

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 011-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 4 de enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 948-2016/SBNSDDI que contiene la solicitud de **URBI PROPIEDADES S.A.** representada por el Gerente General, Carlos Alfredo Casabonne Stoessel, **INTERPROPERTIES PERÚ**, representada por Misael Shimizu Mitsumasu y **COLEGIOS PERUANOS S.A.**, representada por Jorge Luis Eleuterio Yzusqui Chessman., mediante la cual solicitan el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta al predio de 76 953,759 m², ubicado en el lote 1 de la Mz. A9 del Proyecto Habilitación Urbana "Paseo del Mar", en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrita en la partida registral N° P09114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz, en adelante "el predio"; 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 29 de noviembre de 2016 (Solicitud de Ingreso N° 33036-2016), **URBI PROPIEDADES S.A.** representada por el Gerente General, Carlos Alfredo Casabonne Stoessel, **INTERPROPERTIES PERÚ**, representada por Misael Shimizu Mitsumasu y **COLEGIOS PERUANOS S.A.**, representada por Jorge Luis Eleuterio Yzusqui Chessman., mediante la cual solicitan el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** de "el predio". Para tal efecto, adjuntan -entre otros- los documentos siguientes:
a) Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 014-2016-GDU-

MDNCH, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Nuevo Chimbote el 15 de enero de 2016; **b)** Informe de Verificación Administrativa – Recepción de Obras de Habilitación Urbana del 23 de noviembre de 2015, emitido por la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de Nuevo Chimbote el 23 de noviembre de 2015; **c)** memoria descriptiva de “el predio”, elaborado por el Ingeniero Civil Carlos Román Echevarría Pazos, con fecha noviembre de 2015; **d)** plano de ubicación de “el predio” de fecha octubre de 2016; **e)** Título N° 2016-1808228, presentado el 7 de octubre de 2016 en la Oficina Registral de Chimbote de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; **f)** copia certificada de la partida registral N° P09114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede de Huaraz, correspondiente a “el predio”; y, **g)** copia del Acta de Constatación Notarial Obras de Habilitación Urbana “Paseo del Mar” – Mz. A9, efectuado por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Abog. Froilán Trebejo Peña, el 14 de octubre de 2016.

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 “el predio”




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, respecto al cumplimiento de la finalidad descrita en el considerando que antecede, sobre reservar una parte del área transferida en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007, para viviendas de servicio para el personal del Ministerio de Defensa; es pertinente precisar que la carga ha sido levantada en dicho extremo, a través de la Resolución N° 476-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2015.



7. 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”.

8. 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.

9. 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



RESOLUCIÓN N° 011-2017/SBN-DGPE-SDDI

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.

10. 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 – 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.

11. 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.

12. 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”.

13. Que, revisada la partida registral N° P09114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, ésta corresponde a “el predio”, que actualmente se encuentra inscrito a favor de “las Empresas”, para el uso: “vivienda”; asimismo, se desprende que su antecedente registral corresponde al predio matriz inscrito en la **partida registral N° P09111400**.

14. Que, así también, revisado el asiento 00002 de la partida registral N° P09114381, consta inscrito el traslado de las cargas para el cumplimiento de la finalidad establecidas en las Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007 y Resolución N° 178-2009/SBN-GO-JAD del 14 de diciembre, a que hacen referencia los asientos D00002 y D00003 de la partida registral N° 11028467.



15. Que, del Acta de Constatación Notarial de las obras de Habilitación Urbana, respecto a “el predio”, efectuada el 14 de octubre de 2016 y suscrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Abog. Froilán 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 A9, constatando la existencia de pistas y veredas ejecutadas; la Avenida 2 cuenta con vereda ejecutada, no contando con la pista, refiriendo el solicitante de dicha avenida se encuentra fuera del perímetro de la propiedad de URBI PROPIEDADES S.A. Asimismo, se encuentran instalados postes de alumbrado público y una subestación eléctrica en la intersección formada por las Calles 34 y 68. Asimismo, se visualiza una caja de agua y desagüe, así como un hidrante contra incendios en el interior del Lote (con frente a la Calle 14) y un buzón comercial y un local de juegos mecánicos.

Las vías que circundan las referidas manzanas son: Calle 56; parque 20; Calle 14; Calle 78 y Avenida 2. Las Calles 56, 14 y 78 cuentan con pistas y veredas ejecutadas; la Avenida 2 cuenta con vereda ejecutada, no contando con la pista, refiriendo el solicitante de dicha avenida se encuentra fuera del perímetro de la propiedad de URBI PROPIEDADES S.A. Asimismo, se encuentran instalados postes de alumbrado público y una subestación eléctrica en la intersección formada por las Calles 34 y 68. Asimismo, se visualiza una caja de agua y desagüe, así como un hidrante contra incendios en el interior del Lote (con frente a la Calle 14) y un buzón comercial y un local de juegos mecánicos.

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



16. Que, cabe precisar que la información antes descrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Abog. Froilán Trebejo Peña, 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 “el predio”

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. Que, por otro lado, es preciso señalar que mediante Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014, la Dirección de Normas y Registros de esta Superintendencia se pronunció -entre otros temas- sobre el levantamiento de carga, concluyendo lo siguiente:

“(...)

3. De acuerdo a las consideraciones anotadas, cabe concluir que no es factible “levantar la carga” respecto a la finalidad o destino que debe tener el predio, cuando éste permanezca en la entidad adquirente, toda vez que ésta constituye una obligación permanente e inseparable del acto de la transferencia y constituye la razón que la sustenta.

4. Sin perjuicio de lo expuesto, en el supuesto excepcional, que la transferencia interestatal haya sido sustentada en la ejecución de algún proyecto o programa de inversión cuyo objeto final sea destinarlo a la venta a favor de particulares, tales



RESOLUCIÓN N° 011-2017/SBN-DGPE-SDDI

como la ejecución de proyectos con fines de vivienda, una vez ingresado el predio a la esfera privada, será factible entender que la finalidad se agotó al cumplirse las acciones concretas encaminadas a cumplir dicho fin, es decir, cuando estas acciones sean efectivamente ejecutadas.

5. En este supuesto excepcional, resulta viable que el particular solicite el levantamiento de la "carga" que fuera impuesta a la entidad estatal, en atención a su derecho constitucional a la libre iniciativa privada que le permite destinar el predio a la finalidad que considere pertinente en armonía con la economía social de mercado, regulado por el artículo 58 de la Constitución Política del Perú.
(...)"

21. Que, del pronunciamiento antes glosado, se desprende que el levantamiento de la carga que afecta a "el predio" 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 cual fue transferido "el predio" -en el presente caso concreto- para que sea destinado al uso "Vivienda", como producto de la Habilitación Urbana "Paseo del Mar".

22. Que, resulta evidente que la pretensión de "URBI" es levantar la carga de "el predio"; 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 quinto considerando de la presente resolución.

23. Que, ahora bien, contrastando el pronunciamiento glosado en el vigésimo considerando de la presente resolución con la Constatación Notarial efectuada por el Notario Público de Nuevo Chimbote, Abog. Froilán Trebejo Peña, el 14 de octubre de 2016, se ha determinado que "el predio" cuenta con obras de servicios de agua, desagüe, electricidad, pistas veredas. Cabe señalar que esta última información produce fe notarial, de conformidad con lo establecido en el artículo 24° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, está inmerso dentro de la fe notarial. Asimismo, sin perjuicio de la verificación in situ al área de "el predio" presentada por "las Empresas", éstas también han solicitado la inscripción de recepción de obras de "el predio", a través de la presentación del Título N° 2016-1808228 del 7 de octubre de 2016 en la Oficina Registral de Chimbote de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

24. Que, en atención a lo expuesto, ha quedado fácticamente demostrado el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido "el predio"; por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar procedente el pedido de levantamiento de carga.



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° 0006-2017/SBN-DGPE-SDDI del 3 de enero de 2017.



SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el LEVANTAMIENTO DE CARGA del predio de 76 953,759 m², ubicado en el lote 1 de la Mz. A9 del Proyecto Habilitación Urbana "Paseo del Mar", en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrita en el asiento 00002 de la partida registral N° P09114381 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz; de conformidad con los argumentos glosados en la presente resolución.



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

TERCERO: 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 5.2.2.14



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