

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N.º 1028-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de octubre del 2022

**VISTO:**

El **Expediente N.º 032-2017/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por los Srs. **JOSÉ ORLANDO JUNCHAYA MEDINA, JULIO ARTURO JUNCHAYA MEDINA, y ZOILA MARGARITA MEDINA MEDINA**, mediante la cual solicitan la **PERMUTA** del predio de 320,86 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 21, Manzana E de la Urbanización Las Terrazas de Comas, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Ministerio de Educación en la Partida N.º 12507525 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N.º XI-Sede Lima y signado con el CUS N.º 57111 (en adelante “el predio 1”), con el predio de su titularidad de 355.00 m<sup>2</sup>, ubicado en el Jr. Colombia, Manzana C, Lote 27 de la Urbanización Potrero Sauce Grande, distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 07034079 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N.º XI-Sede Lima (en adelante “el predio 2”).

**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 <sup>1</sup> (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 51° y 52° 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 (en adelante “el ROF de la SBN”)

2. Que, mediante el Oficio N.º 3023-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE registrado ante esta Superintendencia el día 27 de diciembre de 2016 (S.I. N.º 35736-2016) (foja 1), el Ing. Juan del Carmen Haro Muñoz en su calidad de Director General de la Dirección General de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación (en adelante, “DGIE - MINEDU”), hace

de conocimiento que los Srs José Orlando Junchaya Medina, Julio Arturo Junchaya Medina y Zoila Margarita Medina Medina (en adelante “los administrados”), le solicitaron en su oportunidad la permuta de “el predio 2”, toda vez que sobre éste viene funcionando la Institución Educativa N.º 0052 “Túpac”. Para tal efecto, cumple con adjuntar, entre otros, los siguientes documentos: i) Informe N.º 129-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-IOHS emitido el 19 de diciembre de 2016, con el cual señalan que es posible desafectar de manera administrativa “el predio 1” (fojas 02 al 4); ii) Copia simple de la Resolución de Secretara General N.º 295-2014-MINEDU del 19 de marzo de 2014 (fojas 13 a 15); y, c) Copia simple de la solicitud de otorgamiento de permuta suscrita por “los administrados” (foja 23).

3. Que, mediante el Oficio N.º 342-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de febrero de 2017 (fojas 36 al 37), se comunicó a “los administrados” que con la finalidad de proseguir con el procedimiento administrativo de permuta predial resultaba necesario que cumplan con la presentación de su solicitud, documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva de “el predio 2” así como declaración jurada de inexistencia de cargas y gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan la permuta del mismo.

4. Que, mediante el Oficio N.º 343-2017/SBN-DGPE-SDDI del 03 de febrero de 2017 (fojas 39 al 40), se comunicó a la Dirección General de la Oficina de Administración del Ministerio de Educación que “los administrados” debían formular su solicitud de permuta predial ante esta Superintendencia respecto de “el predio 1” y “el predio 2”; asimismo, se le indicó que, una vez que “el predio 2” este inscrito a nombre del Estado, deberán solicitar la transferencia predial en merito a la Tercera Disposición complementaria Transitoria de “el Reglamento”.

5. Que, mediante el escrito s/n registrado ante esta Superintendencia el 15 de febrero de 2017 (SI. N.º 04600-2017) (foja 41), la Sra. Zoila Margarita Medina Medina precisó que para efectos de cualquier comunicación se le debía notificar al domicilio ubicado en: *Calle Nicolás de Piérola N.º 150 departamento 503 torre 3, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima*; razón por la cual este despacho, mediante el Oficio N.º 420-2017/SBN-DGPE-SDDI del 16 de febrero de 2017 (fojas 42 al 43), le informa que los documentos que se originen en el presente procedimiento administrativo se notificarán a dicha dirección domiciliaria, además, se le hizo de conocimiento el contenido del Oficio N.º 342-2017/SBN-DGPE-SDDI.

6. Que, mediante el Oficio N.º 495-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE registrado ante esta Superintendencia el 13 de marzo de 2017 (SI. N.º 07388-2017) (foja 47), la “DGIE - MINEDU” remitió, entre otros, i) el Informe de Gestión N.º 159-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-LGCM del 01 de marzo de 2017 (fojas 48 al 49); ii) Copia informativa de la Partida N.º 11339326 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima (fojas 50 al 51); iii) Copia informativa de la Partida N.º 12507525 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima (fojas 52 al 54); y, iv) Plano Ubicación s/n suscrito por el arquitecto Luis Cañamero Mandujano (foja 58);

7. Que, mediante el Oficio N.º 0914-2017/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2017 (fojas 59 y 60), se hizo de conocimiento de los Srs. José Orlando Junchaya Medina y Julio Arturo Junchaya Medina, que debían cumplir con la presentación de su solicitud, documentación técnica consistente en plano perimétrico-ubicación y memoria descriptiva de “el predio 2” así como declaración jurada de inexistencia de cargas y gravámenes, deudas

tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan la permuta del mismo;

**8.** Que, mediante el escrito s/n registrado ante esta Superintendencia el 06 de abril de 2017 (SI. N.º 10840-2017) (fojas 61 al 62), “los administrados” en atención al requerimiento formulado a través del Oficio N.º 420-2017/SBN-DGPE-SDDI, formalizaron su solicitud de permuta de “el predio 2”, respecto del cual ostentan la titularidad y que se encuentra ocupado por la Institución Educativa N.º 0052 “Túpac”, con “el predio 1” bajo titularidad del Ministerio de Educación. Para tal efecto, cumplieron con adjuntar los siguientes documentos: i) Copia simple de sus DNI (fojas 63 al 65); ii) Copia de la Partida N.º 07034079 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º I-Sede Lima (fojas 66 al 68); iii) Memoria descriptiva suscrita por el ingeniero civil Edisson Arturo Grandes Chumpitaz (foja 69); iv) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 088-2017-MDLCH/GOPRI expedido el 20 de marzo de 2017 por la Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho-Chosica (foja 71); v) Declaración jurada con firmas legalizadas de “los administrados” respecto a la inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales (foja 72); y, vi) Plano perimétrico suscrito por el ingeniero civil Edisson Arturo Grandes Chumpitaz (foja 73);

**9.** Que, mediante el Oficio N.º 4192-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE registrado ante esta Superintendencia el 20 de noviembre de 2018 (SI. N.º 42146-2018) (foja 97), la “DGIE-MINEDU”, en atención al requerimiento formulado a través del Oficio N.º 1507-2017/SBN-DGPE-SDDI del 15 de junio de 2017 (foja 96), cumplió con la presentación de los siguientes documentos: i) Informe N.º 2303-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 15 de noviembre de 2018 (fojas 98 al 100); ii) Copia simple del Oficio N.º 2132-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 3 de octubre de 2017 (fojas 106); iii) Copia simple del Informe N.º 903-2017-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 2 de octubre de 2017 (foja 107); iv) Copia simple del Oficio N.º 3826-2018/DIRUGEL.06/ASGESE del 03 de mayo de 2018 (foja 108); v) Informe N.º 00158-2018/UGEL.06/ASGESE-ESSE del 26 de abril de 2018 (fojas 109 al 110); vi) Copia simple del Oficio N.º 3839-2018-MINEDU/VMGI-DIGEIE del 17 de octubre de 2018 (foja 111); vii) Oficio N.º 16642-2018-MINEDU/PP del 23 de octubre de 2018 (foja 112); e, viii) Informe N.º 79-2018-MINEDU/PP-CIVIL del 22 de octubre de 2018 (foja 113);

**10.** Que, mediante el Oficio N.º 150-2019/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2019 (fojas 114 al 115), esta subdirección hizo de conocimiento de “los administrados”, que se solicitó al Ministerio de Educación la ratificación de la solicitud de desafectación administrativa de “el predio 1”, toda vez que el mismo constituye un aporte reglamentario por proceso de habilitación urbana, siendo un bien de dominio público;

**11.** Que, mediante el escrito s/n registrado ante esta Superintendencia el 29 de enero de 2019 (SI. N.º 02667-2019) (foja 117), “los administrados” remitieron la declaración jurada con firmas legalizadas de inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales y otras restricciones técnicas que impidan la disposición de “el predio 2”, dando atención al requerimiento formulado a través del documento descrito en el numeral precedente;

**12.** Que, mediante el Oficio N.º 329-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE registrado el 12 de febrero de 2019 (SI. N.º 04392-2019) (foja 120), la “DGIE - MINEDU”, en atención al Oficio N.º 152-2019/SBN-DGPE-SDDI, remitió, entre otros, el Informe N.º 174-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL del 05 de febrero de 2019 (fojas 121 a 123);

13. Que, debe tenerse presente que el procedimiento administrativo de otorgamiento del derecho de permuta se encontraba regulado en el Artículo 81° del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA (derogado por “el Reglamento”), según el cual, la permuta debía ser solicitada, por las personas naturales o jurídicas de derecho privado, ante la entidad propietaria del bien o el Gobierno Regional, según corresponda, debiendo acreditar el derecho de propiedad del bien ofrecido en permuta. Asimismo, el Artículo 83° del citado cuerpo legal señalaba que el Estado representado por la SBN, previa conversión del bien al dominio privado del Estado, podrá entregar en permuta terrenos calificados como aportes reglamentarios siempre que éstos se encuentren bajo su administración directa;

14. Que, el presente procedimiento administrativo fue desarrollado en el marco de la entonces vigente Directiva N.º 008-2016/SBN aprobada mediante la Resolución N.º 096-2016-SBN del 17 de diciembre de 2016, la cual prescribía en sus numerales 6.2 y 6.3, los documentos que se debían presentar, como parte de la calificación formal; asimismo, en relación a la etapa de calificación, prevé de ser necesario, que el órgano responsable requerirá al administrado efectuar la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementar la documentación, en el plazo máximo de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación. Y en caso que el administrado no subsane las observaciones advertidas en el plazo concedido, se emitirá la resolución que declara la inadmisibilidad de la solicitud, dándose concluido el procedimiento y procediéndose al archivo definitivo del expediente administrativo;

15. Que, el Artículo 32° del Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, preveía que esta Superintendencia sólo era competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración. En concordancia con ello, el numeral 5.1) de la Directiva N.º 008-2016/SBN prevé que la admisión a trámite de la permuta predial opera siempre que el predio de propiedad de las personas naturales o jurídicas de derecho privado se encuentre inscrito en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente;

16. Que, además, la quinta disposición complementaria de la Directiva N.º 008-2016/SBN, establecía que la permuta de aportes reglamentarios constituía una regla excepcional, que opera cuando el Estado representado por la SBN o Gobierno Regional con competencias transferidas o delegadas, ejercía administración directa de los predios que tienen esa calificación. La aprobación de la permuta está condicionada a la previa conversión de esta categoría de predios al dominio privado del Estado;

17. Que, en atención al marco normativo descrito en los numerales precedentes (vigentes al momento de la presentación de la solicitud de permuta predial), esta subdirección como parte de la etapa de calificación determinó lo siguiente:

- **Predio 1:** i) corre inscrito a favor del Ministerio de Educación en la Partida N.º 12507525 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N.º XI-Sede Lima y signado con el CUS N.º 57111; ii) se independizó de la Partida Matriz N.º 11339326 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima como un aporte reglamentario a favor del Ministerio de Educación en mérito a la Habilitación Urbana Las Terrazas de Comas, la misma que fuera recepcionada a través de la Resolución N.º 001-2010-GDU/MC aclarada por la Resolución de Gerencia N.º 099-2010-GDU-MC, y Resolución de Gerencia N.º 006-2013-GDU-MC, lo cual se encuentra inscrito en los Asientos B0002 y B0003 de la referida partida registral, razón por la cual constituye un bien de dominio

público; y, iii) no se encuentra cercado, advirtiéndose los documentos presentados que el mismo se encuentra desocupado y en estado de abandono; asimismo se encuentra en un entorno urbanizado, y no se está dando un uso o está sirviendo de soporte para la prestación de un servicio público, siendo que el Ministerio de Educación preció que no cumple con las características para la construcción de un centro educativo debido a que se encuentra por debajo del área mínima permitida, de conformidad con lo señalado en los Informes 31-2016-MINEDU/VMGI-DISAFIL-JRM/LCL y 129-2016-MINEDU/VMGI-DISAFIL-IHS.

- **Predio 2:** i) corre inscrito a favor de “los administrados” en la Partida N.º 07034079 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N.º XI-Sede Lima; y, ii) sobre este viene funcionando parte de la Institución Educativa 0052 “Túpac”, según el Informe N.º 129-20106-MINEDU/VMGI-DISAFIL-IHS.

**18.** Que, en consecuencia, corresponde a este despacho determinar si “los administrados” cumplieron con lo dispuesto en el numeral 6.3 de la entonces vigente Directiva N.º 008-2016/SBN, conforme se detallará a continuación:

- **Requisitos que debe de acompañar el solicitante a su solicitud de permuta:**

Respecto a este punto, debe señalarse que “los administrados” cumplieron con la presentación de la solicitud de permuta predial (foja 61), así como la presentación de documentación técnica (fojas 69 y 73); declaración Jurada de inexistencia de cargas, gravámenes, deudas tributarias, procesos judiciales u otras restricciones técnicas o legales que impidan la transferencia del predio ofrecido en permuta (foja 72) y el Certificado de Parámetros Urbanísticos del predio (foja 71).

- **Determinación de la libre disponibilidad**

Respecto a este punto, debe indicarse que “el predio 1” constituye un aporte reglamentario por proceso de habilitación urbana, por tanto, ostenta la condición de un bien de dominio público, sobre el cual el Ministerio de Educación mantiene la titularidad; asimismo, esta subdirección a fin de continuar con el procedimiento administrativo de permuta predial, debió verificar si éste perdió la naturaleza o condición apropiada para su uso público, con lo cual se podrá desafectar y pasar al dominio privado estatal.

Ahora bien, mediante los Informes N.º 129-2016-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL-IHS (fojas 02 al 04) y N.º 174-2019-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (fojas 121 al 123), la “DGIE-MINEDU”, concluyó en emitir opinión favorable para que “el predio 1” se desafecte administrativamente, debido a que al estar desocupado, en estado de abandono, y no cumplir con el área mínima permitida normativamente para desarrollar un proyecto educativo no cumple con la finalidad para el cual fuera destinado. Asimismo, determinaron que, en base al aprovechamiento económico y/o social, puede constituir en una herramienta que coadyuvará a obtener el saneamiento de “el predio 2” a través de la permuta con “el predio 1”, razón por la cual tiene que desafectarse.

19. Que, en virtud de lo expuesto, se tiene que “los administrados” cumplieron en su oportunidad con presentar los documentos exigidos por la norma de la materia y que para proceder con la desafectación administrativa de “el predio 1” para su posterior permuta con “el predio 2”, correspondía a esta subdirección continuar con las siguientes etapas del presente procedimiento;

20. Que, habiéndose superado la calificación formal, esta subdirección efectuó la inspección técnica a los “predios 1 y 2” los días 15 y 22 de marzo de 2019, tal como se detalla a continuación:

- **Predio 1:** producto de la inspección técnica recogida en la Ficha Técnica N.º 0056-2019/SBNSDDI (foja 134), se verificó que se trata de un predio de topografía plana, ubicado con frente a calle y pasaje peatonal, encontrándose totalmente desocupado, y sin actividad alguna.
- **Predio 2:** producto de la inspección técnica recogida en la Ficha Técnica N.º 0057-2019/SBNSDDI (foja 135), se verificó que el mismo viene siendo ocupado en su totalidad por la Institución Educativa N.º 052 Virgen de Fátima, la cual también ocupa los lotes colindantes (lote 28 y 26), y en su interior cuenta con un aula inicial, servicios higiénicos, juegos para niños y parte de la losa deportiva.

21. Que, habiéndose concluido con la etapa de inspección técnica a los predios materia de permuta, esta subdirección a través del Memorando N.º 2207-2019/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio de 2019 (foja 144), solicitó a la Oficina de Administración y Finanzas-OAF (en adelante “la OAF”) inicie las acciones tendentes al requerimiento del servicio de tasación;

22. Que, mediante el Oficio N.º 1492-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC registrado ante esta Superintendencia el 10 de julio de 2019 (foja 147), la Ing. Raquel Barrionuevo S. de Machicao en su condición de Directora de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, hizo de conocimiento de esta Superintendencia el monto que debía cancelarse por concepto de servicio de tasación comercial;

23. Que, mediante el Oficio N.º 301-2019/SBN-OAF del 05 de setiembre de 2019 (foja 152), “la OAF” hizo de conocimiento de “los administrados”, el costo por el servicio de tasación comercial, el mismo que fue atendido a través del escrito s/n registrado el 01 de octubre de 2019 (foja 155), con el cual “los administrados” solicitaron el otorgamiento de un plazo adicional para la cancelación del servicio de tasación comercial, toda vez que venían solicitando directamente al Ministerio de Educación que la permuta se efectúe únicamente entre ellos;

24. Que, mediante el Memorando N.º 03382-2019/SBN-DGPE-SDDI del 16 de octubre de 2019 (foja 161), esta subdirección solicitó información a “la OAF”, respecto de la fecha de notificación del documento descrito en el considerando precedente, siendo atendidos a través del Memorando N.º 00657-2019/SBN-OAF del 21 de octubre de 2019 (foja 162), adjuntándonos copia del citado oficio del cual se desprende que fue notificado el día 17 de setiembre de 2019;

25. Que, de la revisión del Oficio N.º 301-2019/SBN-OAF se advirtió que el mismo no contenía las consecuencias por la no cancelación oportuna del costo del servicio de tasación comercial, razón por la cual, mediante el Memorando N.º 00602-2020/SBN-DGPE-SDDI del 26 de febrero de 2020 (foja 165), se solicitó a “la OAF” la emisión de un nuevo documento;

26. Que, mediante el Memorando N.º 00226-2020/SBN-OAF del 21 de agosto de 2020 (foja 166), “la OAF” nos hizo de conocimiento que la Dirección de Construcción de la Dirección General

de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, remitió dos (02) informes técnicos de tasación comercial;

**27.** Que, mediante los Informes de Brigada N.º 595-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 196 al 198) y 596-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 199 al 202) rectificado por el Informe de Brigada N.º 608-2020/SBN-DGPE-SDDI (fojas 203 al a 204), de fechas 07 y 14 de setiembre de 2020 respectivamente, esta subdirección brindo conformidad al procedimiento y estudio de mercado contenidos en los informes técnicos de tasación comercial de los “predios 1 y 2”;

**28.** Que, mediante el escrito s/n registrado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia el día 12 de octubre de 2020 (foja 208), la Sra. Zoila Margarita Medina Medina solicitó que los informes técnicos de tasación comercial sean derivados al Ministerio de Educación, toda vez que éstos vienen evaluando la posibilidad de realizar la permuta directamente, de conformidad con lo prescrito en el Informe N.º 094-2016/SBN-DNR-SDNC;

**29.** Que, en atención a ello esta subdirección a través del Oficio N.º 03061-2020/SBN-DGPE-SDDI (foja 215), traslado a la “DGIE-MINEDU” los citados informes técnicos de tasación comercial de los “predios 1 y 2”, con la finalidad de que evalúen si la permuta predial se efectuaría en el marco del Decreto de Urgencia N.º 025-96;

**30.** Que, mediante el Oficio N.º 1110-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2021 (foja 216), esta subdirección hizo de conocimiento de la “DGIE-MINEDU”, que con la finalidad de proseguir con la evaluación del procedimiento de permuta predial de “el predio 1” y “el predio 2”, resultaba de necesidad efectuar previamente la desafectación administrativa de “el predio 1”;

**31.** Que, mediante el Oficio N.º 00971-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el día 07 de abril de 2021 (foja 217), la “DGIE-MINEDU” remitió el Informe N.º 0623-2021-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DISAFIL (fojas 218 al 220), el cual concluye que debe desafectarse “el predio 1” toda vez que no cumple con la finalidad que le fue asignada y no cumple con las dimensiones mínimas para la construcción de un centro educativo, por tanto, la SBN debe proseguir con el trámite respectivo;

**32.** Que, en atención a lo expuesto esta subdirección emitió la Resolución N.º 0282-2021/SBN-DGPE-SDDI el 15 de abril de 2021 (fojas 225 al 226), aprobándose la desafectación administrativa de “el predio 1”, la misma que corre inscrita en el Asiento N.º B00004 de la Partida N.º 12507525 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima;

**33.** Que, debe tenerse presente que la citada resolución administrativa fue debidamente notificada a la “DGIE-MINEDU” a través de su mesa de partes virtual el día 21 de abril de 2021 (fojas 230 al 231) y a “los administrados” el día 22 de abril de 2021 (fojas 228 al 229), razón por la cual, al no haberse interpuesto recurso impugnativo dentro del plazo establecido por norma, adquirió la condición de firme tal como lo indicó la Unidad de Trámite Documentario-UTD a través de la Constancia N.º 00854-2021/SBN-GG-UTD del 15 de junio de 2021 (foja 232);

**34.** Que, mediante el Memorando N.º 02582-2021/SBN-DGPE-SDDI del 09 de agosto de 2021 (foja 237), se solicitó a “la OAF” el inicio de las acciones tendentes al requerimiento de servicio de tasación comercial de “el predio 1” y “el predio 2”, adjuntando para tal efecto los respectivos términos de referencia y documentación sustentatoria (fojas 238 al 266);

**35.** Que, mediante el Memorando N.º 02615-2021/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2021 (foja 267), se complementó el documento descrito en el considerando precedente,

solicitándose la actualización de las tasaciones comerciales efectuadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el año 2020;

**36.** Que, a través del Oficio N.º 00378-2021/SBN-OAF emitido por “la OAF” el 11 de agosto de 2021 (foja 380), solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, el servicio de tasación comercial de “el predio 1” y “el predio 2”, todo ello en el marco del *Convenio N.º 002-2019/SBN “Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SBN y VIVIENDA”*, requerimiento que fue atendido mediante el Oficio N.º 1051-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC registrado en nuestra mesa de partes virtual el 18 de agosto de 2021 (SI. N.º 21595-2021) (foja 381), en el cual indicaron que el servicio de tasación comercial asciende a la suma de S/.3 502.71 Soles;

**37.** Que, mediante el Oficio N.º 00394-2021/SBN-OAF emitido por “la OAF” el 18 de agosto de 2021 (foja 382), se puso en conocimiento de “los administrados” el valor del servicio de tasación comercial, el mismo que debía ser abonado en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado el documento;

**38.** Que, esta subdirección mediante el Oficio N.º 03700-2021/SBN-DGPE-SDDI del 27 de agosto de 2021 (foja 385), solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, la actualización de los informes de tasación comercial presentados en el año 2020 así como la reevaluación del costo remitido a través del Oficio N.º 1051-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, ya que corresponderían a nuevas tasaciones comerciales;

**39.** Que, mediante el Memorando N.º 00694-2021/SBN-OAF del 02 de setiembre de 2021 (foja 388), “la OAF” nos trasladó el escrito s/n registrado por la Sra. Zoila Margarita Medina Medina a través de nuestra mesa de partes virtual el 01 de setiembre de 2021 (SI. N.º 22690-2021) (foja 387), en el cual dejó saber que no efectuaría el nuevo pago por concepto de servicio de tasación comercial, sino más bien, se encontraba a la espera de la actualización de los informes técnicos de tasación emitidos en el año 2020;

**40.** Que, en atención al traslado conferido por “la OAF”, esta subdirección emitió el Memorando N.º 02935-2021/SBN-DGPE-SDDI del 07 de setiembre de 2021 (foja 390), a través del cual se le informó que se había solicitado a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, la actualización de los informes de tasación comercial, encontrándose a la espera de la respuesta a dicho requerimiento;

**41.** Que, mediante el Memorando N.º 739-2021/SBN-OAF del 21 de setiembre de 2021 (foja 391), “la OAF” nos trasladó el Oficio N.º 1232-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC el cual fuera registrado a través de nuestra mesa de partes virtual el día 20 de setiembre de 2021 (SI. N.º 24524-2021), en el cual la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS, precisaba que *“el pago por el derecho de tramitación para realizar la tasación comercial de bienes inmuebles está establecido en el TUPA del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el cual no hace distinción entre una tasación nueva y una actualización, considerando que en ambos casos el procedimiento es el mismo”*, razón por la cual, se ratificaron en el costo del servicio de tasación comercial solicitado ascendente a la suma de S/. 3 502.71 Soles;

**42.** Que, tomando en consideración el pronunciamiento descrito en el numeral precedente, esta subdirección mediante el Informe de Brigada N.º 1140-2021/SBN-DGPE-SDDI del 30 de noviembre de 2021 (fojas 392 al 393), concluyó que el requerimiento formulado por la Sra. Zoila Margarita Medina Medina, respecto a dejar sin efecto el pago de una nueva tasación comercial



de “el predio 1” y “el predio 2”, no resultaba atendible, lo cual fue puesto en conocimiento de “los administrados” a través del Oficio N.º 5127-2021/SBN-DGPE-SDDI (fojas 394 al 395);

**43.** Que, posteriormente mediante el Memorando N.º 04066-2021/SBN-DGPE-SDDI del 03 de diciembre de 2021 (foja 396), se hizo de conocimiento de “la OAF” la evaluación y atención al requerimiento formulado por la Sra. Zoila Medina Medina, respecto a dejar sin efecto el pago de una nueva tasación comercial; asimismo, se solicitó a dicha oficina efectuar un nuevo emplazamiento a “los administrados” bajo el apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su solicitud de permuta predial si no efectuaban el pago del servicio de tasación comercial;

**44.** Que, a través del Oficio N.º 00522-2021/SBN-OAF del 06 de diciembre de 2021 (foja 397), “la OAF” emplazó a “los administrados” a efectos de que cumplan con la cancelación por el costo del servicio de tasación comercial, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su petitorio y procederse al archivo del expediente administrativo;

**45.** Que, mediante el Memorando N.º 00885-2021/SBN-OAF del 13 de diciembre de 2021 (foja 401), “la OAF” trasladó a esta subdirección los escritos s/n registrados por la Sra. Zoila Medina Medina en nuestra mesa de partes virtual el día 13 de diciembre de 2021 (Sl. N.º 31923 y 31924-2022) (fojas 399 al 400), a través de los cuales solicitó la devolución del dinero cancelado por concepto de tasación comercial efectuado en el año 2020, con la finalidad de cumplir con el requerimiento formulado a través del Oficio N.º 00522-2021/SBN-OAF;

**46.** Que, a través del Memorando N.º 04264-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (foja 404), se informó que no era competencia de esta subdirección evaluar la solicitud de devolución de dinero formulado por la Sra. Zoila Medina Medina, razón por la cual, se procedió a la devolución de las solicitudes a “la OAF”;

**47.** Que, mediante el Memorando N.º 00921-2021/SBN-OAF del 29 de diciembre de 2021 (foja 406), “la OAF” puso en conocimiento el Memorando N.º 00726-2021/SBN-OAF-SAT a través del cual el Sistema Administrativo de Tesorería-SAT, informó la imposibilidad de efectuar la devolución de dinero toda vez que el mismo no se encontraba en la Cta. Cte de la SBN sino más bien en la del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS;

**48.** Que, al no contar con cargo de recepción del Oficio N.º 00522-2021/SBN-OAF, “la OAF” a través del Oficio N.º 00118-2022/SBN-OAF del 24 de marzo de 2022 (foja 410), reiteró el requerimiento de cancelación de tasación comercial a los “administrados”, el mismo que fue notificado el 28 de marzo de 2022, fecha que deberá ser tomada en consideración a efectos de cómputo de plazo para la cancelación de dicho servicio;

**49.** Que, mediante el Memorando N.º 00207-2022/SBN-OAF-SAT del 13 de abril de 2022 (foja 422), el Sistema Administrativo de Tesorería-SAT cumplió con indicar que “los administrados” no habían cumplido con cancelar el monto por concepto de servicio de tasación comercial;

**50.** Que, mediante los Oficios N.º 02624, 02625 y 02626-2022/SBN-DGPE-SDDI del 27 de julio de 2022 (fojas 423 al 431), esta subdirección hizo de conocimiento de “los administrados” que el procedimiento administrativo de permuta predial se debía adecuar a la normatividad vigente (D.S N.º 008-2021-VIVIENDA y Directiva N.º DIR-00010-2021/SBN), razón por la cual, debían cumplir con adjuntar una declaración jurada de no tener impedimento para adquirir derechos reales del Estado, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su petitorio de permuta y la conclusión del procedimiento;

**51.** Que, debe tenerse presente que los oficios descritos en el numeral precedente fueron debidamente notificados a “los administrados” el 01 de agosto de 2022, a través de las casillas electrónicas asignadas por esta Superintendencia, razón por la cual, el plazo para la presentación de las declaraciones juradas vencía el 15 de agosto de 2022;

**52.** Que, de la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID con el que cuenta esta Superintendencia, al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización (fojas 432 al 434), se advirtió que “los administrados” no cumplieron con el requerimiento formulado por esta subdirección a través de los Oficios N.º 02624, 02625 y 02626-2022/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en ellos, declarándose la inadmisibilidad de la solicitud de permuta predial y disponerse el archivo del expediente administrativo una vez que quede consentida la presente resolución;

De conformidad con lo establecido en 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, el Reglamento de la Ley N.º 29151, aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, la Resolución N.º 066-2022/SBN que aprobó el Texto Integrado del ROF SBN, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG, la Directiva N.º DIR-00010-2021/SBN aprobada por la Resolución N.º 0129-2021/SBN y el Informe Técnico Legal N.º 1128-2022/SBN-DGPE-SDDI del 06 de octubre de 2022;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de permuta predial formulados por los Srs. José Orlando Junchaya Medina, Julio Arturo Junchaya Medina y Zoila Margarita Medina Medina, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

**TERCERO.-** Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Regístrese, y comuníquese

P.O.I. N.º 19.1.3.4

**VISADO POR:**

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

**FIRMADO POR:**

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario