado demostrado que “el predio” constituye un bien de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, además que la solicitud presentada ha sido correctamente sustentada; en consecuencia, corresponde aprobar la venta directa a favor de “la Asociación”, a través de la aprobación de la presente resolución de venta directa.

De conformidad con lo establecido en el TUO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-

VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el 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, “la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 00971-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Aprobar la **VENTA DIRECTA** por casual establecida en el numeral 3 del Artículo 222º de “el Reglamento” a favor de la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE- COVADONGA**, respecto del predio de 6 528,70 m², 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 2º.- El valor comercial del predio cuya venta se aprueba, asciende a la suma de US\$ 1 670 329.74 (Un Millón Seiscientos Setenta Mil Trescientos Veintinueve con 74/100 Dólares Americanos), conforme a la tasación realizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 3º.- En el supuesto que la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE- COVADONGA** opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, deberá comunicarlo a esta Superintendencia, en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada la presente resolución, conforme al procedimiento detallado en el trigésimo octavo considerando de la misma. De no comunicarse a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco se cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución, a que se refiere el Artículo 201º de “el Reglamento”, concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72º y Artículo 73º del citado dispositivo legal, y el numeral 6.21.2 de “la Directiva”, mediante resolución administrativa se declarará la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

Artículo 4º.- La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá el contrato de venta directa respectivo a favor de la **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE- COVADONGA**, una vez cancelado el total del precio de venta o el adelanto de como mínimo el 20% del precio de venta tratándose del caso de financiamiento bancario dentro del plazo establecido.

Regístrese y comuníquese. -
POI N.º 18.1.1.11

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