

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0553-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° **611-2024/SBNSDDI** que contiene la solicitud presentada por la **COOPERATIVA DE VIVIENDA CANTO GRANDE LTDA**, representado por su presidente del Consejo Directivo, José Oscar Lizárraga Porchontinta, mediante la cual peticona la **PERMUTA** del predio de 850,50 m², constituido por el Lote 2 de la Mz. H1, ubicado en la avenida Central, Pueblo Joven, Cruz de Motupe, Primera Etapa, distrito San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N.° P02173375 de la Oficina Registral de Lima con CUS N.° 33088 (en adelante “el predio”), el cual fue ofrecido por esta Superintendencia en permuta ante el 15° Juzgado Permanente, expediente N° 133-2000-0-1801-JR-CA-02 sobre materia: Nulidad de Resolución o Acto administrativo, por el predio de 135 470,43 m², ubicado en Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, asimismo, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante escrito presentado el 31 de julio de 2024 (S.I. N° 21539-2024), dirigido al Procurador Público de esta Superintendencia, el señor José Oscar Lizárraga Porchontinta, en su calidad de presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa de Vivienda Canto Grande Limitada (en adelante “el administrado”) solicitó “el predio”, el cual fue ofrecido por esta Superintendencia para un procedimiento de permuta ante el 15° Juzgado Permanente, Expediente N° 133-2000-0-1801-JR-CA-02, materia: Nulidad de Resolución o Acto administrativo por el predio de 135 470,43 m², ubicado en Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho (fojas 1).

4. Que, mediante Memorándum N° 01575-2024/SBN-PP del 05 de agosto de 2024, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia remite a esta Subdirección la solicitud de ingreso antes citada (fojas 2).

5. Que, en atención a lo expuesto, mediante Memorándum N° 02118-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2024 (fojas 3), reiterado con Memorándum N° 02335-2024/SBN-DGPE-SDDI del 29 de agosto de 2024 (fojas 4), esta Subdirección requiere a la Procuraduría Pública remitir las principales piezas procesales del Expediente Judicial N° 133-2000-0-1801-JR-CA-02 y de ser el caso, la documentación técnica e información relacionada al área de permuta incluyendo la valoración que se realizó en el referido proceso judicial con el fin de evaluar el procedimiento permuta. Es así que, a través del Memorándum N° 01812-2024/SBN-PP del 05 de setiembre de 2024, la referida Procuraduría remite la información solicitada (fojas 5 al 18).

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.

7. Que, es preciso señalar que mediante la Ley N° 28576 del 7 de julio de 2005, Ley que autoriza la permuta de terrenos por una extensión de 1´302,600.32 m², a favor de Asentamientos Humanos ubicados en la Zona Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, departamento de Lina (en adelante “la Ley 28576”), se autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas para que por intermedio de la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales (Hoy Superintendencia Nacional de Bienes Estatales), realice la permuta de terrenos de propiedad del Estado hasta por una extensión de terreno equivalente al precio que tuvo el predio al momento de la posesión y que fue por una extensión de 1´302,600.32 m², los que fueron expropiados mediante Resolución de Alcaldía N° 1225 del 24 de junio de 1986, ratificada por Resolución de Alcaldía N° 1999 del 15 de octubre de 1986, que actualmente vienen ocupando los Asentamientos Humanos UPIS Huáscar, Villa Hermosa, 9 de octubre y 10 de febrero, en el distrito de San Juan de Lurigancho, departamento de Lima.

8. Que, mediante Decreto Supremo N° 029-2006-EF del 7 de marzo de 2006, se aprueba el Reglamento de la Ley N° 28576 (en adelante “el Reglamento de la Ley N° 28576”), que regula la permuta de terrenos de propiedad del Estado con terrenos expropiados, a favor de Asentamientos Humanos, ubicados en el distrito de San Juan de Lurigancho, que dispone que los terrenos materia de permuta serán identificados y determinados por esta Superintendencia, los cuales serán bienes de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, bajo administración de esta Superintendencia, así como de las demás entidades que comprenden la Administración Pública.

9. Que, posteriormente mediante Resolución N° 50 del 16 de agosto de 2010, el Juez del 15° Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró fundada la demanda de expropiación interpuesta por la Municipalidad Metropolitana de Lima, debiendo realizarse el pago del justiprecio a los propietarios afectados, la cual posteriormente es confirmada por la 3° Sala Contencioso Administrativa, declarándose infundado el Recurso de Casación, el 26 de abril de 2013 disponiendo el juzgado correspondiente se cumpla con lo ejecutoriado.

10. Que, además, mediante la Resolución N° 74 del 17 de noviembre de 2015, el Juez del 15° Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte de Justicia de Lima resolvió, entre otros, aprobar el Informe Pericial emitido por la perito Yrlanda Mercedes Otero Arana, el 20 de agosto de 2014, con el cual se determina los valores actualizados de las áreas materia expropiación, conforme se señala a continuación:

| | Área (m ²) | Valor (S/.) |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|
| Cía. Canto Grande SRL | 1 071 128.23 | 1 867 404.95 |
| Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón | 96 001.64 | 167 397.86 |
| Cooperativa de Vivienda Canto Grande | 135 470.43 | 236 179.15 |
| Total | 1 302 600.30 | 2 260 984.96 |

11. Que, posteriormente, mediante la Resolución N° 111 del 19 de agosto de 2024, el Juez del 15° Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima, dispone requerir a la Cooperativa de Vivienda Canto Grande Ltda, para que efectúe las gestiones del caso, ante la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales, a fin de viabilizar la celebración del contrato de permuta conforme a lo dispuesto en la sentencia y lo previsto en la Ley N° 28576, en el plazo de 60 días hábiles.

12. 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 permuta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad, y en tercer orden, los requisitos formales que exige "el Reglamento", y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

13. Que, con la finalidad de iniciar el procedimiento de permuta requerido por "el administrado", esta Subdirección ha realizado evaluación técnica en gabinete, emitiendo el Informe Preliminar N° 01048-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 setiembre de 2024 (fojas 19 al 23), en el cual se ha determinado, entre otros, lo siguiente:

i) Respetto del predio de la COOPERATIVA DE VIVIENDA CANTO GRANDE LIMITADA (en adelante predio de "el administrado"):

- a) Constituye parte del área del terreno que fue materia de expropiación de 135 470,43 m², ubicado en Canto Grande, distrito de San Juan de Lurigancho, mediante Resolución de Alcaldía N° 1225 del 24 de junio de 1986, ratificada por Resolución de Alcaldía N° 1999 del 15 de octubre de 1986. - No se adjunta documentos técnicos que permitan ubicar los predios que fueron expropiados; sin embargo, según el GEOLLAQTA de COFOPRI, referencialmente sus ámbitos están ubicado al norte y al sur de la Av. José Carlos Mariátegui del distrito de SJL.
- b) Respetto al predio que fue materia de expropiación, prevalece la zonificación RDM: Residencial de media densidad, en el sector de UPIS Huáscar y zonificación VT: VIVIENDA TALLER en los asentamientos humanos "Villa Hermosa", "9 de Octubre" y "10 de Febrero".
- c) En cuanto al predio que fue materia de expropiación, actualmente se encuentra ocupado por los asentamientos humanos "UPIS Huáscar", "Villa Huáscar", "9 de octubre" y "10 de febrero", del distrito de San Juan de Lurigancho.
- d) El predio de "el administrado" de 135 470,43 m², esta valorizado en S/ 236 179,15 (doscientos treinta y seis mil ciento setenta y nueve con 15/100 Nuevos Soles) establecido en el informe pericial emitido por YRLANDA MERCEDES OTERO ARANA del 02.08.2014, aprobado por Resolución N° 74 del 17.11.2015.

ii) Respetto al predio ofrecido por la SBN materia de permuta:

1. "El administrado" acepta el predio ofrecido en PERMUTA por la SBN ante el 15° Juzgado Permanente, en el expediente N° 133-2000-0-1801-JR-CA-02, identificado como Lote 2 Manzana H1 de la Habilitación Urbana Cruz de Motupe Primera Etapa, de 850,50 m² de extensión, distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P02173375.

2. Del GEOCATASTRO de la SBN se ha identificado la evaluación de la S.I. N° 26518-2024 presentado el 13.09.2024 por el MINSA, solicitando un comodato, cuyo estado es de pendiente de atención.
3. Se encuentra inmerso en el ámbito del proceso judicial con número de Legajo 360-2017, expediente judicial N° 14133-2017 (S.I. N° 37385-2017), demandante la Comunidad Campesina de Jicamarca, proceso se encuentra en Etapa Postulatoria y abarca varias localidades.
4. Cuenta con zonificación OU: Usos Especiales.
5. Según imágenes Google Earth de fecha 05.03.2024 se ubica en la esquina formada por la avenida Central y la Calle 60, desocupado, sin edificación y sin cerco perimetral. No obstante, estaría ocupado por toldos o sombrillas que reflejan algún uso eventual o itinerante.
6. A partir del valor referencial de “el predio” determinado en la valorización referencial N° 237-2024/SBNSDDI del 28 de junio de 2024, que asciende a S/. 840 988,40 Soles y un Valor Unitario de S/ 988,82/m², se ha establecido que éste excede el valor del predio que corresponde a “el administrado” de S/ 236 179,15 Soles, por lo que, deberá adecuar su solicitud de permuta, señalando que el área a permutar es el que equipare el valor ofrecido, lo cual está sujeto a la determinación del Valor Unitario comercial elaborado por el Ente Especializado.

iii) De conformidad con lo dispuesto en la Ley 28576, la presente solicitud es canalizada como una solicitud de permuta del predio de “el administrado” con el predio estatal inscrito en la partida registral N° P02173375.

14. Que, por otro lado, en atención a la consulta formulada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal –SDAPE, a través del Memorándum N° 04548-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de octubre de 2024, esta Subdirección informó mediante Memorándum N° 02863-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2024 (fojas 31), que se ha advertido que vienen evaluando una solicitud de comodato presentado por la Dirección de Redes de Salud Lima Centro del Ministerio de Salud, respecto de “el predio” se deberá considerar que sobre el mismo, esta Subdirección se encuentra evaluando un acto de disposición (permuta) el cual ha sido dispuesto por autoridad judicial.

15. Que, al respecto, de la revisión del Sistema de Gestión Documental – SGD con el que cuenta esta Superintendencia, se advierte que la solicitud de comodato fue presentada por la Dirección de Redes de Salud Lima Centro del Ministerio de Salud mediante la S.I. N° 26518-2024, siendo que la SDAPE apertura el Expediente N° 748-2024/SBNSDAPE, donde se advierte que dicha Subdirección ha emitido el Oficio N° 01167-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 20 de febrero de 2025, notificado ese mismo día, en el cual se indica que la solicitud de comodato queda supeditada a la calificación del presente expediente.

16. Que, asimismo a efectos de verificar la libre disponibilidad de “el predio” se requirió a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, a través del Memorándum N° 02867-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de octubre de 2024 (fojas 32), remitir información sobre estado situacional del legajo N° 360-2017, referido al proceso judicial que recae sobre “el predio”. Recibiendo respuesta mediante Memorándum N° 02200-2024/SBN-PP del 30 de octubre de 2024 (fojas 33), donde se indica, entre otros, lo siguiente:

- El citado legajo recae en el expediente judicial N° 14133-2017-1801-JR-CI-36 seguido por la Comunidad Campesina de Jicamarca contra la SBN, ante el 36° Juzgado Civil de Lima.
- Pretensión es mejor derecho de propiedad respecto al predio rústico ubicado entre los distritos de San Antonio, Santa Eulalia, San Juan de Lurigancho, Comas y Carabaylo y otras provincias de Lima con un área de 100,031.81 Has, que señala estar inscrito en el tomo 10-H, fojas 515, asiento 1-2 y continua en la partida registral N° 11049870 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.
- El proceso judicial aún se encuentra en trámite, hasta la fecha no han ingresado a la etapa

probatoria por tratarse de un caso complejo.

- No han recibido notificación alguna relacionada a medida cautelar.

17. Que, en atención a la información expuesta en los considerandos precedente, está Subdirección procedió con la evaluación de los documentos presentados, emitiendo el Oficio N° 00384-2025/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2025 (fojas 34 al 35) (en adelante “el Oficio”) en el cual se informó a “el administrado” lo siguiente:

- En atención a lo señalado en el décimo tercer considerado, respecto valor referencial de “el predio” y, teniendo en cuenta que el artículo 4° de “el Reglamento de la Ley N° 28576” señala que *“no se podrán permutar predios del Estado cuyo valor de tasación sea superior en un veinte por ciento (20%) al valor del bien que se reciba como contraprestación”*, su representada deberá aclarar su solicitud de permuta, precisando que el área a permutar de “el pedio” es el equivalente al valor del predio materia de expropiación (S/ 236 179,15 soles), establecido mediante informe pericial, el cual estará sujeto a la determinación del valor unitario comercial a cargo el Ente Especializado¹.
- Asimismo, deberá presentar copia del Certificado de vigencia de poder donde conste que José Oscar Lizárraga Porchontinta cuenta con poderes vigentes para actuar en el presente procedimiento de permuta, en representación de la Cooperativa de Vivienda Canto Grande Ltda.
- Así como una declaración jurada de no tener impedimentos para contratar con el Estado peruano.

Para tal efecto, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles–para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente, de conformidad con lo señalado en el numeral 4² del artículo 143° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”),

18. Que, el numeral 142.1) del artículo 142° del “T.U.O. de la Ley N° 27444”, dispone que: *“Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”*, por su parte, el numeral 147.1) del artículo 147° de la mencionada ley dispone que: *“Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”*.

19. Que, es conveniente precisar que “el Oficio” fue depositado en la Casilla Electrónica generada por “el administrado”, el día 14 de marzo del presente, respecto del cual se tuvo acuse de recibo el día 15 de marzo de 2025, conforme se advierte del documento que consta en el Sistema de Gestión Documental – SGD que obra en esta Superintendencia (fojas 36); no obstante, dicha fecha se trata de un día no hábil, por lo que se considera como fecha de notificación el día 17 de marzo de 2025. En consecuencia, el plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones advertidas **venció el 31 de marzo del 2025**.

20. Que, mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2025 (S.I. N° 10126-2025) “el administrado” dentro del plazo otorgado, absuelve la observación, expresando lo siguiente: i) que no estarían recibiendo un predio libre de problemas, por lo que no se encuentran conforme con “el predio”; ii) que “el predio” se encuentra inmerso en un proceso judicial y/o ocupado por terceros, lo que les generaría un perjuicio; iii) que no se estaría cumpliendo con la finalidad de la sentencia, porque

¹ Artículo 68.- Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación

68.2 La tasación para los actos de disposición a favor de particulares es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador. Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.

² 4. Para actos de cargo del administrado requeridos por la autoridad, como entrega de información, respuesta a las cuestiones sobre las cuales deban pronunciarse: dentro de los diez días de solicitados.

desnaturaliza su objeto, situación que han informado al juzgado para mejor resolver; y, iv) respecto a la vigencia de poder, señalan que su poder venció el 10 de marzo de 2025, y que están en proceso de elecciones del Consejo Directivo, y que lo harán llegar en cuanto haya culminado el proceso eleccionario (fojas 37).

21. Que, en virtud a lo expuesto en el considerando precedente, se advierte que “el administrado” no ha cumplido con subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio” en el plazo otorgado; razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de permuta y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, su ROF aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Ley N° 28576, Reglamento de la Ley N° 28576, el Informe Técnico Legal N° 0562-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2024 y el Informe Brigada N° 00218-2025/SBN-DGPE-SDDI del 8 de abril del 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de permuta formulada por **COOPERATIVA DE VIVIENDA CANTO GRANDE LTDA**, representado por su presidente del Consejo Directivo, José Oscar Lizárraga Porchontinta, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente consentido en la presente Resolución.

Artículo 3°.- Hacer de **CONOCIMIENTO** a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, la presente Resolución para que realice las acciones de su competencia, de acuerdo al artículo 20° del “ROF de la SBN”.

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, comuníquese y publíquese

P.O.I N° 18.1.3

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI