

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°1021-2018/SBN-DGPE-SDDI

Lima, 19 de noviembre de 2018

VISTO:

El Expediente N° 757-2017/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE RODOLFO NEUHAUS RIZO PATRÓN** conformada por Ana María Herrera Tejada, Rodolfo Fernando Neuhaus Wiese, Grimanesa Mariana Neuhaus Wiese de Yori, Antonio Lulli Nehaus, Christian Miguel Neuhaus Wiese y Alexis Nehaus Cook, y la **EMPRESA INVERSIONES CANTO FINO S.A.C.** representada por su Gerente General Grimanesa Mariana Neuhaus Wiese de Yori mediante la cual peticiona la **PERMUTA PREDIAL** de las áreas de 96 001.64 m² y 1 071 128.23 m² ubicados en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante "las áreas"), con el predio de 380 m², ubicado en la Manzana U-2, Lote 20, Urbanización Prolongación Benavides – II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 11729437 del Registro de Predios de Lima y anotado en el Registro CUS N° 26107 (en adelante "el predio"); y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley N° 29151, al Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-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 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, el artículo 1° de la Ley N° 28576 (en adelante la "Ley N° 28576") se autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas para que por intermedio de la Superintendencia 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 tuvieron los predios de propiedad privada 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 y, que actualmente vienen siendo ocupados por los Asentamientos Humanos UPIS Huascar,

Villa Hermosa, 9 de octubre y 10 de febrero en el distrito de San Juan de Lurigancho, departamento de Lima, los cuales abarcan una extensión de 1 302 600.32 m². Por su parte, el artículo 2° del Reglamento de la “Ley N° 28576” aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2006-EF (en adelante el “Reglamento de la Ley N° 28576”) precisó que el valor del terreno será el que establezca la resolución final y firme en el proceso judicial correspondiente de expropiación.

4. Que, al respecto se debe mencionar que la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 17 de octubre de 1996 había interpuesto demanda de expropiación contra Canto Grande Sociedad de Responsabilidad Limitada y Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón, respecto a los terrenos de su propiedad denominados “Pampas de Canto Grande”, ocupados por los Asentamientos Humanos UPIS Húascar, Villa Hermosa, 9 de Octubre y 10 de Febrero, los cuales ocupan una extensión de 1 302 600.32 m² ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima.

5. Que, como parte del procedimiento de expropiación, el Décimo Quinto Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima emitió la Resolución N° 50 del 16 de agosto de 2010 que declaró fundada la demanda de expropiación interpuesta por la Municipalidad Metropolitana de Lima disponiendo el pago del justiprecio a los propietarios afectados de la expropiación realizada.

6. Que, para la cancelación del justiprecio establecido a favor de los propietarios equivalente a **S/ 2 034 802.81 soles (DOS MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DOS CON 81/100 SOLES)**, ha sido necesario independientemente de las acciones judiciales, convocarlos a diversas reuniones con la finalidad de que en aplicación de la Ley N° 28576, se pague el justiprecio establecido a través de la entrega de la permuta de predios de propiedad estatal a su favor.

7. Que, a folios 243 del presente expediente administrativo, obra el Acta N° 6 del 3 de agosto de 2017 suscrita por los representantes de la “Empresa San Juan de Canto Grande S.A.C.” (sucesor procesal de Canto Grande S.R.L.), la Cooperativa de Vivienda Canto Grande LTDA, la Sucesión Testamentaria del Señor Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón, Asentamiento Humano UPIS Huáscar y la SBN, en la que la Empresa “San Juan de Canto Grande S.A.C.” y la Sucesión del Señor Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón manifestaron estar de acuerdo con permutar los predios de su propiedad con el predio de 380,00 m² de propiedad del Estado, representado por la SBN, ubicado en la Manzana U-2, Lote 20, Urbanización Prolongación Benavides – II Etapa, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima inscrito a nombre del Estado en la Partida Registral N° 11729437 del Registro de Predios de Lima y anotado en el Registro CUS N° 26107, comprometiéndose a formalizar su pedido en un plazo máximo de quince (15) días.

8. Que, en cumplimiento del acuerdo antes referido, mediante escrito presentado el 18 de agosto de 2017 (S.I. N° 27703-2017) la señora Grimanesa Neuhaus Wiese de Yori, Gerente General de la Empresa Canto Grande S.A.C. y la Sucesión Testamentaria del señor Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón (en adelante “los administrados”) formalizaron su solicitud de permuta predial.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se procedió a evaluar los títulos archivados de las Fichas N° 134307, N° 332890, N° 332892, el Tomo N° 1930 –Fojas 427 y el Tomo N° 1174 – Fojas 403 descritos en el Informe Pericial del 20 de agosto de 2014 aprobado en la Resolución N° 74 del 17 de noviembre de 2015 emitida por el Décimo Quinto Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima que corresponden a “las áreas”, y, además los antecedentes administrativos relacionados a “el predio” a fin de determinar su situación legal y la libre disponibilidad para la permuta, emitiéndose respecto a los predios involucrados el Informe Preliminar N° 485-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de diciembre de 2017, en el que se concluyó lo siguiente:



RESOLUCIÓN N°1021-2018/SBN-DGPE-SDDI

SITUACIÓN REGISTRAL DE “LAS ÁREAS” QUE FUERON MATERIA DE EXPROPIACIÓN:

9.1 COMPAÑÍA CANTO GRANDE S.R.L.: Área total: 1 071 128.23 m²

a) Ficha N° 134307 (U 3-20-21):

Área de 868 183,12 m² (en adelante “el predio 1”)

- Forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 134307 del Registro de Predios de Lima inscrito a favor de Cantogrande S.R.L.
- La partida registral señala un área de 990 375,50 m² la cual es mayor al área expropiada, según informe pericial (868 183,12 m²).
- La partida se encuentra cerrada por su acumulación con el predio inscrito en la Ficha N° 332891 del Registro de Predios de Lima realizada por su propietaria Cantogrande S.R.L.
- Posteriormente la Ficha N° 332891 es cerrada y acumulada a la Ficha N° 650479 a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la cual fue cerrada por su traslado al Registro Predial Urbano.

b) Ficha 332890 (Saldo mínimo 20-21)

Área de 11 593,14 m² (en adelante “el predio 2”)

- Forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Ficha N° 332890 del Registro de Predios de Lima a favor de Cantogrande S.R.L.
- La partida registral señala un área de 103 390,70 m² la cual es mayor al área expropiada según informe pericial (11 593,14 m²).
- La partida se encuentra cerrada por su acumulación con el predio inscrito en la Ficha N° 332891 del Registro de Predios de Lima de propiedad también de Cantogrande S.R.L.
- Posteriormente la Ficha N° 332891 es cerrada y acumulada a la Ficha N° 650479 a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la cual fue cerrada por su traslado al Registro Predial Urbano.

c) Tomo 1930-Fojas 427 (U2-B1)

Área de 162 173,74 m² (en adelante “el predio 3”)

- Forma parte del predio de mayor extensión inscrito en el Tomo 1903 Fojas 427 del Registro de Predios de Lima, a favor de Cantogrande S.R.L.
- La partida registral señala un área de 177 530,56 m² la cual es mayor al área expropiada, según el informe pericial (162 173,74 m²).
- La partida se encuentra cerrada por su acumulación con el predio inscrito la Ficha N° 332893 del Registro de Predios de Lima por su propietaria Cantogrande S.R.L.
- Posteriormente la Ficha N° 332893 es cerrada y acumulada a la Ficha N° 650479 a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la cual



fue cerrada por su traslado al Registro Predial Urbano.

d) Ficha N° 332892 (U2-B2)

Área de 29 178,25 m² (en adelante “el predio 4”)

- Forma parte del predio de mayor extensión inscrito en el la Ficha N° 332892 del Registro de Predios de Lima a favor de Cantogrande S.R.L.
- La partida registral señala un área mayor (133 403,94 m²), al expropiado según informe pericial (29 178,25 m²).
- La partida se encuentra cerrada por su acumulación con el predio inscrito en la Ficha N° 332893 del Registro de Predios de Lima, por su propietaria Cantogrande S.R.L.
- Posteriormente la Ficha N° 332893 es cerrada y acumulada a la Ficha N° 650479 a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la cual fue cerrada por su traslado al Registro Predial Urbano.

9.2 RODOLFO NEUHAUS RIZO PATRÓN: Área total: 96 001.64 m²

Tomo 1174- fojas 403 (U2-A1)

Área de 96 001.64 m² (en adelante “el predio 5”)



- Denominado Unidad 2-A-1 inscrito en el Tomo 1174 de la Foja 403 del Registro de Predios de Lima a favor de Neuhaus Rizo Patrón Rodolfo.
- La partida registral señala un área mayor a la indicada en el informe pericial (96 001.64 m²), dicha diferencia se encuentra dentro de las tolerancias catastrales
- Cabe señalar que la partida se encuentra cerrada por su acumulación con otros predios en la Ficha N° 650479 a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, la cual además fue cerrada por su traslado al Registro Predial Urbano.



De la evaluación realizada se ha determinado que “el predio 1”, “el predio 2”, “el predio 3”, “el predio 4” y “el predio 5” han sido acumulados con el predio de propiedad de Cantogrande S.R.L (Ficha N° 332889 – Unidad 22) en la Ficha N° 650479 del Registro de Predios de Lima a solicitud de la Municipalidad Metropolitana de Lima, tal como se advierte en Título Archivado con Asiento N° 17901 del 18 de junio de 1987. Posteriormente, en la misma Ficha se observa que se han inscrito los planos perimétricos de los Asentamientos Villa Hermosa, 9 de Octubre, 10 de Febrero y UPIS Huáscar independizados en diferentes fichas registrales y estas posteriormente trasladadas al Registro Predial Urbano.



9.3 PREDIO DE PROPIEDAD DEL ESTADO, OFRECIDO EN PERMUTA

El predio de 380,00 m² es un bien de dominio privado del Estado inscrito en la Partida Registral N° 11729437 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado en la Manzana U Lote 20 de la Urbanización Prolongación Benavides II Etapa en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima con CUS N° 26107.

10.- Que, con Oficio N° 070-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 6 de abril de 2018 (S.I. N° 12233-2018) el Director de Construcción- Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante la “DC”) remite el Informe Técnico de Tasación – Tasación Comercial de “el predio” de fecha 01 de marzo de 2018 suscrito por la Ing. Ana María Chávez Miranda, habiendo sido otorgada la conformidad por esta SDDI mediante Informe de Brigada N° 344-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de abril de 2018, en el que se concluye que el informe cumple con el procedimiento



RESOLUCIÓN N° 1021-2018/SBN-DGPE-SDDI

establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú para la valuación comercial de predios urbanos, siendo su valor **S/. 1 951 680,00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA CON 00/100 Soles)** y en dólares **\$ 600 147,60 (SEISCIENTOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE CON 60/100 dólares americanos)**. Asimismo, en el citado informe se indica que de acuerdo a la Resolución N° 74 del 17 de noviembre de 2015 emitida por el Décimo Quinto Juzgado Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, los predios expropiados ascienden a un valor de: **S/ 2 034 802.81 soles (DOS MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DOS CON 81/100 SOLES)**, por lo que la valorización de los predios de propiedad de “los administrados” tienen un valor mayor a “el predio” siendo la diferencia de: **S/ 83 122,81 (OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDÓS CON 81/100 SOLES)**, monto que no excede al 20% del valor del predio del Estado (4,26%).



11. Que, el artículo 4° del “Reglamento de la Ley N° 28576” concordado con el literal b) del numeral 6.6.4 de la Directiva N° 008-2016/SBN, que regula los Procedimientos para la aprobación de la permuta de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad aprobado por Resolución 096-2016/SBN (en adelante la “Directiva”), señala que en caso de ser mayor el valor de tasación del bien que recibe el Estado, éste compensará en dinero la diferencia de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior. Para ello, antes de la aprobación de la permuta deberá haberse obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante en declaración escrita renuncie a dicho pago.



12. Que, con Memorandum N° 335-2018/SBN-OPP del 9 de julio de 2018 la Oficina de Planeamiento y Presupuesto de esta Superintendencia remite el Informe Especial N° 00879-2018/SBN-OPP-CMC del 9 de julio de 2018 en el que comunica que no cuenta con disponibilidad presupuestal de la partida subgenérica del gasto de Adquisición de Activos No Producidos.



13. Que, mediante Oficio N° 1777-2018/SBN-DGPE-SDDI del 7 de agosto de 2018 se comunicó a “los administrados” lo señalado por “OPP”, solicitándoles que evalúen en renunciar a la diferencia de valor que en exceso mantienen sus predios. Asimismo, se le indicó que de aceptar dicha renuncia deberán presentar, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles más el término a la distancia de un (1) día, un documento escrito con firma legalizada ante Notario Público, manifestando su renuncia, caso contrario se declarará improcedente la solicitud de permuta disponiéndose al archivo definitivo.

14. Que, a través del escrito presentado el 23 de agosto de 2018 (S.I. N° 31483-2018) “los administrados” remiten copia legalizada del Contrato de Cesión de Derechos del 23 de mayo de 2018 y su Clausula Aclaración de Cesión de Derechos celebrada entre San Juan de Canto Grande S.A.C., con Inversiones Canto Fino S.A.C. del 30 de mayo de 2018 mediante el cual la Empresa San Juan de Canto Grande S.A.C. cede todos los derechos y acciones que le corresponde en su calidad de cesionaria de la Empresa Canto Grande S.R.L. respecto del justiprecio ya sea vía permuta o en efectivo por la expropiación de 1 071 128.23 m² (107 Has. 1128.23 m²). Asimismo, en el citado escrito manifiestan su conformidad en renunciar al cobro de la diferencia de valor entre los inmuebles materia de expropiación con “el predio” elegido en permuta.

15. Que, el artículo 1208° del Código Civil prescribe que pueden cederse derechos que sean materia de controversia judicial, arbitral o administrativa; en consecuencia, no existe impedimento en continuar el procedimiento de permuta con Inversiones Canto Fino S.A.C.

16. Que, mediante Informe Brigada N° 1150-2018/SBN-DGPE-SDDI del 2 de octubre de 2018 se concluyó que resulta procedente continuar con el procedimiento de permuta predial, debiéndose solicitar al Titular del Pliego, de conformidad con el numeral 6.7 de la "Directiva". A través del Memorándum N° 0149-2018/SBN del 9 de octubre de 2018 el Superintendente Nacional de Bienes Estatales otorgó conformidad para continuar con el procedimiento.

17. Que, a través del Memorándum N° 01524-2018/SBN-PP del 12 de octubre de 2018, la Procuraduría Pública de esta Superintendencia informa que el 25 de septiembre de 2018, se recuperó "el predio" por la vía extrajudicial, para lo cual se contó con el apoyo de los efectivos policiales designados por la Región Policial de Lima y la Comisaria PNP de Sagitario Sur – Surco y que una vez culminada la diligencia el citado predio fue entregado a los representantes de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, tal como consta en el Acta de Entrega – Recepción N° 044-2018/SBN-PP.

18. Que, el presente procedimiento tiene como sustento la "Ley 28576" y su "Reglamento", en donde se señala que vía permuta, el Estado a través de la "SBN", como compensación producto de dicha expropiación, debe hacer efectivo el pago con terrenos, por los terrenos de propiedad privada que fueran materia de expropiación; en ese sentido, dado que "las áreas" no se encuentran inscritas actualmente a favor de la Empresa Canto Grande S.A.C. y la Sucesión Testamentaria del señor Rodolfo Neuhaus Rizo Patrón debido a que producto de la expropiación las partidas registrales fueron cerradas al ser acumuladas a favor de la Municipalidad Metropolitana de Lima; sólo corresponde en el presente caso regularizar la adjudicación de "el predio" en mérito de la Ley N° 28576 a favor de **SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE RODOLFO NEUHAUS RIZO PATRÓN** y la **EMPRESA INVERSIONES CANTO FINO S.A.C.**, debiendo inscribirse dicho acto en el Registro de Predios.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 28576 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2006-EF, en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 002-2007/SBN, y la Resolución N° 054-2013/SBN-SG y el Informe Técnico Legal N° 1194-2018/SBN-DGPE-SDDI del 19 de noviembre 2018.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar en vía de regularización de conformidad con la Ley N° 28576 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2006-EF la adjudicación del predio de 380,00 m² inscrito a favor del Estado en la Partida Registral N° 11729437 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, ubicado en la Manzana U Lote 20 de la Urbanización Prolongación Benavides II Etapa en el distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima con CUS N° 26107 a favor de la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA DE RODOLFO NEUHAUS RIZO PATRÓN** y la **EMPRESA INVERSIONES CANTO FINO S.A.C.**

SEGUNDO: La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en nombre y representación del Estado, suscribirá la Escritura Pública de permuta a favor de los beneficiados.

Regístrese y comuníquese.

MPPF/fpam-gglla



Maria del Pilar Pineda Flores
6
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES