

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0142-2016/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 9 de marzo de 2016

VISTO:

El Expediente N° 778-2015/SBNSDDI que contiene la solicitud de **URBI PROPIEDADES S.A.** representada por el Gerente General, Carlos Casabonne S., mediante la cual solicita el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta a los predios denominados: "Etapa 2", "Etapa 4", "Etapa 5" y "Etapa 7", ubicados en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscritos en las partidas registrales N° P09114430, P09118439, P09118440, P09118392, P09114588 y P09114429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz, respectivamente en adelante "los predios"; y,

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 (en adelante "la Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante "el Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN, aprobado por 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 la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2015 (Solicitud de Ingreso N° 28687-2015), **Urbi Propiedades S.A.**, representado por el Gerente General, Carlos Casabonne S., respectivamente (en adelante "la Empresa"), solicita el levantamiento de carga de "los predios". Para tal efecto, adjuntan -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia legalizada de la Carta GEGE N° 0364-2015 del 14 de julio de 2015; **b)** copia legalizada del Oficio N° GOHS-2574-2012 del 12 de diciembre de 2012; **c)** copia legalizada de la Resolución de Recepción de Obra N° GOHS -309-2012 del 12 de diciembre de 2012; **d)** copia legalizada del Informe Técnico N° 105-2012 del 5 de diciembre de 2012; **e)** copia legalizada de la Carta GEGE N° 0264-2015 del 27 de mayo de 2015; **f)** Acta de Constatación Notarial Obras de Habilitación Urbana "Paseo del Mar" – Etapas 02, 04, 05 y 07 del 27 de octubre de 2015; **g)** copia simple de la minuta de división, partición y adjudicación convencional de bienes sin fecha y firmas, **h)** plano de ubicación geográfica – lotizado UG-01; **i)** copia simple del Informe de Verificación Administrativa – Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 26255-2015 del 15 de septiembre de 2015; **j)** memoria descriptiva de agosto de 2015; **i)** copia simple de



Formulario Único de Habilitación Urbana – FUHU de 21 de septiembre de 31 de enero de 2015; **j**) plano de ubicación geográfica – lotizado UG 01; **k**) plano de lotización L-01; **l**) copia legalizada de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 0455-2015-GDU-MDNCH del 9 de noviembre de 2015; **m**) Informe de Verificación Administrativa – Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 26227-2015; **n**) memoria descriptiva de agosto de 2015; **ñ**) copia certificada de la partida registral N° P09118440 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz; **o**) copia certificada de la partida registral N° P09118439 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz; **p**) copia certificada de la partida registral N° P09118392 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz; **q**) plano de lotización L-01; **r**) plano de ubicación geográfica – lotizado; **s**) Informe de Verificación Administrativa – Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 22645-2015 del 22 de julio de 2015; **s**) copia certificada de la partida registral N° P09114588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz; **t**) copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 0386-2015-GDU-MDNCH del 1 de agosto de 2015; **u**) Informe de Verificación Administrativa – Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 26224-2015 del 1 de septiembre de 2015; **v**) copia certificada de la partida registral N° P09114429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz.

De la transferencia del predio matriz de 915, 974.09 m² a favor de la Municipalidad distrital de Nuevo Chimbote y del estado actual de “los predios”

4. Que, “el Estado Peruano” era propietario de un predio matriz de 915, 974.09 m² (en adelante “el predio matriz”) inscrito inicialmente en la partida registral N° 11028467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

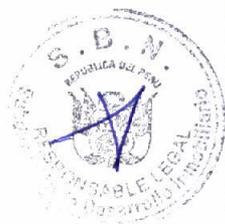
5. Que, mediante Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007, se aprobó la transferencia predial a título gratuito de “el predio matriz” a favor de la Municipalidad distrital de Nuevo Chimbote (en adelante “la Municipalidad”), con la finalidad de destinarlo a vivienda, debiendo reservar una parte para viviendas de servicio para el personal del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú, caso contrario, se revertiría el dominio a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 19° del Decreto Supremo N° 154-2001-EF. Cabe precisar que dicha transferencia obra inscrita en el asiento C00001 de la partida registral N° 11028467.

6. Que, mediante Escritura Pública del 17 de abril de 2009, extendida ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, “la Municipalidad”, celebró un contrato de compraventa con “URBI Propiedades S.A.” (en adelante “URBI”), a fin de que se ejecute la “Iniciativa Privada Proyecto Centro Urbano Nuevo Chimbote”, tal como consta inscrito en el asiento C00002 de la partida registral N° 11028467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz. En tal sentido, es preciso señalar que la carga seguía afectando a “el predio matriz” sin importar la titularidad a favor de “URBI”.

7. Que, mediante Resolución N° 178-2009/SBN-GO-JAD del 14 de diciembre de 2009, la ex Jefatura de Adjudicaciones (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario) de esta Superintendencia aprobó la ampliación del plazo por cuatro (4) años para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD; dicha ampliación obra inscrita en el asiento D00003 de la partida registral N° 11028467.

8. Que, mediante Resolución Gerencial N° 404-2010-MDNCH/GIDU del 1 de setiembre de 2010, “la Municipalidad” aprueba la subdivisión de “el predio matriz” en dos (2) lotes. En tal sentido, se generaron los predios siguientes: **i) “Lote A”**, con un área total de 406,153.19 m², cuya inscripción permaneció en la **partida N° 11028467** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz y, **ii) “Lote B”**, con un área de 509,820.90 m², cuya inscripción fue generada en la **partida independizada N° 11046549** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz.

9. Que, **respecto al “Lote A”**, con un área total de 406,153.19 m², inscrito en la **partida N° 11028467** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII –





RESOLUCIÓN N°

0142-2016/SBN-DGPE-SDDI

Sede Huaraz; mediante Escritura Pública del 24 de enero de 2012, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, "URBI" celebra un contrato de compraventa de derechos y acciones con la empresa Colegios Peruanos S.A.C. (en adelante "COLEGIOS PERUANOS"), únicamente sobre el 2.46% de los derechos y acciones.

10. Que, respecto al "Lote B", con un área total de 509,820.90 m², inscrito en la partida N° 11046549 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz; mediante Escritura Pública del 3 de marzo de 2010, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, "URBI" celebra un contrato de compraventa con "DOMUS", sobre la totalidad del citado predio.

11. Que, de lo expuesto se desprende que, "el predio matriz" actualmente es propiedad privada y como producto de la Habilitación Urbana, el área total se encuentra inscrito en las partidas siguientes: i) partida registral N° P09111399 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (antes partida registral N° 11046549), con un área total de 509,820.90 m² a favor de "Domus Hogares del Norte S.A."; y, ii) partida registral N° P09111400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz (antes partida registral N° 11028467), con un área total de 406,153.19 m² a favor de "Colegios Peruanos S.A.C." y "Urbi Propiedades S.A."; con las respectivas cargas respecto al cumplimiento de la finalidad impuesta inicialmente a "la Municipalidad", en el cual se viene ejecutando el Proyecto de la Habilitación Urbana "Paseo del Mar", a desarrollarse en la totalidad del área por etapas y de acuerdo al Contrato de Desarrollo Inmobiliario suscrito entre "la Municipalidad" y "URBI".

12. Que, en el presente caso concreto, teniendo en cuenta los considerandos que anteceden y de la revisión de las partidas registrales de "los predios", se verifica que aquellos provienen de la partida registral N° P09111400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, por lo que registralmente "los predios" se encuentran inscritos a favor de URBI Propiedades S.A. y Colegios Peruanos S.A.C., con el mismo uso para ambos, denominado: "Otros Usos".

13. Que, del Acta de Constatación Notarial de las obras de habilitación urbana, respecto a "los predios", efectuada el 27 de octubre de 2015 y suscrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Froilan Trebejo Peña y tomas fotográficas anexas, se determinó lo siguiente:

"(...) Acto seguido, me dirigí al lugar donde conforme al plano que el requirente me pone a la vista se ubica la Manzana E9, Lotes 01 y 02 (Etapa 4), constatando la existencia las vías señaladas como: Calle 132, Calle 78 y Calle 56, al que separa de las Manzanas M2 y N2 de propiedad de Domus Hogares del Norte S.A. y de las Manzanas F9 y D9, de propiedad de los requirentes. Las obras de construcción de pistas y veredas correspondientes a esta etapa se encuentran totalmente ejecutadas.

A continuación, se constató la existencia de habilitación urbana (pistas y veredas) correspondiente a la Etapa 5 (Manzana D9, Lote 01) que colinda con la calle 78 y la calle 56 que separa de las manzanas C8, D8 y E8, de propiedad de Domus Hogares del Norte S.A.

En seguida, me trasladé a la Manzana B9, que según refiere el requirente está compuesto por los Lotes 01 y 02, que corresponde a dos etapas, a saber: Etapa 2, conformada por el Lote 02 y la Etapa 7 apreciándose que los lotes están separados por una pared medianera de ladrillo y en el lote 02 existe un panel de material noble con la siguiente descripción: Corte Superior de Justicia de Santa – Área 1000 m². Se consta que se encuentran ejecutadas totalmente las obras de veredas y pistas



correspondientes a las siguientes vías: calle 67, calle 56 y calle 14 que separas de las manzanas C9 y A9 de propiedad de los requirentes, la rotonda de ingreso signado como parque 20 y de las manzanas E8; LL6, parque 3, manzana T8 y Manzana S8, de propiedad de Domus Hogares del Norte S.A.

Dejo constancia que a partir de la intersección de las calles 78 y 56 con dirección al norte (frente a la manzana D9) se constata la existencia de postes de alumbrado público, así como el respectivo cableado y luminarias.

En las calles 67 y 14, se encuentran instalados postes con sus respectivos cableados y luminarias. Se constata la existencia de buzones de desagüe en las vías comprenden las etapas de materia de constatación; apreciándose igualmente un buzón de agua e hidratantes contra incendio.

Acto seguido, se procedió a realizar la toma de las fotografías de las referidas obras de habilitación urbana, las mismas que en número de doce se adjuntan a la presente Acta como Anexo 1 (...)

14. Que, cabe precisar que la información antes descrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Froilan Trebejo Peña, y de conformidad con el artículo 24° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, está inmerso dentro de la fe notarial.

Respecto del análisis para el levantamiento de carga de “los predios”

15. Que, el artículo 62° de “el Reglamento” regula el procedimiento de transferencia de predios estatales como la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema.

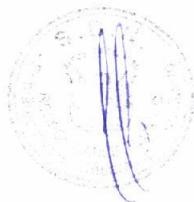
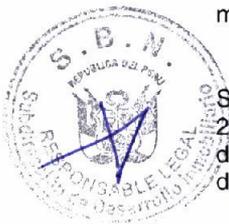
16. Que, asimismo, el artículo 63° del precitado cuerpo normativo, establece que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

17. Que, en ese sentido, la transferencia a título gratuito de “el predio matriz” que otorgó esta Superintendencia a favor de “la Municipalidad”, mediante Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007, conllevó a generar como carga u obligación al cumplimiento de la finalidad de destinarlo para fines de vivienda; caso contrario, se procedería a la reversión del dominio a favor del Estado.

18. Que, por lo tanto, el levantamiento de la carga que afecta a “los predios” se encuentra condicionada a determinar de manera fehaciente que se hayan o se estén ejecutando de manera efectiva las acciones para cumplir con la finalidad para los cuales fueron transferidos -en el presente caso concreto- para que “los predios” sean destinados al uso “Otros Usos”, como producto de la Habilidadación Urbana “Paseo del Mar”.

19. Que, resulta evidente que la pretensión de “URBI” es levantar la carga de “los predios”; no obstante, corresponde a esta Subdirección analizar la procedencia del pedido, toda vez que fue aquella quien aprobó inicialmente la transferencia de “el predio matriz” a favor de “la Municipalidad” para que se ejecute un proyecto de vivienda. En tal sentido, para el caso concreto, se deberá contrastar la solicitud presentada por “URBI” con los documentos proporcionados y el Acta de Constatación Notarial descrita en el décimo tercer considerando de la presente resolución.

20. Que, ahora bien, teniendo en cuenta la Constatación Notarial a “los predios”, efectuada por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Froilan Trebejo Peña, cuentan con obras de servicios de agua, desagüe, electricidad, pistas veredas, sin perjuicio de que según demuestran documentalmente “URBI”, ha solicitado la inscripción de recepción de obras de las Etapas 2, 4, 5 y 7 de la Habilidadación Urbana “Paseo del Mar”, la misma que a la fecha se encuentra como título pendiente de calificación en la Oficina Registral de Chimbote de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Cabe señalar que dicha información produce fe notarial, esto de conformidad con el artículo 24° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, está inmerso dentro de la fe notarial.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N°

0142-2016/SBN-DGPE-SDDI

21. Que, en atención a ello, ha quedado demostrado fácticamente el cumplimiento de la finalidad para la cual fueran transferidos "los predios"; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar procedente el pedido de levantamiento de carga de los mismos.

22. Que, a efecto de viabilizar la inscripción del levantamiento de carga, previamente deberá de regularizarse el traslado de inscripción de las cláusulas de reversión contenida en la Resolución N° 147-2007-SBN-GO-JAD, ampliada a través de la Resolución N° 178-2009-GO-JAD en los siguientes predios: P09118439 (Etapa 4), P09118440 (Etapa 5); P09118392 (Etapa 7) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII – Sede Huaraz, de conformidad con el literal i) del artículo 32° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, la Directiva N° 005-2013/SBN, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y, el Informe Técnico Legal N° 0163-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Dispone la regularización del traslado de la carga que consta de reversión en las partidas registrales N° P09118439, P09118440; P09118392 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz de conformidad con lo dispuesto en considerando veintidós de la presente resolución.

SEGUNDO: APROBAR el levantamiento de carga de los predios inscritos en las partidas registrales N° P09114430, P09118439, P09118440; P09118392, P09114588 y P09114429 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz, correspondiente a la Etapa 2, Etapa 4, Etapa 5 y Etapa 7, respectivamente; de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución.

TERCERO: Los derechos registrales de inscripción de la presente resolución, serán asumidos por el titular registral de los predios; teniendo como obligación comunicar a esta Superintendencia la inscripción de la misma.

CUARTO: La Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución procederá a inscribir lo resuelto.

Regístrese, y comuníquese.

POI 5.2.3



[Firma manuscrita]
Andrés Carlos Ramírez Sánchez
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario