

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 057-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 24 de enero de 2017

Visto:



El Expediente N° 902-2014/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **MATILDE ROSINA PESCHIERA SAÑUDO, GERMAN AURELIO KRÜGER PESCHIERA, AUGUSTO GERMAN KRÜGER PESCHIERA, SERGIO JAVIER KRUGER PESCHIERA** y **MARÍA DEL ROSARIO OLIVIA ESPANTOSO HUBY**, mediante la cual peticionan la **PERMUTA PREDIAL** del predio de 10 001,50 m², ubicado en el distrito de Carmen de la Legua, provincia y departamento de Callao, inscrito en la Partida Registral N° 70555718 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con los predios de titularidad del Estado, de áreas de 16 026,00 m² y 36 020,94 m², ubicados en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscritos en las Partidas Registrales N°s 13795917 y 13795918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 102925 y 102929, respectivamente

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, publicado el 05 de julio de 2011, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario 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 21 de junio de 2013 (S.I.N° 11156-2013) (fojas 1), **MATILDE ROSINA PESCHIERA SAÑUDO, GERMAN AURELIO KRÜGER PESCHIERA, AUGUSTO GERMAN KRÜGER PESCHIERA, SERGIO JAVIER KRUGER PESCHIERA y MARÍA DEL ROSARIO OLIVIA ESPANTOSO HUBY** (en adelante “los administrados”) solicitan la permuta del predio de 10 001,50 m², ubicado en el distrito de Carmen de la Legua, provincia y departamento de Callao, inscrito en la Partida Registral N° 70555718 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (**en adelante “Predio 1”**), con los predios de propiedad del Estado que a continuación se detallan:



- Predio de 16 026,00 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 13795917 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, CUS N° 102925 (**en adelante “Predio 2”**).
- Predio de 36 020,94 m², ubicado en distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima inscrito en la Partida N° 13795918 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, CUS N° 102929 (**en adelante “Predio 3”**).

4. Que, mediante las solicitudes de ingreso N°s 01515-2014, 03767-2014, 04547-2014, 05395-2014, 05641-2014, 13010-2014, 13646-2014, 15060-2014, 18408-2014, 20756-2014, 21266-2014, 24662-2014, 24663-2014, 00920-2015, 01152-2015, 02039-2015, 07601-2015, 08499-2015, 16130-2015, 17982-2015, 20605-2015, 22691-2015, 23870-2015, 24135-2015, 26514-2015, 28561-2015, 28612-2015, 00162-2016, 00366-2016, 00545-2016, 03632-2016, 05000-2016, 07519-2016, 10796-2016, 10928-2016, 12007-2016, N° 13897-2016, 15142-2016, 17256-2016, 20372-2016, 20401-2016; 25351-2016, 25241-2016, 27285-2016, 28315-2016, 32421-2016, 29078-2016, 29656-2016, 29891-2016, 34997-2016, 35543-2016, 35610-2016; y, 00370-2017, se ha presentado la documentación que sustenta el pedido de permuta predial formulado por “los administrados”.



5. Que, el presente procedimiento de permuta predial se rige conforme a lo normado en la Ley N° 28687, su Reglamento aprobado por Decreto supremo N° 006-2006-VIVIENDA, con las modificaciones introducidas por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA.

6. Que, asimismo, supletoriamente se aplicará al presente procedimiento, la Directiva N° 008-2016/SBN que regula los procedimientos para la aprobación de la permuta de predios del dominio privado del Estado de libre disponibilidad (en adelante “la Directiva”).

Respecto de los solicitantes



7. Que, respecto de los solicitantes de la permuta predial, es menester acotar que, habiéndose inscrito la sucesión testamentaria de German Alberto Krüger Espantoso y la sucesión intestada de Olivia Huby viuda de Espantoso, los actuales titulares registrales del predio inscrito en la Partida Registral N° 70555718 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima son: Matilde Rosina Peschiera Sañudo, German Aurelio Krüger Peschiera, Augusto German Krüger Peschiera, Sergio Javier Kruger Peschiera y María del Rosario Olivia Espantoso Huby.

Respecto de las partidas registrales de los predios materia de permuta

8. Que, se procedió a revisar los antecedentes registrales correspondientes al “predio 1”, “predio 2” y “predio 3”, habiéndose advertido lo siguiente:



RESOLUCIÓN N° 057-2017/SBN-DGPE-SDDI

Del predio ofrecido en permuta (“predio 1”)



- 8.1. El predio ofrecido en permuta por “los administrados”, inicialmente se encontraba inscrito en la Partida Registral N° 40750363 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima; no obstante, debido al cambio de jurisdicción que le corresponde al “predio 1”, se procedió a trasladar los asientos de dicha partida a la Partida Registral N° 70555718 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Los titulares registrales del “predio 1” son: Matilde Rosina Peschiera Sañudo, German Aurelio Krüger Peschiera, Augusto German Krüger Peschiera, Sergio Javier Kruger Peschiera y María del Rosario Olivia Espantoso Huby.

El “predio1” se encontraría ocupado por el Asentamiento Humano Villa Señor de los Milagros desde 1972, por lo que la Municipalidad Provincial del Callao ratifica el presente procedimiento de permuta predial y solicita que se culmine con el mismo, en vista de que existe emergencia sanitaria en dicho asentamiento humano.



Respecto de los predios del Estado (“predio 2” y “predio 3”)

- 8.2. Los predios inscritos en las Partidas Registrales N°s 13795917 y 13795918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima son bienes de dominio privado de propiedad del Estado.

Dichos predios han sido independizados de la Partida Registral N° 11815097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

Verificada la Partida Registral N° 11815097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (partida matriz) y efectuada la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario con el que cuenta esta Superintendencia, observamos que sobre “los predios” no existen procesos judiciales iniciados.

De acuerdo a lo expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que “los predio” son de libre disponibilidad, razón por la cual, pueden ser materia de permuta.



Respecto de las valorizaciones

9. Que, al respecto, mediante Informe N° 030-2015/SBN-DNR-SDNC del 12 de marzo de 2016 (fojas 447), la Subdirección de Normas y Capacitación indica que "(...) la valorización de bienes a permutarse será efectuada según tasación comercial realizada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (...)".

10. Que, la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha remitido los Informes Técnicos de Tasación que ha efectuado respecto de los predios anteriormente señalados:

"predio 1"

10.1. Según el Informe Técnico de Tasación de fecha 15 de noviembre de 2016, el valor comercial del predio inscrito en la Partida Registral N° 70555718 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N° IX – Sede Lima es de S/. 20 903 135,00 (VEINTE MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL CIENTO TREINTA Y CINCO CON 00/100 SOLES).

"predio 2"

10.2. Según el Informe Técnico de Tasación de fecha 19 de julio de 2016, el valor comercial del predio inscrito en la Partida Registral N° 13795917 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima es de S/. 6 250 140,00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO CUARENTA CON 00/100 SOLES).

"predio 3"

10.3. Según el Informe Técnico de Tasación de fecha 19 de julio de 2016, el valor comercial del predio inscrito en la Partida Registral N° 13795918 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima es de S/. 14 408 376,00 (CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS CON 00/100 SOLES).

Respecto de la diferencia de valor de los predios

11. Que, siendo que existe una diferencia de valor a favor de Matilde Rosina Peschiera Sañudo, German Aurelio Krüger Peschiera, Augusto German Krüger Peschiera, Sergio Javier Kruger Peschiera y María del Rosario Olivia Espantoso Huby, mediante las solicitudes de ingreso N° 35543-2016 y N° 35610-2016, "los administrados" han comunicado su renuncia de dicho monto a favor del Estado.

12. Que, sobre el particular el numeral 6.6.4. de "la Directiva" señala que en caso que el valor comercial del predio de titularidad del administrado, ofrecido en permuta, es mayor al valor comercial del predio de dominio privado de la entidad pública competente, el administrado podrá renunciar a la diferencia de valor, en cuyo caso deberá proseguirse con el procedimiento de permuta predial.

13. Que, se ha previsto en el literal n) del artículo 11° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobada por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA del 22 de diciembre de 2010, que la Alta Dirección de conformidad a la permuta de predios estatales, de forma previa a la emisión de la Resolución respectiva, razón por la cual mediante Memorando N° 025-

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 057-2017/SBN-DGPE-SDDI

2017/SBN del 24 de enero de 2017 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales, brinda su conformidad para continuar con el procedimiento de permuta.

14. Que, estando a lo expuesto en los considerandos señalados anteriormente, resulta procedente aprobar la permuta predial del “predio 1” con el “predio 2” y el “predio 3”.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias aprobadas por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 008-2016/SBN, la Ley N° 28687, su Reglamento aprobado por Decreto supremo N° 006-2006-VIVIENDA, con las modificaciones introducidas por el Decreto Supremo N° 007-2007-VIVIENDA, la Resolución N° 001-2017/SBN-SG; y, los Informes Técnico Legal N°s 066 y 67-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2017, respectivamente.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **PERMUTA PREDIAL** de “el predio 1” de propiedad de **MATILDE ROSINA PESCHIERA SAÑUDO, GERMAN AURELIO KRÜGER PESCHIERA, AUGUSTO GERMAN KRÜGER PESCHIERA, SERGIO JAVIER KRUGER PESCHIERA** y **MARÍA DEL ROSARIO OLIVIA ESPANTOSO HUBY**, con el “predio 2” y “predio 3”, de propiedad del Estado.

SEGUNDO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá la Escritura Pública de permuta a favor de **MATILDE ROSINA PESCHIERA SAÑUDO, GERMAN AURELIO KRÜGER PESCHIERA, AUGUSTO GERMAN KRÜGER PESCHIERA, SERGIO JAVIER KRUGER PESCHIERA** y **MARÍA DEL ROSARIO OLIVIA ESPANTOSO HUBY** del “predio 1” con el “predio 2” y “predio 3”.

Regístrese y comuníquese.-

CRS/SAC-JECC
P.O.I. 5.2.3.12


.....
ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES