



RESOLUCIÓN N° 0250-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente N° 1301-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 64,43 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C. – En Liquidación, en la partida registral N° P01311182 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 177752 (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-VIVIENDA¹ (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, mediante Carta N° 1864-2022-ESPS, presentada el 13 de diciembre de 2022 [S.I. N° 33439-2022 (fojas 2 y 3)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Ñiquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento de la estructura sanitaria denominada: Reservorio R-3 Activo 600855” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 4 al 11); **b)**

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

certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2022-5742329 (12 al 17); **c)** certificado registral inmobiliario de la partida registral con publicidad N° 2022-5846422 (fojas 18 al 117); **d)** título archivado N° 2007-4402 y N° 2019-1827378 (fojas 119 al 151); **e)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 152 al 156); y, **f)** plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva de “el predio” (fojas 157 al 159).

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, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se 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 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° 05190-2022/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2022 (fojas 160 y 161), 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° P01311182 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la 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° 00089-2023/SBN-DGPE-SDDI del 24 de enero de 2023 (fojas 166 al 180), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra formando parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C. – En Liquidación, en la partida registral N° P01311182 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** en el asiento 00013 de la partida citada se encuentra inscrita la modificación de la habilitación urbana denominada “Proyecto El Mirador – Nuevo Pachacútec”, en mérito a la Resolución de Subgerencia N° 965-

2019/SGOPR-GDUI-MDV del 24 de julio de 2019, aclarada con Resolución de Subgerencia N° 1186-2019/SGOPR-GDUI-MDV del 21 de agosto de 2019, ambas expedidas por la Municipalidad Distrital de Ventanilla, conforme al plano de trazado y lotización PTL-01 signado con Código N° 001-2019/MDV-GDUI-SGOPR-RHU, constando que el área de 253 650,05 m² corresponde al Área de Circulación, dentro de la cual, existe un área destinada a área verde (Alameda Tahuantinsuyo), sobre la cual recae “el predio”; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado; **iii)** tiene zonificación de Zona de Recreación Pública (ZRP), según el Plano de Zonificación y Uso de Suelos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, aprobado por la Ordenanza N° 000044-2010/MPC; **iv)** se encuentra ocupado por la estructura sanitaria denominada: Reservorio R-3 (Activo 600855), correspondiente a “el proyecto”, en posesión y administración de “SEDAPAL”; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presentan superposiciones con zonas o monumentos arqueológicos, concesiones mineras, predios rurales, comunidades campesinas, áreas naturales protegidas, zona de evaluaciones de riesgo ni zonas de riesgo no mitigables, tramos de tendido eléctrico ni fajas marginales; **vi)** en el punto 4.1.2.5 del Plan de Saneamiento físico legal, se indica que de la revisión del Geoportal Mapa Energético Minero del OSINERGMIN, se visualiza que “el predio” cruza un tramo de media tensión de la empresa EDLN (actualmente ENEL) el cual no genera interferencia alguna; **vii)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **viii)** respecto al área remanente, se acogena la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP.

9. Que, respecto a la titularidad de “el predio”, cabe precisar que el Banco de Materiales S.A.C. – En Liquidación, constituye una empresa del Estado de derecho privado, de acuerdo con el artículo 1° la Ley N° 23220, Ley por la cual se crea bajo la modalidad y con sujeción al régimen legal de las sociedades anónimas; razón por la cual, le es aplicable lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo 1192”. En ese sentido, de la evaluación técnico legal, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. 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° 00608-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2023 (fojas 181 y 182), notificado en la misma fecha (foja 186), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Banco de Materiales S.A.C. - En Liquidación que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, 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.

11. 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”*.

12. 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, como la declarada en el caso en concreto, 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”.

13. 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.

14. 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, requerido para la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento de la estructura sanitaria denominada: Reservorio R-3 Activo 600855”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a la aplicación de la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097- 2013-SUNARP/SN.

15. 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.

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

17. 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>.

18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o2} 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”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 277-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 64,43 m², que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Banco de Materiales S.A.C. – En Liquidación, en la partida registral N° P01311182 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 177752, 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 la ejecución del proyecto denominado: “Mejoramiento de la estructura sanitaria denominada: Reservorio R-3 Activo 600855”.

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

² 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.

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

Regístrese, y comuníquese.

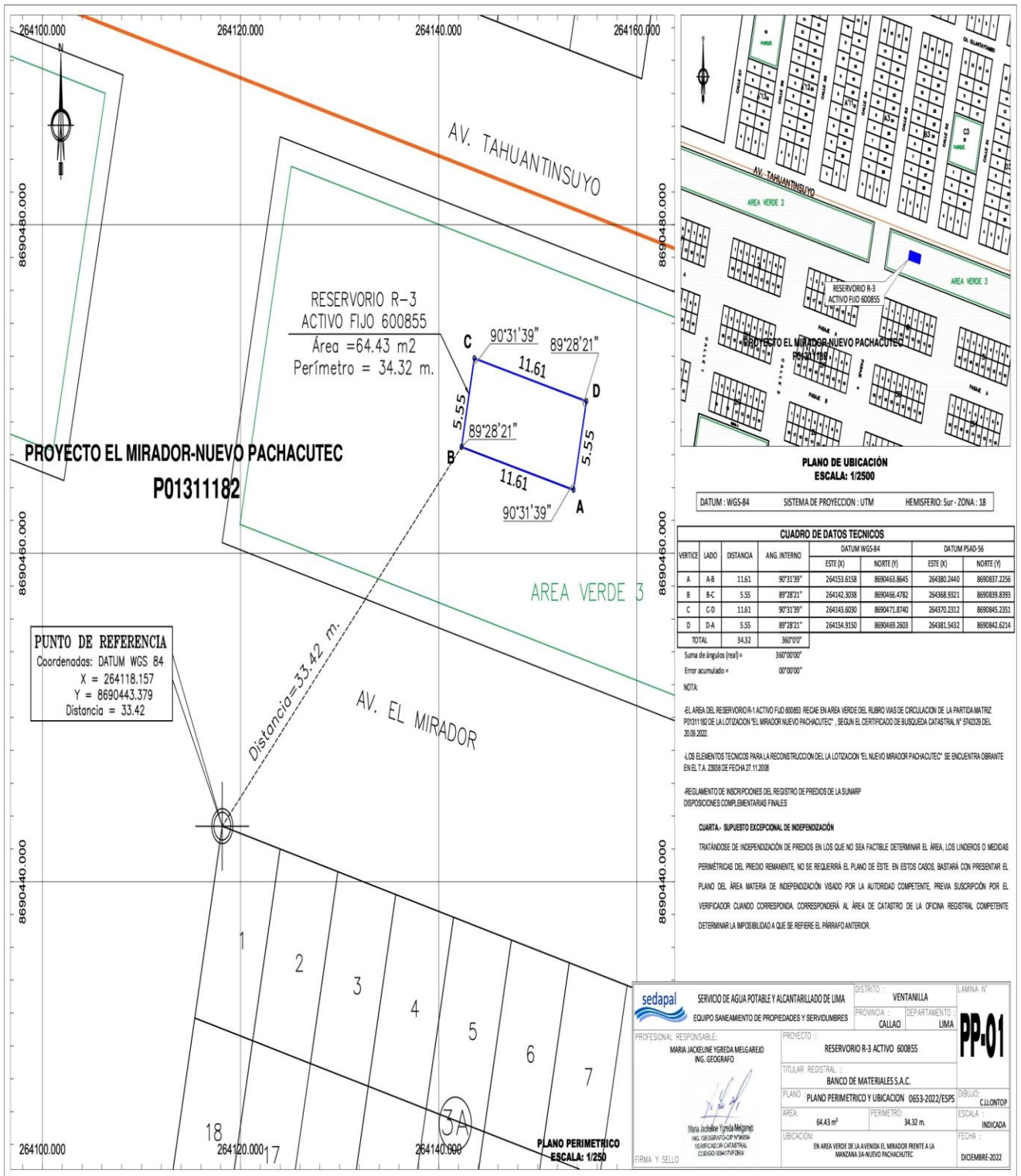
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI





EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : RESERVORIO R-3 ACTIVO 600855
TITULAR : BANCO DE MATERIALES SAC
PLANO : PERIMETRICO Y UBICACIÓN 0653-2022/ESPS
DISTRITO : VENTANILLA
FECHA : Diciembre 2022

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al polígono en estudio, correspondiente al reservorio R-3 con código de activo 600855 de Sedapal.

1. UBICACIÓN

El predio denominado RESERVORIO R-3, se encuentra ubicado en área verde de la avenida El Mirador frente a la manzana 3A, de la Urbanización Proyecto El Mirador - Nuevo Pachacutec.

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 área verde y con la avenida El Mirador, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (C-D) con una longitud de 11.61 metros lineales.

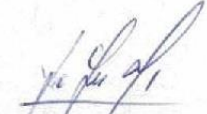
Por el Este: Colinda área verde, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (D-A) con una longitud de 5.55 metros lineales.

Por el Sur: Colinda área verde y con la avenida El Mirador, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (A-B) con una longitud de 11.61 metros lineales.

Por el Oeste: Colinda área verde, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (B-C) con una longitud de 5.55 metros lineales.

3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **64.43** metros cuadrados.


María Jackeline Ygrada Melgarejo
ING. GEOGRAFICO-CIP N°96394
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO 009417VPZRIX

1

4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **34.32** metros lineales.

5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VIRTI CL	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	DATUM WGS-84		DATUM PSAD-56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	11.61	90°31'39"	264153.6158	8690463.8645	264380.2440	8690837.2256
B	B-C	5.55	89°28'21"	264142.3038	8690466.4782	264368.9321	8690839.8393
C	C-D	11.61	90°31'39"	264143.6030	8690471.8740	264370.2312	8690845.2351
D	D-A	5.55	89°28'21"	264154.9150	8690469.2603	264381.5432	8690842.6214
TOTAL		34.32	360°0'0"				
Suma de Angulos (real) =			360°00'00"				
Error acumulado =			00°00'00"				

6. ZONIFICACIÓN

Zona de Recreación Pública (ZRP) según el Plano de Zonificación y Uso de Suelos de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, aprobado por Ordenanza N° 000044-2010/MPC.

7. OBSERVACIONES

La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S. Y además presenta en el cuadro de datos técnicos DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.

La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP

Disposiciones Complementarias Finales

CUARTA. - Supuesto excepcional de independización

Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda. Corresponderá al área de catastro de la Oficina Registral competente determinar la imposibilidad a que se refiere el párrafo anterior.



Maria Jackeline Ygredd Melgarejo
ING. GEOGRAFICO-CIP N°96894
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO 009417VFRZRIX