



## **RESOLUCIÓN N° 1498-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 8 de noviembre del 2024

### **VISTO:**

El Expediente n.° 1182-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por **DOMUS HOGARES DEL NORTE S.A.**, representada por el Gerente General, Carlos Alfredo Casabonne Stoessel, mediante la cual peticiona el **LEVANTAMIENTO DE CARGA**, contenida en el artículo 2° de la Resolución n.° 147-2007/SBN-GO-JAD, que afecta a un área de **1 827,76 m<sup>2</sup>**, la cual corresponde a la **Etapa 5A** de la Habilitación Urbana "Paseo del Mar", en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash (en adelante "el predio"); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, "TUO de la Ley n.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n.° 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, previamente a pronunciarnos respecto a la solicitud que apertura el presente procedimiento, resulta necesario remitirnos a los antecedentes que se detallan a continuación:

- 2.1. Mediante Resolución n.° 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007 (en adelante, "la Resolución de transferencia"), se aprobó la transferencia predial a título gratuito de un predio matriz de 915 974,09 m<sup>2</sup> (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 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 -

<sup>1</sup>Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.

Marina de Guerra del Perú (en adelante, “la carga”), caso contrario, se revertiría el dominio a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 19° del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF. Cabe precisar que dicha transferencia obra inscrita en el asiento C00001 de la referida partida registral.

- 2.2. Mediante Escritura Pública del 17 de abril de 2009, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, “la Municipalidad” celebró un contrato de compraventa a favor de URBI Propiedades S.A. (en adelante, “URBI”), sobre “el predio matriz”, 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. Es preciso señalar que, la carga impuesta con “la Resolución de transferencia” se trasladó en el asiento D00002 de la referida partida registral.
- 2.3. Mediante Escritura Pública del 7 de agosto de 2009, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, “la Municipalidad” celebró con “URBI” el contrato de Desarrollo Inmobiliario para la ejecución del proyecto inmobiliario denominado “Centro Urbano Nuevo Chimbote” (en adelante, “el proyecto”), el mismo que comprende el desarrollo de zonas de viviendas, comercio y oficinas y tiene un plazo de vigencia de treinta (30) años contados a partir de la fecha de entrega, la que se contabiliza desde el día en que se suscribió el contrato de compra venta<sup>2</sup>, además, se consigna que “la Municipalidad” designa al supervisor del contrato, quien está a cargo de la verificación del cumplimiento de las obligaciones asumidas entre las partes.
- 2.4. Mediante Resolución n.º 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 de transferencia”, la misma que obra inscrita en el asiento D00003 de la partida registral n.º 11028467.
- 2.5. Mediante Resolución Gerencial n.º 404-2010-MDNCH/GIDU del 1 de setiembre de 2010, emitida por “la Municipalidad”, se aprueba la subdivisión de “el predio matriz” en dos (2) lotes, generándose los predios siguientes: **i) Lote A**, con un área total de 406 153,19 m<sup>2</sup>, que permaneció en la partida n.º 11028467 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral n.º VII – Sede Huaraz; y, **ii) Lote B**, con un área de 509 820,90 m<sup>2</sup>, que se independizó en la partida registral n.º 11046549 del mismo registro.
- 2.6. Mediante Escritura Pública del 3 de marzo de 2010, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, “URBI” suscribió el contrato de compraventa del **Lote B** a favor de Domus Hogares del Norte S.A. (en adelante, “Domus”), el cual se inscribió en el asiento G0001 de la partida registral n.º 11046549.
- 2.7. Mediante Escritura Pública del 24 de enero de 2012, otorgada ante Notario Público de Lima, Eduardo Laos de Lama, “URBI” suscribió el contrato de compraventa de 2.46% derechos y acciones del **Lote A** a favor de la empresa Colegios Peruanos S.A.C. (en adelante, “Colegios Peruanos”), la cual se inscribió en el asiento C0003 de la partida registral n.º 11028467.
- 2.8. En el asiento C0004 de la partida registral 11028467 y en el asiento C0001 de la partida registral n.º 11046549, consta inscrito el cierre de las citadas partidas por haberse trasladado todos sus asientos a las partidas registrales n.º P09111400 (**Lote A**) y P09111399 (**Lote B**), respectivamente, indicándose que es con la finalidad de proceder con la inscripción masiva de la habilitación urbana.
- 2.9. En el asiento 00002 de las partidas registrales n.º P09111400 (**Lote A**) y P09111399 (**Lote B**), consta el traslado de la carga impuesta con “la Resolución de transferencia” y la ampliación de plazo aprobada con la Resolución n.º 178-2009/SBN-GO-JAD.

---

<sup>2</sup> El documento en mención forma parte del Expediente 474-2019/SBNSDDI, el cual fue presentado a través de la S.I. n.º 06745-2020.

- 2.10. En el asiento 00003 de la partida registral n.º P09111400 (**Lote A**) y en el asiento 00004 de la partida registral n.º P09111399 (**Lote B**), consta inscrita la Resolución Gerencial n.º 1600-2009-MDNCH/GIDU de fecha 1 de diciembre de 2009, emitida por “la Municipalidad”, que aprueba el proyecto de habilitación urbana “Paseo de Mar” y el cuadro de distribución de áreas; y, en asientos posteriores de las referidas partidas consta las modificaciones y/o la recepción parcial de obras de la habilitación urbana citada.
- 2.11. Mediante Oficio N° 413-2013-MDNCH-ALC presentado el 16 de setiembre de 2013 (S.I N° 16800-2013), “la Municipalidad” solicita el levantamiento de carga del área total transferida a través de “la Resolución de transferencia” (915 974,09 m<sup>2</sup>), señalando que “URBI” y “Domus” habían ejecutado las obras de habilitación urbana en un 29% del área total del terreno transferido. En tal sentido, mediante la Resolución n.º 903-2014/SBN-DGPE-SDDI del 12 de noviembre de 2014, esta Subdirección levantó la carga sobre novecientos treinta y tres (933) lotes que conforman la Etapa 1 de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar” (Sub Etapas 1A y 1B), así como, ochenta (80) predios destinados para el personal del Ministerio de Defensa, los cuales se encuentran ubicados en la Etapa 3 de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar”, los cuales se independizaron del predio matriz inscrito en la partida registral N° P09111399 (**Lote B**).
- 2.12. Mediante la Resolución n.º 477-2015/SBN-DGPE-SDDI del 10 de julio de 2015, esta Subdirección levantó la carga sobre el Lote 1 y Lote 2 de la Mz C9, conformantes de la Sexta Etapa del Proyecto de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar”, los cuales se independizaron del predio matriz inscrito en la partida registral N° P09111400 (**Lote A**).
- 2.13. Mediante la Resolución n.º 142-2016/SBN-DGPE-SDDI del 9 de marzo de 2016, esta Subdirección levantó la carga sobre el Lote 1 y 2 de la Mz. B9 de la Segunda Etapa, Lote 1 y 2 de la Mz. E9 y Lote 1 de la Mz. F9 de la Cuarta Etapa, Lote 1 de la Mz. D9 de la Quinta Etapa y Lote 1 de la Mz. B9 de la Séptima Etapa del Proyecto de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar”, los cuales se independizaron del predio matriz inscrito en la partida registral n.º P09111400 (**Lote A**).
- 2.14. Mediante la Resolución n.º 011-2017/SBN-DGPE-SDDI del 4 de enero de 2017, esta Subdirección levantó la carga sobre el Lote Único de la Mz B9 de la Primera Etapa del Proyecto de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar”, el cual se independizó del predio matriz inscrito en la partida registral n.º P09111400 (**Lote A**).
- 2.15. Mediante Carta UPC 050-2018 presentado el 19 de diciembre de 2018 (S.I N° 45666-2019) “UBI” solicita el levantamiento de carga sobre el predio de 72 096,86 m<sup>2</sup>, correspondiente a la lotización de la Tercera Etapa - 3B del Lote Único de la Mz B9 de la Primera Etapa del Proyecto de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar”. Asimismo, dentro del procedimiento mediante Carta UPC 017-2020 presentado el 11 de marzo de 2020 (S.I N° 06745-2020) “URBI” adjunta, entre otros, el Acta de Culminación de Obras que conforman la propuesta técnica establecida en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario del 01 de agosto de 2013. En tal sentido, mediante la Resolución n.º 0363-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de agosto de 2020, esta Subdirección levantó la carga sobre el predio de 72 096,86 m<sup>2</sup>, el cual se independizó del predio matriz inscrito en la partida registral n.º P09111399 (**Lote B**).

3. Que, mediante Carta n.º UPC-093-2023 presentada el 28 de septiembre de 2023 [S.I. n.º 26601-2023 (fojas 1 y 2)], “Domus”, representada por su Gerente General, Carlos Alfredo Casabonne Stoessel, con facultades inscritas en el asiento C00014 de la partida registral n.º 12330937 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, solicita el levantamiento de carga establecida en la Resolución n.º 147-2007/SBN-GO-JAD del 21 de diciembre de 2007, que afecta a “el predio”. Para tal efecto, adjunta -entre otros- los documentos siguientes: **a)** copia simple de la Resolución de Recepción de Obras de habilitación urbana n.º 0511-2015-GDU-MDNCH, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, el 15 de septiembre de 2015, referente a la Etapa 5A de la Habilidad Urbana “Paseo del Mar” (foja 3); **b)** copias certificadas de las Declaraciones de fecha de finalización de obra de dos (2) Torres de edificios multifamiliares que

conforman el Conjunto Habitacional Multifamiliar “Villasol” de la Habilitación Urbana “Paseo del Mar”, suscritas por Domus Hogares del Norte, el 6 y 16 de diciembre de 2017, respectivamente (fojas 5 al 7); **c)** copia certificada del Reglamento Interno del Conjunto Habitacional Multifamiliar “Villasol” – Torre A y Torre B de fecha 21 de septiembre de 2017 (fojas 8 al 7); **d)** copia certificada del Formulario Único de Edificación – Declaratoria de fábrica visado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (fojas 68 al 77); **e)** copia simple de los planos de ubicación geográfica, división y lotizado, lotización, y ubicación geográfica – lotizado, aprobados con Resolución de Gerencia n.º 0511-2015-GDU-MDNCH (fojas 78, 79, 81 y 82); **f)** copia certificada del plano de Edificio Típico -Planta-Primer Nivel del Proyecto Edificio Multifamiliar de fecha septiembre de 2017, visado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote (foja 80); **g)** copia certificada del plano de ubicación del Proyecto Edificio Multifamiliar, revisado por la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote con fecha 11 de noviembre de 2016 (foja 83); **h)** certificado literal de cuarenta y tres (43) partidas electrónicas referentes a unidades inmobiliarias que provienen de la manzana T8 de la Etapa 5A del Proyecto Habilitación Urbana “Paseo del Mar” (fojas 86 al 800); **i)** Acta de constatación de hecho de fecha 30 de junio de 2023, suscrita por el notario de Nuevo Chimbote, Froilan Trebejo Peña (fojas 801 al 810); y, **j)** certificado de vigencia del Gerente General de “Domus” con publicidad 2023-4602590, expedido el 4 de agosto de 2023 (fojas 811 al 824).

4. Que, en atención a lo solicitado, mediante Memorándum N° 04275-2023/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2023, se solicitó a la Subdirección de Supervisión – SDS, un informe en virtud de lo señalado en el artículo 2° de la Resolución N° 0059-2022/SBN que modifica la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”. En atención al requerimiento, mediante Memorándum N° 03111-2023/SBN-DGPE-SDS del 10 de noviembre de 2023, la SDS indica que, su intervención en los tramites de levantamiento de carga están referidos únicamente al cumplimiento de la ejecución de proyectos, tal como se señala en el numeral 6.2.6 de la Directiva N° 00003-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Supervisión de Predios Estatales”<sup>3</sup>, correspondiendo a esta Subdirección realizar las acciones pertinentes en caso de otros supuestos relacionados al levantamiento de carga, asimismo, precisa que, con relación al levantamiento de carga por cumplimiento de la ejecución de proyectos en las transferencias de predios, la supervisión, tendrá como base, entre otros, el expediente del proyecto presentado por la entidad beneficiada con la transferencia.

5. Que, respecto al procedimiento de levantamiento de carga, el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento” establece que, en caso de transferencias de predios estatales a favor de entidades a título gratuito para que sea destinado a la ejecución de proyectos con participación del sector privado, el levantamiento de la carga es dispuesta con resolución por la entidad transferente, a solicitud de la entidad promotora que adjudicó el predio al privado, sustentando las exigencias previstas en el artículo 210° del Reglamento y adjuntando el asiento de inscripción registral del contrato de adjudicación en el Registro de Predios.

6. Que, sin perjuicio de ello, en el caso en concreto, se debe tener en cuenta que, la transferencia del predio matriz, del cual forma parte “el predio”, fue otorgada en el marco legal del artículo 18° del Decreto Supremo n.º 154-2001-EF, que a la fecha se encuentra derogado, estableciéndose como obligación en “la Resolución de transferencia”, la de destinar el predio matriz a vivienda y reservar una parte para viviendas de servicio para el personal del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú, es decir, la normativa aplicada en su oportunidad regulaba únicamente como carga cumplir con la finalidad para la cual fue otorgada el predio; advirtiéndose un supuesto distinto al regulado en el numeral 216.2 del artículo 216° de “el Reglamento”, el que prevé el levantamiento de carga en el supuesto que la obligación sea la presentación del contrato de adjudicación inscrito, el cual debe contener las condiciones, garantías y plazos necesarios para el cumplimiento de la finalidad prevista.

7. Que, en ese contexto, a fin de evaluar el caso en particular, se tiene el Informe N° 021-2014/SBN-DNR del 21 de marzo de 2014, a través del cual, la Dirección de Normas y Registro – DNR, indica, entre otros, que: *“...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 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*

<sup>3</sup> Aprobada por Resolución N° 104-2021/SBN, modificada por Resolución N° 078- 2022/SBN.

acciones concretas encaminadas a cumplir dicho fin, es decir, cuando estas acciones sean efectivamente ejecutadas. (...)”. Asimismo, en el referido informe indica que: “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”.

8. Que, en el presente caso, el levantamiento de carga que afecta a “el predio” se encuentra condicionada a determinar fehacientemente que se haya ejecutado de manera efectiva las acciones para cumplir con la finalidad para el cual fue transferido “el predio”, esto es, para que se ejecute el proyecto de vivienda; cuyo objeto ha sido destinarlo a favor de particulares, ingresando así el predio matriz a la esfera privada, por tal motivo, resulta aplicable lo dispuesto en el Informe N° 021-2014/SBN-DNR emitido por la Dirección de Normas y Registro.

9. Que, en ese contexto, de la evaluación de la documentación adjunta a la solicitud descrita en el tercer considerando de la presente Resolución, esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N° 00096-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2024, en el cual se concluyó respecto de “el predio” lo siguiente:

- i) Recae sobre la Etapa 5A (Manzana T8) de la Habilitación Urbana Paseo Del Mar, situada en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia el Santa, departamento de Ancash.
- ii) Con Resolución de recepción de obras de habilitación urbana N° 511-2015-GDU-MDNCH del 15 de setiembre de 2015, la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote aprueba el área neta a habilitar de 1 827,76 m<sup>2</sup>, constituida por: 990,77 m<sup>2</sup> inscrito en la partida registral P09114262 (sobre el cual se desarrollaron las TORRES A y B, generando 40 unidades inmobiliarias independizadas, quedando en el remanente, las áreas y zonas comunes - PROPIEDAD HORIZONTAL), denominado “Lote 1”; un área de 236,74 m<sup>2</sup> independizado en la partida registral N° P09118387, denominado “Lote 2”; un área de 302,47 m<sup>2</sup> independizado en la partida registral N° P09118388, denominado “Lote 3”; y, un área de 297,78 m<sup>2</sup> independizado en la partida registral N° P09118389, denominado “Lote 4”.
- iii) Respecto a las partidas Nros. P09118387, P09118388 y P09118389, se aprecia que los 3 lotes fueron entregados en “dación en pago” a L&S CONTRATISTAS GENERALES S.R.L. (acreedor) y posteriormente entregado en “donación” a LAZARO MERINO MANUEL ESTEBAN; asimismo, en el caso de las 3 partidas registrales, no se advierte la anotación de la carga impuesta con la transferencia de la matriz original;
- iv) Se aprecia que el desarrollo inmobiliario que se ha evidenciado cumple con los fines de vivienda de la transferencia, dejando constancia que, en esta etapa, no se advierte que se hayan destinado predios para el cumplimiento de la segunda parte de la carga: “DEBIENDO RESERVAR UNA PARTE PARA VIVIENDAS DE SERVICIO PARA EL PERSONAL DEL MINISTERIO DE DEFENSA - MARINA DE GUERRA DEL PERÚ”;
- v) De la revisión de los documentos presentados por “Domus”, se advierte el Acta de Constatación Notarial de Hecho efectuada el 30 de junio de 2023, suscrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, el abogado Froilan Trebejo Peña, a través del cual constató “el predio”, advirtiendo lo siguiente:

*“Se constata que las pistas están asfaltadas y las veredas de concreto. Las Pistas circundantes son: Calle 34, Calle 68, Calle 37 y Calle 67. En las pistas (calzada) se aprecia Buzones de Desagüe, así como dos cajas de medidores de agua. En el lote se levanta un complejo habitacional de dos Torres de vivienda multifamiliar y cada torre tiene cinco pisos (Área Lote 1) y al costado derecho existen tres lotes cercados sin construir (Áreas sobre Lotes 2, 3 y 4). Del mismo modo se aprecia cajas de medidores de suministro de energía eléctrica.”*
- vi) Teniendo en cuenta el Acta de Constatación Notarial de Hecho señalada en el ítem precedente, se ha evidenciado que sobre la Etapa 5A se ha culminado con las obras de habilitación (pistas y veredas de vías circundantes e instalaciones de agua, desagüe y electrificación) y la obra de construcción de las Torres A y B (edificios).
- vii) De la revisión de las imágenes satelitales de Google Earth de fecha de abril de 2023, se aprecian las obras de vías y veredas circundantes y la construcción de las 2 Torres (Torre A

y Torre B); asimismo, respecto al resto de área de la Manzana T8, se aprecia el Lote 2 y Lote 3 con ocupación (no se puede definir el tipo de construcción o su uso) que también se muestra en las fotografías de la constatación notarial y, respecto al Lote 4 se aprecia desocupado.

10. Que, de la revisión de las partidas registrales de “el predio” se advierte que comprende el “Lote 1”, el cual se encuentra independizado en 40 unidades inmobiliarias de acuerdo al detalle del Anexo 1 (comprende 20 viviendas y 20 estacionamientos), que provienen de la partida registral N° P09114262 de la Oficina Registral de Chimbote, mientras que el “Lote 2”, “Lote 3 y “Lote 4” se encuentran inscritas en las partidas registrales N° P09118387, P09118388 y P09118389, respectivamente, las cuales provienen de la partida registral N° P09111399 de la Oficina Registral de Chimbote.

11. Que, respecto al ítem v) del séptimo considerando de la presente resolución, es pertinente indicar que, la información descrita por el Notario Público de Nuevo Chimbote, el abogado Froilan Trebejo Peña, se encuentra inmerso dentro de la fe notarial, en virtud del artículo 24<sup>o4</sup> del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

12. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 01802-2024/SBN-DGPE-SDDI del 3 de mayo de 2024 (en adelante “el Oficio”), se comunicó a “Domus” las siguientes observaciones advertidas: i) la ETAPA 5A constituye solo una sección menor de la Habilitación Urbana Paseo Del Mar, se aprecia que cumple con los fines de vivienda de la transferencia, dejando constancia que, en esta etapa, no se advierte que se hayan destinado predios para el cumplimiento de la segunda parte de la carga: “*Debiendo Reservar una parte para Viviendas de Servicio Para El Personal Del Ministerio de Defensa - Marina De Guerra Del Perú*”; por lo que, se deberá aclarar y sustentar en ese extremo; y, ii) respecto a las propiedades inscritas en las partidas P09118387, P09118388 y P09118389, se aprecia que fueron entregados por DOMUS HOGARES DEL NORTE S.A en “dación en pago” a L&S CONTRATISTAS GENERALES S.R.L. (acreedor) y posteriormente entregados en “donación” a LAZARO MERINO MANUEL ESTEBAN, siendo que, en el caso de las 3 partidas registrales, no se advierte la anotación de la carga impuesta con la transferencia predial de la matriz original, por lo que deberá pronunciarse al respecto. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”.

13. Que, mediante escrito s/n presentado el 16 de mayo de 2024 (S.I N° 13260-2024), “Domus” pretende subsanar “el Oficio”, para lo cual adjunta el Certificado Literal de la partida registral N° P09114262 de la Oficina registral de Chimbote. Al respecto, “el Oficio” fue notificado a la dirección consignada por “Domus” siendo recepcionado el 27 de mayo de 2024, razón por la cual, se tiene por notificado “el Oficio” en aplicación del numeral 27.2<sup>5</sup> del artículo 27° del del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TUO de Ley N° 27444”).

14. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “Domus” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas en “el Oficio”, respecto a su solicitud de levantamiento de carga, conforme se detalla a continuación:

**Respecto al cumplimiento de la segunda parte de la carga, que comprende reservar una parte para viviendas de servicio para el personal del Ministerio de Defensa - Marina De Guerra Del Perú”.**

Al respecto, “Domus” en su escrito de subsanación indica, entre otros, lo siguiente: “1.2 Conforme se desprende de las Resoluciones N° 903-2014/SBN-DGPE-SDDI de fecha 12 de noviembre de

<sup>4</sup> Artículo 24.- Fe Pública

Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el notario presencie.

Asimismo, producen fe aquellos que autoriza el notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia.

<sup>5</sup> Artículo 27° Saneamiento de notificaciones defectuosas.

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

*2014, N° 363-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 05 de agosto de 2020, se puede apreciar que en su oportunidad la SBN levantó la carga en la medida que se cumplió con acreditar la reserva y transferencia de las viviendas a favor de la MGP (Marina Guerra del Perú), así como la ejecución y recepción de las obras de habilitación urbana.”*

Sobre el particular, es preciso indicar que si bien en el artículo 2° de la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD, indica que la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote debe reservar una parte para las viviendas de servicio para el personal del Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, también es cierto que no precisa la cantidad de viviendas que deberá donarse al personal de dicha entidad.

Considerando esto, se efectuó la búsqueda en el Sistema Integrado Documentario – SID, del proyecto del “Centro Urbano Nuevo Chimbote”, advirtiéndose que mediante Oficio N° 181-2009-MDNCH-AL presentado el 16 de octubre de 2009 (S.I N° 17608-2009), la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, presentó el proyecto y el cronograma de ejecución, indicando, entre otros, que contempla la cesión de 40 viviendas al Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, conforme se encuentra establecido en el artículo 2° de la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD.

En ese sentido, ha quedado determinado que mediante Resolución N° 903-2014/SBN-DGPE-SDDI, se aprobó el levantamiento de carga de ochenta (80) lotes destinados para el personal de la Marina Guerra del Perú; por lo que, se desprende que habría cumplido con la obligación de destinar predios al personal de la Marina de Guerra del Perú, los cuales se encuentran ubicados en la Etapa 3 de la Habilitación Urbana e independizados en su oportunidad por “Domus”, por lo tanto, se tiene por subsanada la primera observación.

**Respecto a las propiedades inscritas en las partidas P09118387, P09118388 y P09118389, no se advierte la anotación de la carga impuesta con la transferencia predial de la matriz original.**

Al respecto, “Domus” manifiesta, entre otros, que producto de la inscripción de la Habilitación Urbana “Paseo del Mar”, “la carga” fue trasladada e inscrita a cada una de las partidas pre independizadas, de modo que, en lo que corresponde a las tres propiedades que fueron objeto del contrato de dación en pago, las cuales fueron inscritas en las partidas Nros. P09118387, P09118388 y P09118389, se advierte que el Registrador Público ha omitido efectuar el traslado e inscripción de “la carga” en las correspondientes partidas. No obstante, pese a que “la carga” no se encuentra inscrita, “Domus” indica que las referidas tres propiedades cumplen con la finalidad u objeto de la transferencia, al haberse destinado para fines de vivienda.

En ese sentido, ha quedado determinado que se ha omitido el traslado de “la carga” a las partidas registrales N° P09118387, P09118388 y P09118389; sin embargo, considerando que nuestro Sistema Peruano acoge el sistema registral declarativo y no constitutivo, se tiene por subsanada la segunda observación, sin perjuicio de ello, se deberá regularizar el traslado de “la carga” contenida en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD, en las partidas registrales Nros. P09118387, P09118388 y P09118389 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII de la Sede Huaraz, de conformidad con el literal b)<sup>6</sup> del artículo 32° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 123-2012-SUNARP-SN.

**15.** Que, en consecuencia, se desprende que “Domus” ha reservado un área destinada para el personal de la Marina Guerra del Perú, como parte de la obligación señalada en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD, el cual se ha verificado y corresponde a ochenta (80) lotes ubicados en la Etapa 3 del Proyecto Habilitación Urbana “Paseo del Mar”. Asimismo, respecto a las partidas P09118387, P09118388 y P09118389, se deberá regularizar el traslado de las cargas contenidas en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD.

<sup>6</sup> Artículo 32.- Alcances de calificación

b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.

16. Que, por su parte, habiéndose determinado que “el predio” cuenta con resolución de recepción de obra, con las unidades inmobiliarias independizadas y con adjudicaciones a terceros, asimismo, de acuerdo a las imágenes satelitales descritas en el Informe Preliminar N° 00096-2024/SBN-DGPE-SDDI, se aprecia que “el predio” cuenta con las obras de vías y veredas circundantes y la construcción de las 2 Torres (Torre A y Torre B); asimismo, respecto al resto de área de la Manzana T8, se aprecia el Lote 2 y Lote 3 con ocupación (no se puede definir el tipo de construcción o su uso) y, respecto al Lote 4 se aprecia desocupado, información confirmada con la la Constatación Notarial a “el predio”, efectuada por el Notario Público de Nuevo Chimbote, el abogado Froilan Trebejo Peña, a través del cual, se constató pistas asfaltadas, veredas de concreto, buzones de desagüe, cajas de medidores de agua, un complejo habitacional de dos Torres de vivienda multifamiliar y cada torre tiene cinco pisos (Área Lote 1) y al costado derecho existen tres lotes cercados sin construir (Áreas sobre Lotes 2, 3 y 4), información que produce fe notarial, en virtud del artículo 24° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, concluyéndose de esta manera que “el predio” se encuentra destinado para fines de vivienda.

17. Que, aunado a lo señalado en el considerando precedente, se tiene que, mediante el Acta de Culminación de Obras que conforman la propuesta técnica establecida en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario del 01 de agosto de 2013<sup>7</sup>, el Subgerente de Obras Privadas de la Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, designado como supervisor<sup>8</sup>, deja constancia de la verificación de la culminación de las obras técnicas establecidas en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario, el cual comprende la ejecución del proyecto de vivienda de “el predio”.

18. Que, de lo antes expuesto, ha quedado fácticamente demostrado el cumplimiento de la finalidad para la cual fue transferido “el predio”; asimismo, “Domus” ha subsanado las observaciones efectuadas a través de “el Oficio”, por lo tanto, corresponde a esta Subdirección declarar procedente el pedido de levantamiento de carga solicitado, debiendo precisar que los derechos registrales que devenguen de la inscripción de la presente resolución, serán asumidos por “DOMUS”, de las partidas registrales que integraban “el predio”, las mismas que se encuentran detallados en el Anexo N° 1, teniendo como obligación comunicar a esta Superintendencia la inscripción de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.º 29151”, Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, “T.U.O. de la Ley n.º 27444”, Directiva n.º DIR-00006-2022/SBN, Resolución n.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1543-2024/SBN-DGPE-SDDI del 08 de noviembre de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- DISPONER** la regularización del traslado de las cargas contenidas en la Resolución N° 147-2007/SBN-GO-JAD, en las partidas registrales Nros. P09118387, P09118388 y P09118389 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote de la Zona Registral N° VII - Sede Huaraz, de conformidad con lo señalado en el considerando décimo quinto de la presente Resolución.

**Artículo 2.- APROBAR** el **LEVANTAMIENTO DE CARGA** que afecta al predio de un área de **1 827,76 m<sup>2</sup>**, la cual corresponde a la **Etap 5A** del Proyecto Habilitación Urbana “Paseo del Mar”, ubicado en el distrito de Nuevo Chimbote, provincia de Santa y departamento de Ancash, el cual se encuentra independizado de acuerdo al detalle del Anexo 1 que forma parte de la presente resolución; de conformidad con los argumentos glosados en la misma.

**Artículo 3.- COMUNICAR** a la Municipalidad Distrital de Nuevo Chimbote, lo resuelto por esta Subdirección, para los fines pertinentes.

<sup>7</sup> El documento en mención forma parte del Expediente 474-2019/SBNSDDI, el cual fue presentado a través de la S.I. n.º 06745-2020.

<sup>8</sup> Mediante Resolución de Alcaldía n.º 301-2013-MDNCH-ALC.

**Artículo 4.-** Los derechos registrales que devenguen de la inscripción de la presente resolución, serán asumidos por “DOMUS”, una vez quede firme la presente resolución, con la Constancia de no impugnación, teniendo como obligación comunicar a esta Superintendencia la inscripción de la citada resolución.

**Artículo 5.-** El Registro de Predios de 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 18.1.2

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

## ANEXO 01

N°	N° Partida	Dirección
1	P09122643	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 101 Torre A Etapa 5A
2	P09122644	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 102 Torre A Etapa 5A
3	P09122645	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 201 Torre A Etapa 5A
4	P09122646	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 202 Torre A Etapa 5A
5	P09122647	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 301 Torre A Etapa 5A
6	P09122648	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 302 Torre A Etapa 5A
7	P09122649	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 401 Torre A Etapa 5A
8	P09122650	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 402 Torre A Etapa 5A
9	P09122651	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 501 Torre A Etapa 5A
10	P09122652	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 502 Torre A Etapa 5A
11	P09122653	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 101 Torre B Etapa 5A
12	P09122654	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 102 Torre B Etapa 5A
13	P09122655	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 201 Torre B Etapa 5A
14	P09122656	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 202 Torre B Etapa 5A
15	P09122657	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 301 Torre B Etapa 5A
16	P09122658	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 302 Torre B Etapa 5A
17	P09122659	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 401 Torre B Etapa 5A
18	P09122660	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 402 Torre B Etapa 5A
19	P09122661	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 501 Torre B Etapa 5A
20	P09122662	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Dpto. 502 Torre B Etapa 5A
21	P09122663	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 1 Etapa 5A
22	P09122664	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 2 Etapa 5A
23	P09122665	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 3 Etapa 5A
24	P09122666	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 4 Etapa 5A
25	P09122667	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 5 Etapa 5A
26	P09122668	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 6 Etapa 5A
27	P09122669	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 7 Etapa 5A
28	P09122670	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 8 Etapa 5A
29	P09122671	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 9 Etapa 5A
30	P09122672	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 10 Etapa 5A
31	P09122673	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 11 Etapa 5A
32	P09122674	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 12 Etapa 5A
33	P09122675	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 13 Etapa 5A
34	P09122676	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 14 Etapa 5A
35	P09122677	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 15 Etapa 5A
36	P09122678	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 16 Etapa 5A
37	P09122679	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 17 Etapa 5A
38	P09122680	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 18 Etapa 5A
39	P09122681	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 19 Etapa 5A
40	P09122682	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 1 Estacionamiento 20 Etapa 5A
41	P09118387	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 2 Etapa 5A
42	P09118388	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 3 Etapa 5A
43	P09118389	Proyecto Habilitación Urbana Paseo del Mar Mz. T8 Lote 4 Etapa 5A