

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0076-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 31 de enero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 1096-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud de **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** presentada por la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto del área de 1 995.00 m<sup>2</sup>, la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte, Manzana K, Lote N.º 1, Sector N.º 02 Primero de Mayo, distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y signado con el CUS N.º 48586; 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, 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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, mediante el Oficio N.º 1346-2023-GGR-OEABI/GOB.EG.TACNA debidamente registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 20 de setiembre de 2023 (Sl. N.º 25609-2023) (foja 01), el Abog. Jorge Mauricio Salcedo Candia, en su calidad de Jefe de la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles-OEABI del Gobierno Regional de Tacna (en adelante "el GORE"), hace de conocimiento que el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva solicitó la compraventa del área de 2 280.83 m<sup>2</sup> (en adelante "área inicial"), la cual forma parte del predio inscrito en la Partida N.º P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna, al amparo de la causal prescrita en el numeral 3º del Artículo 222º de "el Reglamento", y que como producto de la evaluación efectuada han

determinado que cumplen con sustentar la causal de venta invocada y al haberse comprobado la desnaturalización del predio, solicitan que esta Superintendencia inicie las acciones tendentes a su desafectación administrativa, para lo cual cumplió con adjuntar: **i)** Informe N.º 233-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA (fojas 02 al 08); **ii)** Memoria descriptiva y plano perimétrico-ubicación del área materia de venta (fojas 09 al 10); **iii)** Copia de la Partida N.º P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna (fojas 11 al 15); **iv)** Oficio N.º 355-2023-GM-MDCN-T (foja 18); **v)** Informe N.º 001-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA (fojas 19 al 23); **vi)** Informe N.º 316-2022-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA (fojas 24 al 27); **vii)** Informe N.º 288-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA (fojas 28 al 31); **viii)** Informe N.º 235-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA (foja 33); **ix)** Informe N.º 2017-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA (fojas 35 al 37); y, **x)** copia de la solicitud de venta formulada por la asociación (fojas 40 al 45);

**3.** 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;

**4.** Que, como producto de la evaluación efectuada a la documentación remitida por “el GORE”, esta subdirección emitió el Informe Preliminar N.º 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (fojas 49 al 55), a través del cual se determinó lo siguiente:

4.1. El predio del Estado inscrito en la Partida P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna, constituye un bien de dominio público al tener la condición de un equipamiento urbano obtenido del proceso de formalización efectuado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, el cual culminó con la emisión del título de afectación s/n del 30 de octubre de 2000, entregándose la administración del predio a la Municipalidad Distrital de Ciudad Nueva con la finalidad de que sea destinado al desarrollo específico de sus funciones: parque. Cabe precisar que dicho acto administrativo quedo cancelado (extinguido) en mérito a la Resolución N.º 0820-2017/SBN-DGPE-SDAPE emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia el 29 de noviembre de 2017, reasumiendo el Estado la administración del predio.

Posteriormente, en mérito a la Resolución de Alcaldía N.º 2112-2009 emitido por la Municipalidad Provincial de Tacna el 07 de octubre de 2009, se aprobó el cambio de zonificación del predio de recreativo a comercial (mercado zonal).

4.2. El “área inicial” comprende tres (03) áreas, encontrándose dos (02) de ellas formando parte de predios de mayor extensión con inscripción registral: i) 1 995.35 m<sup>2</sup> inscrita en la Partida N.º P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna (87.48 %); y, ii) 30.99 m<sup>2</sup>, área de circulación del Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte Sector N.º 02, inscrito en la Partida N.º P20031249 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna (1.37 %); y, 254.49 m<sup>2</sup> sin antecedente registral (11.15 %).

- 4.3. El área de 1 995.35 m<sup>2</sup> (área disponible en venta directa), no se encuentra afectado por concesiones mineras, líneas de alta tensión, comunidades campesinas, zonas arqueológicas, ni áreas naturales protegidas, en razón a que se encuentra en zona urbana consolidada.
- 4.4. De la consulta a la base gráfica del Portafolio de Predios del Estado se tiene que el área de 1 995.35 m<sup>2</sup> está incorporado con el Código N.º 558-2020, con la restricción que está ocupado por el Mercado Primero de Mayo y por vía de circulación y vereda.
- 4.5. De la consulta al Visor Web Geocatastro, se verifica que no está comprendido en procesos judiciales, ni en solicitudes para el otorgamiento de actos de administración o de disposición en evaluación o en trámite.
- 4.6. De acuerdo al análisis efectuado respecto a la situación física y ocupación del área materia de desafectación, se evidencia que la infraestructura destinada al mercado ha sido levantada *con materiales ligeros y removibles, como los parantes y viguetas de madera que soportan la cobertura de calamina metálica*, no obstante, de acuerdo a lo constatado en campo por la Subdirección de Supervisión, durante la inspección técnica realizada en el mes de julio del año 2017, el área de 1,995.35 m comprendida en el predio del Estado, por la actividad comercial que se realiza en ella como mercado, habría perdido su naturaleza o condición apropiada para el uso público o prestación del servicio público.

5. Que, posteriormente “el GORE” a través del Oficio N.º 1661-2023-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA debidamente registrada a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 30 de octubre de 2023 (SI. N.º 29712-2023) (foja 56), hizo de conocimiento de esta subdirección que el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva modificó el “área inicial” por la de 1 995.35 m<sup>2</sup> (en adelante “predio final”);

6. Que, en atención a la evaluación técnica efectuada al requerimiento formulado por “el GORE”, esta subdirección emitió el Oficio N.º 05010-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2023 (fojas 69 al 70), a través del cual se informaba a “el GORE” que *la sola ocupación de “el área” no constituye ni sustenta la desnaturalización del dominio público sino que debe evaluarse si dicha ocupación hace irreversible el uso o servicio público, más aún cuando de la revisión del Informe N.º 217-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 04 de octubre de 2022 y de su Anexo N.º 002-2022-B01-OEABI/GOB.REG.TACNA (inspección técnica), se señaló que: “(...)se puede apreciar que la mayor parte del predio cuenta con ocupación a través de los puestos conformantes del mercado, a través de estructuras de carácter provisional...(...)”, situación que también fue advertida por los profesionales de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, a través de la inspección técnica efectuada en julio de 2017, razón por la cual, se solicitó aclaración respecto a las condiciones de ocupación, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado el documento, con la finalidad de que subsanen la observación incoada, bajo apercibimiento de declararse su inadmisibilidad y procederse con el respectivo archivo del expediente administrativo;*

7. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 05010-2023/SBN-DGPE-SDDI fue notificado a la mesa de partes virtual de “el GORE” <https://mesadepartes.regiontacna.gob.pe/001> el día 14 de noviembre de 2023 (Código Único de Documento-CUD N.º 20230011280750) (fojas 71 al 72), razón por la cual, el plazo con el que contaba el citado gobierno regional para subsanar la observación incoada vencía el 28 de noviembre de 2023;

8. Que, mediante el Oficio N.º 1833-2023-GGR-OEABI/GOB.REG.TACNA registrado en la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el 22 de noviembre de 2023 (foja 73), es decir, dentro del plazo prescrito en el Oficio N.º 05010-2023/SBN-DGPE-SDDI, “el GORE” remitió el Informe N.º 303-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 22 de noviembre de 2022 (fojas 74 al 77), con la finalidad de subsanar la observación formulada por esta subdirección, concluyendo que *realizada la inspección la infraestructura del Mercado 1ro de Mayo cuenta con obras de carácter permanente como el módulo de servicios complementarios y el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en los dos de sus frentes; asimismo, también posee obras de carácter provisional compuesta principalmente por los módulos destinados a puestos de venta;*

9. Que, ahora bien tomando en consideración la condición jurídica de “el predio”, se debe precisar el dominio público sometido a un régimen jurídico especial de derecho público, tiene en razón de su naturaleza y destino, caracteres jurídicos diferenciales como la imprescriptibilidad, la inalienabilidad e inembargabilidad, así como, el estar sujeto al control de la denominada “policía administrativa” que sobre él se ejerce; asimismo, de conformidad con lo prescrito en el ítem 2 del numeral 3.3 del Artículo 3º de “el Reglamento”, se establece que los bienes de dominio público: *i)* están destinados al 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; y, *iv)* aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición;

10. Que, es preciso señalar a manera de complemento, que los bienes de dominio público tienen como características esenciales que: *i)* el uso de éstos puede darse por todas las personas, salvo limitaciones legales, y que su conservación y mantenimiento corresponda a una entidad; *ii)* la edificación sea de utilidad para prestar un servicio público; o, *iii)* su destino sea para el cumplimiento de un fin que le compete directamente al Estado;

11. Que, asimismo, “el Reglamento”, de manera imperativa señala que excepcionalmente puede incorporarse al dominio privado del Estado, un predio estatal de dominio público que haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación del servicio público, para habilitar el otorgamiento de un derecho, ***previamente calificado como viable;***

12. 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 222º de “el Reglamento”* y cuyos requisitos se encuentran desarrollados en los Artículos 100º y 223º de “el Reglamento” y en la Directiva N.º DIR-00002-2022/SBN denominada “Disposiciones para la Compraventa Directa de Predios Estatales” aprobada con Resolución N° 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”);

13. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se tiene que la causal de venta invocada por el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva, es la establecida en el numeral 3 del Artículo 222º de “el Reglamento”, la cual prescribe lo siguiente:

(...)

**3. Posesión consolidada:** cuando el predio se encuentre delimitado y destinado en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreaciones u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades (...).”

**14.** Que, es preciso señalar que para acreditar el cumplimiento de la causal invocada por el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva, y señalada en el considerando precedente, deben concurrir de manera conjunta cuatro (04) presupuestos: *i)* posesión anterior al 25 de noviembre de 2010; *ii)* área delimitada; *iii)* ejercicio de actividad socio-económica en la mayor parte del predio; y, *iv)* petitorio de venta directa no se encuentre regulado por normas especiales de competencia de otras entidades; ya que el no cumplimiento de una de ellas generaría la declaratoria de improcedencia de la solicitud de venta directa;

**15.** Que, ahora bien, en atención a lo expuesto en el décimo tercer y décimo cuarto considerando de la presente resolución, se tiene que de la documentación remitida por “el GORE” para sustentar su requerimiento de desafectación administrativa, se observó el Informe N.º 217-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 04 de octubre de 2022 (fojas 35 al 37), el cual recoge la información obtenida de la inspección a campo efectuada el día 02 de agosto de 2022, habiéndose verificado entre otros aspectos, que a dicha fecha: *i)* la mayor parte del “predio final” contaba con ocupación a través de los 115 puestos conformantes del mercado; *ii)* se encontraba totalmente cercado por muro de concreto; *iii)* se cumple con el uso para el cual está siendo solicitado; y, *iv)* se presenta posesión consolidada por parte de dicho mercado;

**16.** Que, asimismo, debe tenerse presente que mediante el Informe N.º 288-2022-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 25 de noviembre de 2022 (fojas 28 al 31) complementado con el Informe N.º 001-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 16 de febrero de 2023 (fojas 20 al 23), “el GORE” abordó la calificación sustantiva del procedimiento de venta directa promovida por el Mercado Zonal 1ro de Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva, concluyéndose que: *i)* resulta procedente la calificación sustantiva de la solicitud de venta por la causal 3 de posesión consolidada, de conformidad al artículo 222º del D.S. N.º 008-2021-VIVIENDA, respecto del predio, cuyo titular es el Estado; *ii)* se deberá proseguir con la obtención de la conformidad del titular de la entidad;

**17.** Que, mediante el Memorando N.º 242-2023-GR/GOB.REG.TACNA emitido el 22 de marzo de 2023 (foja 19), el Gobernado Regional del Gobierno Regional de Tacna prestó conformidad a la prosecución del procedimiento de venta directa promovido por el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva;

**18.** Que, si bien es cierto se puede observar que el procedimiento de venta directa respecto del “predio final”, contaría con la conformidad del titular de “el GORE” y declarado como procedente (viable), no es menos cierto, que esta Superintendencia en su condición de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales-SNBE, y dentro del procedimiento de extinción de la afectación en uso (Expediente N.º 1153-2017/SBNSDAPE), profesionales de la Subdirección de Supervisión llevaron a cabo la inspección técnica del predio el día 21 de julio de 2017, advirtiéndose que en el lado frontal a la Av. Internacional no se contaba con delimitación que impida el acceso de terceros ajenos al predio, lo cual es desprende de las respectivas muestras fotográficas y lo cual es recogido en el Informe Preliminar N.º 01195-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2023 (fojas 49 al 55), denotando con ello, incumplimiento con uno de los presupuestos de la causal invocada;

19. Que, de lo señalado en el Informe Preliminar N.º 00125-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de enero de 2024 (fojas 80 al 85), se colige que como producto de las imágenes obtenidas del programa Google Earth, herramienta tecnológica que es utilizada a manera de apoyo y que permite obtener información de cómo se ha utilizado el suelo y qué características poseía en el transcurrir del tiempo, se apreció lo siguiente:

19.1. De las imágenes del programa Google Earth al mes de **Junio de 2010**, se presentaba ocupación parcial frente a la Avenida Internacional, conformada por parte techada y un sector detrás, *sin techo y cercado*, extensión que abarcaba aproximadamente el 35% del área solicitada; asimismo, se evidenció que a dicha fecha (Junio 2010), no existía el cerco perimétrico de concreto armado ubicado en dos (02) de sus frentes, el cual a la fecha de emisión de la presente resolución si se encuentra, así como tampoco se visualiza el módulo de servicios complementarios (Servicios Higiénicos Públicos), actualmente ubicado en la intersección de la Calle José Antonio Encinas y la actual calle ubicada en el lindero sur de “el predio”, tal como lo ha señalado “el GORE” en su Informe N.º 303-2023-OEABI-B01/GOB.REG.TACNA del 22 de noviembre de 2023.

19.2. De las imágenes del programa Google Earth al mes de **octubre del 2012**, se aprecia que se mantiene la ocupación parcial frente a la avenida Internacional; además, ya se observaba el cerco perimétrico en dos (02) de sus frentes, que corren paralelo a las nuevas calles asfaltadas y se visualizaba la construcción de los servicios higiénicos en la esquina conformada por la intersección de Calle José Antonio Encinas y Calle 9.

19.3. Asimismo, se deja constancia de que las vistas a nivel de calle del mes de **octubre de 2013**, obtenidas del programa Street View, programa que permite visualizar una ubicación mediante fotografías panorámicas, se advierte la inexistencia de cerco perimetral en la parte frontal tanto de la Av. Internacional como el de la Calle José Antonio Encinas.

19.4. De las mismas imágenes obtenidas del programa Street View de **octubre de 2013**, se advierte que el grado de ocupación que ejercía el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva no superaba el 50% del total del predio solicitado en adjudicación bajo la modalidad de venta directa.

20. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente, se tiene que el requerimiento de venta formulado por el Mercado 1ro Mayo Cono Norte Distrito Ciudad Nueva, no cumple con dos (02) de los presupuestos que conforman la causal de venta invocada: **i)** delimitación del predio; y, **ii)** ejercicio de actividad socio económica en la mayor parte del predio, no acreditando con ello el cumplimiento de la causal invocada, razón por la cual, se puede colegir que el procedimiento no cuenta con la connotación de viable y por tanto, debe declararse la improcedencia del petitorio formulado por “el GORE” respecto a la desafectación administrativa;

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 00081-2024/SBN-DGPESDDI del 31 de enero de 2024;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar la **IMPROCEDENCIA** del requerimiento formulado por la Oficina Ejecutiva de Administración de Bienes Inmuebles del Gobierno Regional de Tacna, respecto a la **DESAFECTACIÓN ADMINISTRATIVA** del área de 1 995.00 m<sup>2</sup>, la cual forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el Asentamiento Humano Ampliación Proyecto Norte, Manzana K, Lote N.º 1, Sector N.º 02 Primero de Mayo, distrito de Ciudad Nueva, provincia y departamento de Tacna, inscrito a favor del Estado en la Partida N.º P20032354 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, Zona Registral N.º XIII-Sede Tacna y signado con el CUS N.º 48586.

**Artículo 2°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 3°.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y comuníquese.**  
**POI N.º 18.1.3**

**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**