

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0004-2021/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 4 de enero del 2021

**VISTO:**

El Expediente n.º 1234-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **CANCELACIÓN DE LA CARGA DE REVERSION DE DOMINIO** de la **ADJUDICACIÓN EN VENTA OTORGADA POR EL ESTADO** a favor de la **JUNTA VECINAL DE ORRANTIA DEL MAR**, respecto al predio de 5 880,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Godofredo García, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima y anotado en el CUS n.º 54964 (en adelante, "el predio"), para ser destinado a la construcción de su sede institucional e instalaciones recreacionales en beneficio de los moradores de la Urbanización Orrantia del Mar; y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales responsable de normar y supervisar los actos que realizan las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, administración, disposición y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar estos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.º. 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA (en adelante, "TUO de la Ley n.º 29151") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento de la Ley 29151");
2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el literal g) del artículo 44 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, entre otras, tiene como función específica constituir cargas, así como disponer el levantamiento de estas cargas;
3. Que, el procedimiento administrativo de Cancelación de la carga de reversión de dominio se encuentra regulado en la Directiva n.º 006-2014-SBN, que regula el "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada por Resolución n.º 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva");
4. Que, conforme a lo establecido en la Sexta Disposición Complementaria de "la Directiva", en el caso de los predios del Estado a cargo de la SBN el levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad es aprobado por la SDAPE; por lo que, en virtud a esta disposición, esta Subdirección es quien tiene la competencia para tramitar y resolver el procedimiento de Cancelación de la carga de reversión de dominio en predios del Estado a cargo de la SBN;

## Solicitud de Cancelación de la carga de reversión de dominio

5. Que, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 34555-2019, del 22 de octubre de 2019 (folios 1 y 2), la Junta Vecinal de Oarrantia del Mar representada por el Presidente de su Consejo Directivo, Tito Eduardo Yamamoto Kong Requena (en adelante, “la administrada”), solicitó la Cancelación de la carga que existe sobre el predio de 5 880,00 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima y que se encuentra inscrita en el asiento D00001 de la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima, al haber cumplido, según señala, con habilitar las obras necesarias para el desarrollo de su local institucional; adjuntando con tal fin los siguientes documentos: I) Copia de la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima (folios 3 al 5); II) Copia de las declaraciones del Impuesto Predial de los años 2013 al 2019 (folios 6 al 19); III) Copia de la Ficha Catastral Urbana Individual (folios 20 al 27); IV) Copia del Formato de Declaratoria de Fábrica Ley 27157 (folios 32 al 36); V) Panel de fotos (folios 38 al 46); VI) Copia de vigencia de poder (folios 47 y 48); y, VII) Copia de DNI (folio 49);

6. Que, en relación a la citada solicitud y a través del Memorándum n.º 01591-2020/SBN-DGPE-SDS, del 28 de setiembre de 2020 (folio 51), la Subdirección de Supervisión derivó los siguientes documentos a fin que se evalúe de corresponder el Levantamiento de la carga por cumplimiento de la finalidad, tal como se detalla a continuación: I) Informe de Supervisión n.º 171-2020/SBN-DGPE-SDS (folios 52 al 56); II) Ficha Técnica n.º 0278-2020/SBN-DGPE-SDS y su panel fotográfico (folios 57 al 62); III) Plano de Diagnóstico - Ubicación n.º 1670-2020/SBN-DGPE-SDS (folio 63); IV) Acta de Inspección n.º 210-2020/SBN-DGPE-SDS (folios 64 y 65); V) Solicitud de Ingreso n.º 34555-2019 y sus anexos (folios 1 al 50); VI) Solicitud de Ingreso n.º 14306-2020 (folios 66 al 75); y, VII) Solicitud de Ingreso n.º 14307-2020 (folios 76 al 83);

### Evaluación técnica de la solicitud

7. Que, se trata de un predio que cuenta con un área de 5 880,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Godofredo García, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima, asignado con CUS n.º 54964, en condición de cancelado;

8. Que, del cruce con las bases temáticas, se encuentra dentro del ámbito territorial de la Autoridad del Proyecto Costa Verde y cuenta con Zonificación ZRE según la Ord. n.º 950-MML y 1017-MML;

### La adjudicación en venta otorgada y sus términos

9. Que, mediante la Resolución Suprema n.º 205-77/VC-4400, del 01 de setiembre de 1977, el Ministerio de Vivienda y Construcción adjudicó en venta en vía de regularización a favor de “la administrada” “el predio”, con la finalidad que lo destine a la construcción de su sede institucional e instalaciones recreacionales en beneficio de los moradores de la Urbanización Oarrantia del Mar; adjudicación que fue a título oneroso y por el precio de S/. 134,240.00;

10. Que, en mérito a la citada resolución, a través de la Minuta del 10 de abril de 1978, se formalizó la transferencia de “el predio” a favor de “la administrada”; siendo que con la Resolución n.º 011-2012/SBN-DGPE, del 31 de mayo de 2012, la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal dispuso que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario regularice la transferencia de “el predio” a favor de “la administrada”;

11. Que, con fecha 27 de octubre de 2014, esta Superintendencia otorgó a favor de “la administrada” el Contrato de Regularización de Adjudicación en Venta n.º 24-2014/SBN-DGPE (folios 89 y 90), mediante el cual regularizó la transferencia de “el predio” a su favor en base al contenido de la Minuta del 10 de abril de 1978; siendo que con fecha 12 de febrero de 2015, dicho contrato fue elevado a Escritura Pública;

12. Que, cabe señalar, que la Cláusula Tercera del referido Contrato establece lo siguiente:

## “CLÁUSULA TERCERA: REGULARIZACIÓN

(...)

Para tal efecto, se transcriben las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta y quinta de la citada minuta, dejando a salvo que en aquellas donde se haga referencia a la "Junta" debe ser entendido a LA ADJUDICATARIA, en los siguientes términos:

(...)

TERCERO.- De acuerdo al Art. 2° de la Resolución Suprema N° 205-77-VC-4400 del 1 de setiembre de 1977, se ha dispuesto la adjudicación en venta en vía de regularización con arreglo al Decreto Ley 18460 a favor de la Junta, del terreno mencionado en las cláusulas precedentes, para que lo destine a la construcción de su sede institucional e instalaciones recreacionales en beneficio de los moradores de la Urbanización "Orrantia del Mar".

(...)

QUINTO.- El terreno revertirá al dominio del Estado, sin obligación de abonar suma alguna, si dentro del término de 5 años contados a partir del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación la Junta no hubiera concluido con la ejecución de las obras o destinará a fines distintos a que se contrae la cláusula tercera de este contrato.”

13. Que, estando al tenor de la Cláusula Tercera del Contrato de Regularización de Adjudicación en Venta n.º 24-2014/SBN-DGPE, por tanto, se determina que el Estado adjudicó en venta a favor de “la administrada” “el predio” a fin que lo destine a la construcción de su sede institucional e instalaciones recreacionales en beneficio de los moradores de la Urbanización Orrantia del Mar; siendo que debía concluir con la ejecución de estas obras dentro del término de 5 años contados a partir del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación; significando que en caso no concluyera con la ejecución de estas obras dentro de dicho plazo, es decir, hasta el 12 de febrero de 2020, “el predio” revertía al dominio del Estado; debiéndose indicar al respecto, que esta carga de reversión se inscribió en el asiento D00001 de la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima en mérito al Título n.º 2015-00164018;

### **Ejecución de las obras materia de la presente adjudicación**

14. Que, cabe indicar, que tanto el Acta de Inspección n.º 210-2020/SBN-DGPE-SDS, del 10 de setiembre de 2020 (folios 64 y 65), como el Anexo n.º 1 de la Ficha Técnica n.º 0278-2020/SBN-DGPE-SDS, del 21 de setiembre de 2020 (folio 58), informan que en el interior de “el predio” se encontró lo siguiente:

“- Al lado derecho una caseta de vigilancia de material noble de un solo piso y con techo aligerado.

- Un área de grass natural con juegos para niños de plástico y una zona de parrilla.

- Una edificación de material noble de un solo piso, con techo de estructura metálica, que cuenta con varios ambientes los cuales son: oficina administrativa, cocina, servicios higiénicos para damas y varones, cuarto de herramientas y un salón, en este último se encontraron sillas, muebles de melamine, sillones, mesas, mamparas de vidrio, trampolín de juegos y otros muebles en general. Dentro de este salón se ve que se viene realizando algunas obras de construcción, por lo que hay restos de material de construcción.

- Un área de grass natural con la gruta de una virgen.

- Cuatro canchas de arena multifuncional para vóley playa, fútbol playa y beach tenis que cuentan con net y una cancha de fútbol de grass natural y arcos de metal; estas áreas deportivas están cercadas con mallas de 3 metros de altura aprox. y una base de material noble. al lado de esta zona, se ve un área de parrillas levantada con ladrillos.

- Cuenta con una explanada levantada con losa de cemento usada como estacionamiento.

- Al fondo del predio se observa una depresión del terreno, a la cual se accede por una escalera de piedra, la misma que no presenta ningún uso y que colinda hacia el acantilado de la costa verde.
- Cabe indicar que alrededor de todo el predio existen árboles, palmeras, arbustos y otras plantas. asimismo, se aprecia que se vienen realizando trabajos de construcción y remodelación en diversas zonas del predio (al lado del campo de fútbol y al lado de la gruta).
- Según se aprecia todos los ambientes encontrados se encuentran en regular estado de conservación.

Cabe indicar, que se apersonaron los señores Tito Yamamoto Kong Requena, con DNI n° 07882074 y Eduardo Biondi Córdova, con DNI n° 42314566, quienes manifestaron ser el Presidente y Vicepresidente de la Junta Vecinal, indicando que la actividad principal es deportiva y recreativa, para los niños y vecinos que se encuentran inscritos en el padrón de socios, siendo estos moradores de la Urb. Orrantia. Asimismo, señalan que todos los ambientes se encuentran disponibles en todo momento para el uso de los socios, sin previo pago para su uso.

(...)

Se precisa que según la manifestación del Presidente el salón es usado para realizar las reuniones y demás actividades funcionales de la Junta Vecinal de Orrantia del Mar.”.

**15.** Que, del mérito de lo consignado en el Acta de Inspección n.° 210-2020/SBN-DGPE- SDS, del 10 de setiembre de 2020 (folios 64 y 65), en el Anexo n.° 1 de la Ficha Técnica n.° 0278-2020/SBN-DGPE-SDS, del 21 de setiembre de 2020 (folio 58) y en el Informe de Supervisión n.° 171-2020/SBN-DGPE-SDS, del 25 de setiembre de 2020 (folios 52 a 56), así como del panel fotográfico anexo a dicha ficha técnica (folios 59 a 62), por tanto, se establece que “la administrada” ha cumplido con ejecutar en “el predio” las obras correspondientes a su sede institucional y a las instalaciones recreacionales en beneficio de los moradores de la Urbanización Orrantia del Mar, materia de la presente adjudicación en venta;

#### **Ejecución de las obras dentro del término previsto en la adjudicación**

**16.** Que, estando a que en el presente caso la Escritura Pública de Adjudicación fue otorgada con fecha 12 de febrero de 2015 y dado a que con fecha 22 de octubre de 2019, con los documentos anexados a la Solicitud de Ingreso n.° 34555-2019, “la administrada” acreditó la ejecución de las obras materia de la presente adjudicación, tales como con el panel de fotos de su local institucional, la Ficha Catastral Urbana Individual, el Formato de Declaratoria de Fábrica Ley 27157 y las declaraciones del Impuesto Predial de los años 2013 al 2019; lo cual, fue corroborado por la Subdirección de Supervisión con el Acta de Inspección n.° 210-2020/SBN-DGPE-SDS, del 10 de setiembre de 2020; por tanto, se determina que “la administrada” concluyó con la ejecución de las obras materia de la presente adjudicación dentro del término de 5 años desde que fue otorgada la Escritura Pública de Adjudicación;

#### **Cumplimiento de la finalidad de la presente adjudicación y procedencia de la Cancelación de la carga de reversión de dominio**

**17.**

Que, en mérito a lo señalado en el considerando precedente y en atención a la conclusión indicada en el numeral 5.2 del Informe de Supervisión n.° 171-2020/SBN-DGPE-SDS, por el cual la Subdirección de Supervisión indica que de las actuaciones de supervisión realizadas, se verificó que, a la fecha de la inspección, “la administrada” vendría cumpliendo con el destino asignado a “el predio”, en la Resolución Suprema n.° 205-77-VC-4400, puesto que se ha verificado la existencia de diversos ambientes destinados a sus fines institucionales y zonas recreacionales a favor de los miembros de “la administrada”; por lo que, en tal virtud, **resulta procedente la Cancelación de la carga de reversión de dominio** que existe sobre “el predio” y que se encuentra inscrita en el asiento D00001 de la partida n.° 41364505 del Registro de Predios de Lima, **por haberse cumplido la finalidad de la adjudicación;**

**18.** Que, en tal sentido y de acuerdo a lo dispuesto en la Sexta Disposición Complementaria de “la Directiva”, esta Subdirección debe emitir la resolución correspondiente disponiendo la Cancelación de la carga de reversión de dominio inscrita en el asiento D00001 de la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima, por haberse cumplido la finalidad de la adjudicación;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley n.º 29151”, el “Reglamento de la Ley 29151”, el Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, “la Directiva”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1419-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de diciembre de 2020 (folios 94 y 95);

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer la **CANCELACIÓN DE LA CARGA DE REVERSIÓN DE DOMINIO** respecto al predio de 5 880,00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Godofredo García, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrita en el asiento D00001 de la partida n.º 41364505 del Registro de Predios de Lima, por las razones expuestas en los considerandos de la presente resolución.

**Artículo 2.- REMITIR** la presente resolución al Registro de Predios de Lima para su inscripción correspondiente.

**Artículo 3.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez haya quedado firme la presente resolución.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal web de la SBN.

**Visado por:**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Profesional SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**