

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0050-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 10 de enero del 2025

VISTO:

El expediente N° **424-2021/SBNSDDI**, que contiene la solicitud presentada por **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES CONO NORTE-COVADONGA**, representado por su presidente Rolando Julio Damián Tenicela, mediante el cual peticiona la **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 6 528,70 m², ubicado en la Mz. V2, Lote 1 del Asentamiento Humano Covadonga, distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, con CUS N° 9849 (en adelante “el predio”); 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° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”).

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 Administrada”), 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 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 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.º 002-2022/SBN (en adelante “la Directiva”).

4. Que, por su parte el numeral 6.4) de “la Directiva” concordado con el artículo 189° de “el Reglamento” señala que la entidad procederá a evaluar la documentación presentada y, de corresponder, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, ampliación o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes.

5. 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.

6. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del Artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad. En concordancia con ello, el numeral 5.8 de “la Directiva”, prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad competente.

Respecto a la calificación formal

7. Que, por los artículos 188° y 189° de “el Reglamento” establece 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.

8. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, en ese contexto, esta Subdirección emitió el Informe de Brigada N° 00470-2022/SBN-DGPE-SDDI del 31 de mayo de 2023 (fojas 523 al 528), donde se realizó la calificación formal del procedimiento, concluyéndose, entre otros, lo siguiente:

(...)

III. Análisis:

(...)

3.3. Respecto a la determinación de la titularidad y libre disponibilidad del predio materia de venta directa

3.3.1. De la evaluación técnica realizada 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 advierte respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

i) Se encuentra inscrito a favor del Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales inscrito en la partida registral N° P11009042 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho y anotado en el SINABIP con el código CUS 9849. ii) Se encuentra identificado como el Lote 1 Mz V2 del Asentamiento Humano Covadonga, destinado como Lote de Comercio.

iii) 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-GO-JAR de fecha 08 de marzo de 2005, por incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso otorgada a la Fundación Madre Covadonga Proyecto Carlos Laborde – FUMCAL.

iv) Se encuentra incorporado al portafolio inmobiliario con Código Portafolio N° 731-2021 encontrándose en Nivel I: Titularidad, sin propuesta de venta por subasta pública.

v) El administrado, ha presentado la Carta N° 10-004-0000053-2019/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° 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° 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.

vi) Los pagos de impuesto predial y arbitrios municipales con código SIGETI N° 00100000019284 del predio N° 000000000014499 como figura en el documento y que corresponde a los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

vii) Ha presentado certificado de posesión del 11 de agosto de 2020 con informe técnico N° 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.

viii) “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 de abril de 2018 (Ficha Técnica N° 666-2018/SBN-DGPE-SDAPE).

3.4. Respeto de la calificación formal de la solicitud de venta directa

(...)

3.4.2. Cabe indicar que de la revisión de la partida registral N° P11009042 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Ayacucho corre inscrito en el asiento N° 00010 la modificación de plano de trazado y lotización determinándose como uso del predio: Lotes de comercio.

3.4.3. En ese orden de ideas, conforme se advierte de “el Informe Preliminar” y de la revisión de la partida registral se ha determinado que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia y constituye un bien de dominio privado, en la medida que no se encuentra destinado al uso público o afectado a un servicio público.

(...)

3.4.4. Asimismo, a fin de descartar que la solicitud este comprendida en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades, mediante Oficio 03277-2021/SBN-DGPE-SDDI de fecha 23 de septiembre de 2021(fojas 309-310), en adelante el “Oficio 2”, está Subdirección formuló consulta a la Oficina Zonal de Ayacucho – COFOPRI sobre proceso de formalización al Organismo de Formalización de La Propiedad Informal – COFOPRI, a fin que, se sirva a informar si ha iniciado procedimiento de formalización respecto de “el predio”, en el marco de la Ley N° 30953 - Ley por la que se modifica la Ley 28687 “Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, dicho requerimiento fue atendido por COFOPRI mediante Oficio N° D001408-2021-COFOPRI-OZAYAC de fecha 13 de agosto de 2021 (S.I. N° 2599-2021)(fojas 314) señalando entre otros que: “(...) a partir de la transferencia de dominio a favor de su representada esta oficina Zonal de Ayacucho no ha iniciado un procedimiento de formalización en ejercicio de la facultad para formalizar mercados públicos de propiedad informal toda vez que carece de competencia”. Por tanto, queda descartado que su pedido este comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

(...)

3.5. Respeto al cumplimiento de los requisitos previstos para la causal de venta directa invocada:

3.5.1. La “Carta N° 10-004-0000053-2019/SAT-H de fecha 16 de octubre del 2019”, emitida por el Servicio de Administración Tributaria de Huamanga; que contiene el reporte de los pagos realizados por su representada respecto del impuesto predial y arbitrios desde el año 2002 al 2019, del mismo se advierte que fueron debidamente cancelado con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; por lo que cumple con lo estipulado en el artículo 222° y 223° de “el Reglamento”.

3.5.2. Copia de “Memoria descriptiva y planos de ubicación, localización y perimétrico” suscritos por Ing. Civil Mario Herrera Ñañez con CIP N° 40535 y visado por la Ing. Nelly Meneses Zabaleta Subgerente de Edificaciones y Autorizaciones de la Municipalidad de Huamanga; por lo que, “la Asociación” cumple con lo estipulado en el inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento”.

3.5.3. Copia del “Acta de Asamblea General Extraordinaria del 09 de octubre de 2021”; que contiene el acuerdo de asamblea de socios, por el cual, se aprueba la cesión de posesión a favor de “la Asociación”; siendo así, se cumple con lo estipulado en el inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento”.

3.5.4. Copia de la “Declaración jurada del 11 de octubre de 2021” suscrita por el presidente de “la Asociación” el Sr. Félix Flores López, mediante la cual declara no tener impedimento para adquirir derechos reales del estado; de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 100° de “el Reglamento”.

IV. CONCLUSIONES:

4.1. “El predio” constituye un bien de titularidad del Estado de dominio privado.

4.2. “La Asociación” ha cumplido con presentar los documentos detallados en el inciso 3) del artículo 222, el inciso d) del numeral 3 del artículo 223 de “el Reglamento” y en el artículo VI) de “la Directiva”; y,

4.3. En consecuencia, corresponde que esta Subdirección continúe con la calificación sustantiva correspondiente.

(...)”.

Respeto a la calificación sustantiva del procedimiento

10. Que, con relación a la calificación sustantiva de la solicitud de venta directa, de acuerdo con el numeral 6.7.1 de “la Directiva”, señala que luego de efectuada la evaluación formal de la solicitud y de la inspección técnica, esta Subdirección procede a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad

sobre el predio, su libre disponibilidad, la naturaleza jurídica, el cumplimiento de la causal invocada y el marco legal aplicable. Además, los resultados de la calificación se plasman en un informe, en el cual se incluye la información obtenida en la inspección del predio.

11. Que, en atención a la normativa expuesta, se emitió el Informe Brigada N° 00690-2022/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto de 2023 (fojas 604 al 613), en el cual se realizó la calificación sustantiva favorable del procedimiento, determinándose, entre otros, lo siguiente:

“(…)

Respecto a la calificación sustantiva de la petición

(…)

3.13 A efectos de continuar con el presente procedimiento, el 22 de junio de 2022, profesional de esta subdirección realizó la inspección técnica a “el predio”, la cual se encuentra recogida 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.

3.14 Asimismo, del análisis efectuado de la inspección realizada el 22 de junio de 2022, así como la documentación ingresada por la Municipalidad Provincial de Huamanga, a través del Informe Preliminar N° 00869-2022/SBN-DGPE-SDDI del 13 de julio de 2022 (fojas 583 al 588) se 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 Oficio N° 02141-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de junio de 2022, emitió el Certificado de Zonificación y Vías N° 059-2022- MPH/31.33 de fecha 4 de julio de 2022, la cual indica que “el predio” presenta la Zonificación: Comercio Zonal, lo cual es 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, de acuerdo a lo señalado en la Ficha Técnica N° 0074-2022/SBN-DGPE-SDDI; iv) se verificó en la inspección realizada el 22 de junio de 2022, que 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) se ha descartado las situaciones que podrían haber involucrado algún impedimento para la disposición del predio, teniendo como sustento el Oficio N° D001408-2021-COFOPRI-OZAYAC del 13 de agosto de 2021, emitido por COFOPRI en respuesta al Oficio N° 03277-2021/SBN-DGPE-SDDI; VI) 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.

3.15 Por otro lado, de la revisión de la Partida P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, se advierte, lo siguiente:

- En virtud del artículo 12 del D.S. N° 009-99-MTC del 11 de abril de 1999, la Comisión de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, adquiere la titularidad de “el predio” (Asiento 00003);
- De acuerdo a la Resolución N° 010-1999-COFOPRI-OJAH del 26 de julio de 1999, se aprueba la inscripción del Plano de Trazado y Lotización del Asentamiento Humano “Covadonga” (Asiento 00001);
- Cofopri afectó en uso “el predio” a favor del Ministerio de Salud, con el objeto de que lo destine al desarrollo específico de sus funciones, Centro Medico (Asiento 00004); asimismo, mediante Resolución N° 2344-2000-COFOPRI-GT del 2 de octubre de 2000, COFOPRI procede a desafectar “el predio” – entendiéndose extinción de la afectación en uso - por cuanto no se estaba destinando el uso asignado en el título de afectación;
- Con Resolución N° 095-2000-COFOPRI-OJAH del 12 de setiembre de 2000, COFOPRI, resuelve, entre otros, aprobar la variación en el uso del lote 01 de la manzana V2, destinado a Salud a Otros Fines (Asiento 00005);
- En el Asiento 00007, obra inscrita la afectación en uso a favor de la Fundación Madre Covadonga Proyecto Carlos Laborde – FUMCAL, realizada por COFOPRI en mérito al título de afectación del 2 de noviembre de 2000, con el objeto que lo destine al desarrollo específico de sus funciones; y, con Resolución N° 042-2005/SBN-GO-JAR del 8 de marzo del 2005 la Superintendencia de Bienes Nacionales, procede a desafectar el predio – entendiéndose extinción de la afectación en uso - que fuera afectado en uso a favor de la citada fundación.
- En el Asiento 00010, obra inscrito el cambio de uso de “el predio” de Otros Usos a Lote de Comercio, en mérito a la modificación del Plano de Trazado y Lotización N° 151- COFOPRI-2006-Ayacucho, aprobado

mediante Resolución 119-2006-COFOPRI/OJACIUDAD 2 del 23 de noviembre de 2006, emitida por COFOPRI.

- En el Asiento 00011, obra la inscripción de dominio a favor del Estado representado por la SBN, de acuerdo a lo resuelto por Resolución Administrativa N° 0272-2017-SBNDGPE-SDAPE del 24 de abril de 2017.

3.16 De lo expuesto en el numeral anterior, si bien COFOPRI, en aplicación del Decreto Legislativo N° 803, complementado por Ley N° 27046 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, afectó en uso "el predio", inicialmente a favor del Ministerio de Salud, por cuanto es parte de los lotes destinados a equipamiento urbano, también le correspondía, remitir el plano de trazado y lotización de la posesión informal y la copia literal del asiento registral donde obre inscrita dicha afectación, a efectos de que la Superintendencia de Bienes Nacionales (hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales) asuma la administración, registro y control de "el predio", estando facultada para declarar la reversión de la afectación en uso a la administración del Estado y proceder, de ser el caso, a su posterior afectación a favor de otras entidades, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 63° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC3 ; sin embargo, COFOPRI, no siendo ya de su competencia deja sin efecto dicho acto y afecta nuevamente en uso a favor de la Fundación Madre Covadonga Proyecto Carlos Laborde – FUMCAL, finalmente realiza el cambio de uso de "el predio" de Otros Usos a Lotes de Comercio.

3.17 Sin perjuicio de lo expuesto, se debe tener en cuenta que si bien se emitieron las resoluciones correspondientes a efectos de dejar sin efecto las afectaciones en uso, estas estarían referidas a la extinción de las mismas, y no al procedimiento de desafectación administrativa, entendida como la declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo4 ; y con relación al cambio de uso que obra inscrita en el Asiento 00010 de la Partida P11009042, este no implica la pérdida de condición del predio de un bien de dominio público a un bien de dominio privado del Estado; razón por la cual el área materia de evaluación mantiene su condición de equipamiento urbano (Uso Salud), bien de dominio público, sobre el cual corresponde evaluar si ha perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para la prestación de un servicio público, en mérito al numeral 92.1 del artículo 92 de "el Reglamento", de otorgar el Superintendente conformidad a la venta directa de acuerdo al artículo 193 del citado Reglamento6 concordado con el subnumeral 5.14.1 del numeral 5.14 de "la Directiva N° 0002-2022/SBN", se procederá con su desafectación administrativa.

3.18 Se debe resaltar que en relación a las desafectaciones de uso, entendidas como extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Ministerio de Salud y a la Fundación Madre Covadonga Proyecto Carlos Laborde – FUMCAL, respecto de "el predio", que se declaró mediante las Resoluciones N° 2344-2000-COFOPRI-GT y N° 042-2005/SBN-GO-JAR del 2 de octubre de 2000 y del 8 de marzo del 2005, respectivamente, se produjeron por causal de incumplimiento, al haberse advertido en campo que se encontraba ocupado por terceros con fines de uso comercio mayorista de productos agrícolas.

(...)

3.21 En virtud de lo expuesto, se concluye que corresponde la desafectación administrativa de "el predio", la cual deberá tramitarse de forma posterior a la etapa de conformidad de la venta, al configurarse el supuesto previsto en el marco legal precitado, toda vez que: i) se ha comprobado la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público, por cuanto está siendo ocupado por la Asociación de Productores Cono Norte Covadonga; ii) se ha constatado que "la Asociación" ha 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", señalados en el numeral 3.19 del presente informe; y, iii) se visualiza en el análisis costo beneficio (anexo) que la compra venta a efectuarse resulta comparativamente provechosa.

III. CONCLUSIONES:

4.1 "El predio" se encuentra inscrito a favor del Estado en la Partida Registral n.° P11009042 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho – Zona Registral n.° XIV –Sede Ayacucho, con CUS n.° 9849, destinado a equipamiento urbano (Uso Salud).

4.2 La solicitud de venta directa se subsume en la causal 3) del artículo 222° de "el Reglamento" habiéndose verificado que los documentos que presenta para acreditar la antigüedad de su posesión consolidada corresponden a los establecidos en el inciso 3 del numeral 223.2 del artículo 223 de "el Reglamento" y en el ítem 3 del subnumeral 6.2 de "la Directiva n.° DIR00002-2022/SBN". Por consiguiente, dado que se han cumplido con los requisitos previstos por la normativa precitada, resulta procedente continuar con el trámite de venta directa iniciado.

4.3 Siendo que el predio constituye un bien de dominio público, toda vez que está destinado a equipamiento urbano (uso salud), habiéndose advertido la desnaturalización del normal funcionamiento del uso público (Uso Salud), previo a la prosecución del trámite de venta, deberá aprobarse la desafectación administrativa respectiva, de conformidad con el artículo 92° de "el Reglamento".

4.4 Elevar el presente informe al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para que evalúe emitir su conformidad para continuar con el presente procedimiento, de conformidad con el artículo 193° de "el Reglamento" y numeral 6.8 de "la Directiva".

(...)"

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

12. Que, mediante el Memorándum N° 00105-2022/SBN del 30 de septiembre de 2022, el

Superintendente Nacional de Bienes Estatales, en su condición del titular de la entidad, manifestó su conformidad al procedimiento administrativo de venta directa respecto de “el predio”

Respecto al depósito en garantía de respaldo de la solicitud

13. Que, es preciso señalar que mediante el Oficio N° 03566-2022/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2022, notificado por la casilla electrónica el mismo día, se le comunicó que se le otorgó conformidad al procedimiento de venta directa; y, para proseguir con la valuación comercial de “el predio”, se debía depositar como garantía el monto equivalente a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), a fin de respaldar su interés en la presente compraventa, de conformidad a lo señalado en el numeral 194.1 del Artículo 194° de “el Reglamento”.

14. Que, mediante el Memorandum N° 00584-2023/SBN-OAF-SAT del 10 de octubre de 2022, el ex Sistema Administrativo de Tesorería – SAT, hizo de conocimiento que “la administrada” efectuó el depósito solicitado en el numeral precedente, el día 7 de octubre de 2022, con la Nota de Abono N° ENT. EFEC 02791154 por el importe de S/. 9 900.00 (Nueve Mil Novecientos con 00/100 Soles), el mismo que fue depositado en la cuenta corriente N° 00-068-360137.

Respecto a la valuación comercial del predio

15. Que, mediante el Oficio N° 1727-2022-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC presentado el 13 de diciembre de 2022 (SI. N.° 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.° 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.

16. Que, es preciso señalar que mediante el Informe de Brigada N.° 01300-2022/SBNDGPE-SDDI del 28 de diciembre de 2022 (fojas 725 al 734), esta Subdirección otorgó conformidad al procedimiento y al estudio de mercado desarrollados en el “Informe de Tasación”, verificándose que se efectuó conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Respecto a la notificación de la tasación y publicidad del procedimiento de venta directa

17. Que, de conformidad con lo dispuesto en los Artículo 224° y 226° de “el Reglamento”, concordado con los numerales 6.13.1, 6.13.2 y 6.15.1 de “la Directiva”, al notificarse la tasación a los solicitantes 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, de acuerdo al marco legal en mención, se llevó a cabo en el caso en concreto la publicidad conforme se detalla en los siguientes considerandos.

18. Que, mediante el Oficio N.° 00253-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2023 (fojas 740 al 742), (en adelante “el Oficio 1”) se hizo de conocimiento de “la administrada” el valor comercial de tasación 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.

19. Que, es preciso señalar que “el Oficio 1” fue debidamente notificado el día 16 de enero de 2023, a la casilla electrónica de “la administrada”, 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.

20. 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.° 01494- 2023) (fojas 746 al 747), “la Administrada” hace de conocimiento que efectuaron las acciones tendientes al ingreso del aviso de venta ante la Empresa Peruana de Servicios Editoriales EDITORA PERÚ el mismo 23 de enero de 2023, fijándose como fecha de publicación el día 25 de enero de 2023.

21. Que, asimismo, mediante la carta s/n debidamente registrada ante la mesa de partes virtual de esta Superintendencia [<https://mpv.sbn.gob.pe/>] del día 25 de enero de 2023 (Sl. N.º 01673-2023) (fojas 749 al 750), "la administrada" remitió el aviso de venta debidamente publicitado en el Diario Oficial "El Peruano" el 25 de enero de 2023.

Respecto a la desafectación administrativa de "el predio"

22. Que, al haberse determinado que "el predio" perdió la condición para la prestación de un servicio público, esta Subdirección 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 218º 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 quedó firme tal como se desprende de la Constancia N.º 01311-2023/SBN-GGUTD expedida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia el 14 de julio de 2023 (foja 803).

23. Que, mediante el memorial s/n registrado en esta Superintendencia el día 07 de julio de 2023 (S.I. N.º 17582-2023) (fojas 777 al 799), "la administrada" 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. Ante tal requerimiento, 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 administrada" 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 administrada" 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 Administrada".

24. 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 administrada" 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 (Sl. N.º 18558-2023) (fojas 804 al 805).

25. 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 (Sl. N.º 24769-2023) (fojas 814 al 914), "la Administrada" 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;

26. Que, ante el requerimiento formulado por "la administrada", esta Subdirección emitió el Oficio N.º 04129-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de setiembre de 2023, 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 a la resolución de aprobación de venta directa de "el predio"

27. Que, como producto, de la calificación formal y sustantiva efectuada por esta Subdirección, contando con la conformidad del titular de la entidad para la prosecución del procedimiento de venta directa y al haberse aprobado la desafectación administrativa de "el predio"; esta Subdirección emitió la Resolución N° 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2023 (en adelante, "la Resolución 1"), a través de la cual se dispuso aprobar la venta directa de "el predio" por causal establecida en el numeral 3 del artículo 222° de "el Reglamento" a favor de "la administrada", siendo su valor comercial 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; así también, se dispuso en su artículo cuarto de la parte resolutive, que en caso que "la administrada" opte por cancelar el precio de venta con financiamiento bancario, debería comunicarlo a esta Superintendencia en el plazo de diez (10) días hábiles de notificada "la Resolución" y en el supuesto que no se comunique a esta Superintendencia el acogimiento a la forma de pago antes prevista y tampoco cumpla con pagar el precio de venta dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de "la Resolución", a que se refiere el artículo 201 de "el Reglamento", concordante con el numeral 72.1 del Artículo 72 y el artículo 73 del citado dispositivo legal, y el subnumeral 6.21.2 de "la Directiva", mediante resolución administrativa se declararía la caducidad del proceso contractual disponiendo la conclusión del procedimiento.

28. Que, "la Resolución 1" fue notificada el 20 de setiembre del 2023 a través de la casilla electrónica de "la administrada", razón por la cual, el plazo con el que contaba para acogerse a la modalidad de pago por financiamiento bancario vencía el 4 de octubre del 2023, y de ser el caso, el plazo para la cancelación integral del valor comercial de "el predio", vencía el 11 de octubre del 2023.

Respecto al recurso de reconsideración

29. Que, mediante la carta s/n registrada ante esta Superintendencia el 27 de setiembre de 2023 (S.I. N.º 26414-2023) (fojas 935 al 937), "la administrada", interpuso recurso de reconsideración contra lo dispuesto en "la Resolución 1", argumentando que: *"la tasación realizada en el predio al momento de emitirse la citada resolución se hizo después de 09 meses con 14 días, por tanto, la tasación no está vigente, en consecuencia, la resolución recurrida es nula de pleno derecho"*. Es así, que mediante Resolución N° 0998-2023/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre del 2023 (en adelante "la Resolución 2", notificado vía correo electrónico de "la administrada" el 25-10-2023, mediante el cual, esta Subdirección resolvió estimar el recurso de reconsideración presentado por "la administrada" incoado contra la Resolución N.º 0863-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de setiembre de 2023 y dejar sin efecto la citada Resolución, retrotrayendo el procedimiento de venta directa a la etapa de tasación comercial.

30. Que, en atención a lo dispuesto en "la Resolución 2" mediante Memorándum N° 04121-2023/SBN-DGPE-SDDI del 25 de octubre de 2023, esta Subdirección solicitó al Jefe de la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, el inicio de las acciones conducentes al servicio de tasación comercial de "el predio".

31. Que, posteriormente, mediante el Oficio N° 735-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 18 de junio de 2024, el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el 20 de junio de 2024 (S.I. N° 17103-2024), el Director de Construcción de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico de Tasación N° 002288-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES (en adelante "Informe de Tasación"), en el cual estableció como valor comercial de "el predio", la suma de US\$ 1 714 433,16 (Un Millón Setecientos Catorce Mil Cuatrocientos Treinta y Tres y 16/100 Dólares Americanos), o su equivalente al cambio en moneda nacional de S/. 6 463 413,00 (Seis Millones Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Cuatrocientos Trece y 00/100 Soles).

32. Que, mediante el Informe de Brigada N° 00633-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre de 2024, 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.

33. Que, mediante el Oficio N° 02496-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2024 [en adelante “el Oficio 2”], se hizo de conocimiento de “la administrada”, el valor de la tasación comercial para su aceptación y se le adjuntó el formato de la esquila de aviso del procedimiento para publicación, entre otros, del valor comercial de “el predio”; asimismo, se le requirió que ingrese la esquila del aviso del procedimiento de compraventa directa ante la respectiva empresa editora en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de “el Oficio”, bajo apercibimiento de declararse concluido el procedimiento, de conformidad con el numeral 6.13.3 de “la Directiva”. Y, además, se solicitó que remita a esta Superintendencia el original de la página completa del diario donde se realizó la publicación respectiva, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles de realizada la publicación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 143 del “TUO de la Ley n.º 27444”.

34. Que, es preciso indicar que “el oficio 2” fue remitido al correo electrónico (asociacionmercadocovadonga@gmail.com) de “la administrada” con fecha 26 de septiembre de 2024, obteniendo el acuse de recibido con fecha 02 de octubre de 2024; razón por la cual, el plazo con el que contaba para que el aviso de venta sea ingresado a la empresa editora venció el 11 de octubre de 2024.

35. Que, en atención a lo antes expuesto, mediante escrito presentado el 09 de octubre de 2024 (S.I. N° 29095-2024), “la administrada” solicita a esta Subdirección una reevaluación de la tasación comercial efectuada a “el predio”. Al respecto, mediante Oficio N° 02573-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2024, que cuenta con Acuse de Recibo del 12 de octubre de 2024¹; sin embargo, se deberá considerar como fecha de la notificación el día 14 de octubre de 2024, se comunica, entre otros, a “la administrada” que no se había identificado error material que sea materia de aclaración o corrección en relación a la pericia efectuada a “el predio” a través del Informe de Brigada N.º 00633-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de setiembre del 2024, la cual fue puesta en conocimiento de “la administrada” mediante el Oficio N.º 02496-2024/SBN-DGPE-SDDI.

36. Que, es preciso señalar que mediante el Decreto Supremo N° 075-2023-PCM, publicado el 20 de junio de 2023 en el Diario Oficial “El Peruano”, que aprueba el Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM. De conformidad con lo prescrito en el Artículo 1º del precitado dispositivo legal, con el cual se modifica el Artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412, se señala disposiciones respecto a la casilla electrónica².

¹ Artículo 145.- Transcurso del plazo

145.1. Cuando el plazo es señalado por días, se entenderá por hábiles consecutivos, excluyendo del cómputo aquellos no laborables del servicio, y los feriados no laborables de orden nacional o regional.

² Artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1412 prescribe lo siguiente:

“59.1 Es aquella modalidad de notificación electrónica que es efectuada a la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general para la notificación de actos administrativos y actuaciones administrativas, que son estrictamente de interés directo del ciudadano por ser de carácter personal, emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, en concordancia con lo establecido en el artículo 20 del TUO de la Ley N° 27444, y de lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30229, Ley que adecúa el Uso de las Tecnologías de Información y Comunicaciones en el Sistema de Remates Judiciales y en los servicios de notificaciones de las resoluciones judiciales, y que modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Código Procesal Civil, el Código Procesal Constitucional y la Ley Procesal del Trabajo. 59.2 Las notificaciones digitales se realizan de manera obligatoria a la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general, sin requerir su consentimiento o autorización expresa, una vez asignado es el único medio que se usa para realizar las notificaciones electrónicas en la Administración pública. Excepcionalmente, y sólo en caso de que una notificación no se pueda realizar de manera digital, se realiza en forma física, atendiendo lo establecido en el artículo 20 del TUO de la Ley N.º 27444. 59.3 La notificación digital puede ser remitida a la casilla única electrónica de un tercero, siempre que el ciudadano o persona en general lo haya autorizado expresamente al inicio o durante del procedimiento. La autorización a la que se refiere el presente numeral se realiza por cada procedimiento del cual sea parte el ciudadano o persona en general, siendo válida únicamente durante dicho procedimiento y en tanto no se comuniquen su variación. La autorización, así como el término o cambio de este se realiza de acuerdo con los formularios que se implementen para tal fin. 59.4 Las notificaciones digitales tienen la misma validez y eficacia jurídica que las notificaciones realizadas por medios físicos tradicionales, para lo cual cumplen con las siguientes exigencias: oportunidad, suficiencia y debido procedimiento. La notificación digital efectuada forma parte del expediente electrónico. 59.5 Las notificaciones digitales permiten comprobar su depósito y acuse de recibo en el buzón electrónico de la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general, el cual contiene, como mínimo, datos referidos a: el número o código único de identificación del expediente electrónico, la identificación del/de los ciudadano(s) o persona(s) en general a notificar, la unidad de organización que emite el acto administrativo, el asunto, el mensaje, los documentos a notificar, las alertas al correo electrónico y/o celular, así como aquellos establecidos en el marco de la normativa vigente. 59.6 Las notificaciones digitales se realizan en día y hora hábil conforme a lo establecido en el numeral 18.1 del artículo 18 del TUO de la Ley N° 27444. La notificación digital se considera efectuada y surte efectos al día hábil siguiente a la fecha que conste haber sido recibida por el destinatario. Las entidades depositan una copia del documento en el que consta el acto administrativo o actos de administración generados durante el procedimiento en el buzón de notificaciones de la casilla única electrónica. En caso la notificación digital se realice en día u hora inhábiles ésta surte efecto al primer día hábil siguiente a la fecha que conste haber sido recibida en la casilla única electrónica. 59.7 El cómputo de los plazos expresados en días se inicia a partir del día hábil siguiente en que conste haber sido recibida en la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general, salvo que se señale una fecha posterior en el mismo acto notificado, en cuyo caso el cómputo de plazos es iniciado a partir de esta última. 59.8 El ciudadano o persona en general que ha sido notificado a través de la casilla única electrónica debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo cuando el ciudadano o persona en general accede al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, confirmando la recepción del mismo. 59.9 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.”

37. Que, posteriormente, mediante escrito presentado el 15 de octubre de 2024 (S.I. N° 29719-2024), “la administrada” presenta una solicitud similar al requerimiento señalado en el considerando precedente, la misma que fue atendida con el Oficio N° 02603-2024/SBN-DGPE-SDDI del 18 de octubre de 2024, notificado el 21 de octubre de 2024 a través de la casilla electrónica de “la administrada”.

38. Que, luego mediante escrito presentado el 21 de octubre de 2024 (S.I. N° 30331-2024), “la administrada”, solicita a esta Subdirección se le brinde información de las escrituras públicas para que pueda efectuar alguna aclaración y/o corrección a la tasación comercial que fue comunicada a través del Oficio N° 02496-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de septiembre de 2024. Al respecto, dicho requerimiento ha sido atendido mediante Oficio N° 02687-2024/SBN-DGPE-SDDI del 8 de noviembre de 2024, notificada el 09 de noviembre de 2024, mediante el cual, se le comunica entre otros, que esta Subdirección no cuenta con la documentación (escrituras públicas) que fueron utilizadas como muestras para efectuar la tasación comercial de “el predio”, razón por la cual, no era posible atender su requerimiento; y además, se le reitera lo señalado en el Oficio N° 02573-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de octubre de 2024 y que este despacho continuará con las acciones correspondientes al presente procedimiento de venta directa.

39. Que, teniendo en cuenta lo señalado en el considerando precedente y además que “la administrada” no ha presentado la publicación del aviso de venta requerido a través de “el Oficio”, de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 6.13.3 y 613.4 del artículo 16° de “la Directiva”³, conforme se evidencia de la consulta efectuada al aplicativo del Sistema de Gestión Documental –SGD; corresponde hacer efectivo el apercibimiento establecido en el citado artículo, disponiéndose la conclusión del presente procedimiento; y asimismo, disponerse el archivo definitivo del presente expediente administrativo, una vez quede consentida la presente resolución.

40. Que, asimismo, considerando el pronunciamiento del presente procedimiento, corresponde que la UF haga efectivo el cobro del monto depositado como garantía, la cual tuvo por objeto respaldar la tramitación del presente procedimiento, por concepto de penalidad a favor de esta Superintendencia, conforme lo dispone el numeral 6.9.4⁴ de “la Directiva”, y numeral 139.4⁵ del artículo 139° de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Integrado del 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 Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, Directiva N° DIR-00002-2022/SBN y el Informe Técnico Legal N° 00051-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **CONCLUIDO** el procedimiento de venta directa presentado por **ASOCIACIÓN DEL MERCADO DE PRODUCTORES COMO NORTE-COVADONGA**, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2°.- **HACER DE CONOCIMIENTO** la presente Resolución a la Unidad de Finanzas, a efectos de que proceda conforme a sus competencias.

Artículo 3°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

³ 6.13 Publicidad del procedimiento

(...)

El aviso de publicación debe ser ingresado ante las respectivas empresas editoras en el plazo de cinco (05) días, contados a partir del día siguiente de haber recibido la comunicación; en caso contrario, se da por concluido el procedimiento. La prórroga del plazo antes señalado procede por única vez y por igual término, a solicitud de el/la administrado(a) y siempre que existan razones justificadas. El costo por el servicio de publicación es asumido íntegramente por el/la administrado(a).

⁴ 6.9.4 En caso que el/la solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

⁵ Artículo 139.- Depósito de la garantía de respaldo de la solicitud

139.4 En caso que el solicitante se desista del procedimiento, no acepte el valor de la contraprestación determinada o incurra en algún supuesto de abandono, el monto depositado como garantía de respaldo se considera como una penalidad en favor de la entidad.

Artículo 4°. 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).

**Regístrese, publíquese y comuníquese. –
POI N° 18.1.1.17**

FIRMADO POR:

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI