

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0128-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 15 de febrero del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 023-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 194,25 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida registral N° P01296115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 178573; (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 51º y 52º 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, mediante Carta N° 1877-2022-ESPS presentada el 21 de diciembre de 2022 [S.I. N° 34386-2022 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por la Jefa (e) Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante,

<sup>1</sup> Se sistematizaron las siguientes normas: ley n.º 30047, ley n.º 30230, decreto legislativo n.º 1358 y decreto legislativo n.º 1439.

“SEDAPAL”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Reservorio 87/RP-08 (Activo Fijo N° 600860) - Área 2 (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 7); **b)** plano perimétrico y de ubicación de “el predio” y del remanente con sus respectivas memorias descriptivas (fojas 8 al 11); **c)** plano diagnóstico (foja 12); **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-5349071 (fojas 13 al 15); **e)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 16 al 18); **f)** certificado literal de la partida registral N° P01296115 (fojas 19 al 23); **g)** copia informativa de título archivado (fojas 24 al 32).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por el Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

**4.** Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

**5.** Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” señala que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

**6.** Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la “SBN”, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

**7.** Que, mediante Oficio N° 00160-2023/SBN-DGPE-SDDI del 9 de enero de 2023 (foja 33), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N° P01296115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**8.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00062-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2023 (fojas 35 al 41), con el cual se concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del área de mayor extensión denominado lote 4 de la manzana Q2 del proyecto piloto Nueva Ciudad Pachacútec – Sector B, Grupo Residencial B2, ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao en la partida registral N° P01296115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, que tiene la condición de equipamiento urbano destinado

para el uso de Servicio Comunal; por lo que, constituye un bien de dominio público; **ii)** tiene zonificación de Zona con Usos Especiales (OU), de acuerdo con la Ordenanza Municipal N° 002-2010/MPC; **iii)** se encuentra ocupado por la edificación existente del Reservorio 87/RP-08 (Activo Fijo N° 600860) - Área 2, correspondiente a “el proyecto”, bajo administración y posesión de “SEDAPAL”; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios rurales, comunidades campesinas, poblaciones indígenas, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, tramos de tendido eléctrico, fajas marginales, ni zonas de inundación y de riesgo no mitigable; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización y área remanente debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**9.** Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, mediante Oficio N° 00663-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 9 de febrero de 2023 (foja 42), notificado el mismo día (foja 43), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Gobierno Regional del Callao, que “SEDAPAL” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

**10.** Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 1280, modificado con el Decreto Legislativo N° 1357, el cual dispone lo siguiente: *“Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”*.

**11.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**12.** Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

**13.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada Reservorio 87/RP-08 (Activo Fijo N° 600860) - Área 2, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

**14.** Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

**15.** Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la “SUNARP” y la “SBN”, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

16. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto administrativo, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 77° de “el Reglamento”.

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>o2</sup> de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, Decreto Legislativo N° 1280, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 0150-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de febrero de 2023.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** del área de 194,25 m<sup>2</sup> que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Gobierno Regional del Callao, en la partida registral N° P01296115 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 178573, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, requerido para a la estructura sanitaria denominada Reservoirio 87/RP-08 (Activo Fijo N° 600860) - Área 2.

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.2.11

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>2</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

# MEMORIA DESCRIPTIVA

---

PREDIO : PARCELA B RESERVORIO 87 / RP-08. AF:600860  
PLANO : Independización (P01296115)  
DISTRITO : Ventanilla  
FECHA : Noviembre 2022

## INTRODUCCIÓN

La presente memoria descriptiva corresponde al área que se pretende independizar de la partida electrónica P01296115 denominado "Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 4 Grupo Residencial B2, Sector B" a favor del Gobierno Regional del Callao, donde se encuentra ubicado el RESERVORIO 87 / RP-08. AF:600860 (PARCELA B).

## 1. UBICACIÓN

El predio, se encuentra ubicado en el PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACUTEC MZ Q2 LOTE 2 Y 4 GRUPO RESIDENCIAL B2 SECTOR B.

Distrito : Ventanilla

Provincia : Callao

Departamento : Lima

## 2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte : Colinda con el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 2 Grupo Residencial B2, Sector B a favor del Ministerio de Educación inscrito en la P01296113, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices 3-1, con una longitud total de 10.30 metros lineales.

Por el Este : Colinda con el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 4 (Serv. Comunal) Grupo Residencial B2, Sector B a favor del Gobierno Regional del Callao inscrito en la P01296115, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices 1-B, con una longitud total de 18.60 metros lineales.

Por el Sur : Colinda con el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 4 (Serv. Comunal) Grupo Residencial B2, Sector B a favor del Gobierno Regional del Callao inscrito en la P01296115, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices B-2, con una longitud total de 10.50 metros lineales.

Por el Oeste : Colinda con el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 5 (Serv. Comunal) Grupo Residencial B2, Sector B a favor del Gobierno Regional del Callao inscrito en la P01296116, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices 2-3, con una longitud total de 18.75 metros lineales.

### 3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 194.25 metros cuadrados.

### 4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 58.15 metros lineales.

### 5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VERT.	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-B	18.60	90°36'24"	264894.3650	8691158.6886	265119.0794	8691530.7095
B	B-2	10.50	90°10'17"	264890.2609	8691140.5430	265114.9753	8691512.5639
2	2-3	18.75	89°13'19"	264880.0118	8691142.8289	265104.7262	8691514.8498
3	3-1	10.30	90°0'0"	264884.3405	8691161.0678	265109.0549	8691533.0887
TOTAL		58.15	360°0'0"	AREA= 194.25 M2.			

### 6. CUADRO DE INDEPENDIZACIÓN

PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACUTEC MZ. Q2 LOTE 4 GRUPO RESIDENCIAL B2, SECTOR B			
PROP. GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO			
PREDIO MATRIZ	AREA INICIAL INSCRITA	AREA A INDEPENDIZAR	AREA REMANENTE
P01296115	199.50 m2.	PARCELA B RESERVORIO 87 / RP-08 194.25 m2 AF:600860	5.25 m2
		<b>TOTAL</b>	<b>194.25 m2</b>



## MEMORIA DESCRIPTIVA

---

PREDIO : **P01296115**  
PLANO : **Remanente**  
DISTRITO : **Ventanilla**  
FECHA : **Noviembre 2022**

### INTRODUCCIÓN

La presente memoria descriptiva corresponde al área remanente de la P01296115 denominado "Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 4 Grupo Residencial B2, Sector B" a favor del Ministerio de Educación.

### 1. UBICACIÓN

Distrito : Ventanilla  
Provincia : Callao  
Departamento : Lima

### 2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El predio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte : Colinda con el Proyecto Piloto Nuevo Pachacutec Mz. Q2 Lote 2 Grupo Residencial B2, Sector B a favor del Ministerio de Educación inscrito en la P01296113, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices A-B, con una longitud total de 0.20 metros lineales.

Por el Este : Colinda con el Lote 3 (Área de Recreación) P01296114, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices B-C, con una longitud total de 19.00 metros lineales.

Por el Sur : Colinda con Avenida F, mediante una línea de un (1) tramo recto, entre los vértices C-D, con una longitud total de 10.50 metros lineales.

Por el Oeste : Colinda con el Lote 5 (Serv. Comunal) inscrito en la P01296116 a favor del Gobierno Regional del Callao y Parcela B Reservorio 87/ RP-08 AF:600860, mediante una línea quebrada de tres (3) tramos, entre los vértices D-A, con una longitud total de 29.35 metros lineales.

### 3. ÁREA REMANENTE DEL TERRENO

El área remanente de la P01296115 es de 5.25 metros cuadrados.

#### 4. PERIMETRO DEL TERRENO

El perímetro de la P01296115 es de 59.05 metros lineales.

#### 5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VERT.	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	.20	89°23'36"	264894.3650	8691158.6886	265119.0794	8691530.7095
B	B-C	19.00	90°0'0"	264894.5567	8691158.6432	265119.2711	8691530.6640
C	C-D	10.50	90°0'0"	264890.1692	8691140.1567	265114.8837	8691512.1775
D	D-E	.25	90°0'0"	264879.9530	8691142.5813	265104.6674	8691514.6022
E	E-F	10.50	90°46'41"	264880.0118	8691142.8289	265104.7262	8691514.8498
F	F-A	18.60	269°49'43"	264890.2609	8691140.5430	265114.9753	8691512.5639
TOTAL		59.05	720°0'0"	AREA= 5.25 M2.			

#### 6. CUADRO DE INDEPENDIZACIÓN

PROYECTO PILOTO NUEVO PACHACUTEC MZ. Q2 LOTE 4 GRUPO RESIDENCIAL B2, SECTOR B			
PROP. GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO			
PREDIO MATRIZ	AREA INICIAL INSCRITA	AREA A INDEPENDIZAR	AREA REMANENTE
P01296115	199.50 m2.	PARCELA B RESERVORIO 87 / RP-08 194.25 m2 AF:600860	5.25 m2
		<b>TOTAL 194.25 m2</b>	

