

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 1708-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 18 de diciembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 205-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto de un área de **227,19 m²** ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional de Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.° P01136317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX - Sede Lima, con CUS N.° 192073 (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 – SBN, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPI**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

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

3. Que, mediante Carta N.º 1529-2023-ESPS, presentada el 23 de febrero de 2024 [S.I N.º 04868-2024 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”) solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la estructura sanitaria Reservorio R3 Ventanilla Alta Sector 278 Parte 2 del proyecto denominado: “Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado de los sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 distrito de Ventanilla – provincia del Callao – departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 3 al 7); **b)** Informe de inspección técnica con vista fotográfica (foja 8); **c)** planos perimétrico – ubicación y diagnóstico de “el predio”, planos del área matriz y del área remanente, con sus respectivas memorias descriptivas (fojas 9 al 17); **d)** certificado de búsqueda catastral expedido el 24 de octubre de 2023, con publicidad N.º 2023-6242684 (fojas 16 al 20); **e)** certificado literal de la partida registral N.º P01136317 (fojas 21 al 25); y, **g)** copia informativa del título archivado 01A1016203 del 23 de julio de 2001 (fojas 26 al 41).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 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, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 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 Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, 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.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”).

6. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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.

7. 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.

8. Que, mediante Oficio N.º 01066-2024/SBN-DGPE-SDDI del 4 de marzo de 2024 (foja 45), 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.º P01136317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual corre inscrita en el asiento 00008 de la referida partida.

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N.º 00415-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2024 (fojas 50 al 57), aclarado mediante Informe Preliminar N.º 00417-2024/SBN-DGPE-SDDI del 19 de marzo de 2024 (foja 58) se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito de Ventanilla², provincia constitucional de Callao, formando parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P01136317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º XI – Sede Lima; **ii)** en la partida registral antes citada, consta que corresponde al lote 1 de la manzana D’ del Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui, el cual se encuentra destinado a uso de Parque/Jardín, según el Plano de Trazado y Lotización con código N.º 484-COFOPRI-2001-GT, que obra en el Título Archivado N.º 01A1016203 de fecha 23 de julio de 2001; **iii)** en relación a las cargas y/o gravámenes que existen sobre “el predio”, se tiene que en el Asiento 00001 de la partida registral N.º P01136317 obra inscrita la afectación en uso a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla; respecto del cual, en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante, “PSFL”), “SEDAPAL” solicita su extinción parcial, por cuanto “el predio” no está cumpliendo con el fin destinado (parque); **iv)** no cuenta con zonificación asignada; **v)** de acuerdo al Informe de Inspección Técnica, se encuentra ocupado por estructuras anexas de reservorio, así como por jardines, en posesión de “SEDAPAL”, situación corroborada con la imagen satelital del Google Earth de fecha 23 de abril de 2024 y las fotografías adjuntas; **vi)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se superpone con unidad catastral, población indígena o comunidad campesina, zona o monumento arqueológico, línea de transmisión eléctrica o de gas, quebrada o curso de agua, faja marginal, área natural protegida, ni vía; **vii)** según el visor GEOLLAQTA, se visualiza superposición con el Código de Predio N.º P01136317 del Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui, ámbito formalizado por Cofopri; no obstante, se observa un posible desplazamiento como consecuencia de la diferencia en la georreferenciación, situación advertida en el “PSFL”; **viii)** el “PSFL” indica que, “el predio” se encuentra totalmente comprendido en las concesiones mineras denominadas Esperanza Dos con código N.º 11024907X01 y Mountain Power con código N.º 010349604, situación que se corrobora en el geovisor Geocatmin del INGEMMET; **ix)** según la plataforma web Sigrid del CENEPRED, no recae sobre Zona de Riesgo No Mitigable; sin perjuicio de ello, en el “PSFL” se indica que “el predio” se encuentra en zona con susceptibilidad media y alta por desplazamiento de masas por lluvias fuertes, y en zona II de microzonificación sísmica – MVCS; y, **x)** con respecto a la documentación técnica presentada, se tiene que el plano perimétrico de “el predio” no presenta la firma del verificador catastral; asimismo, revisada la memoria descriptiva de “el predio” y los documentos técnicos relacionados con el área remanente, se advierte que el sello del verificador catastral es poco legible.

10. Que, adicionalmente, de la evaluación legal efectuada, se determinó lo siguiente: **i)** de acuerdo a lo señalado en el ítem ii) del considerando anterior, es posible colegir que “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado por su origen; y, **ii)** la fecha del Informe de inspección técnica y de la fotografía presentada supera la antigüedad máxima de un (1) año establecido en los ítems iii. y vii. del literal d) del numeral 5.4.3 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

11. Que, mediante Oficio N.º 01568-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 59)], se comunicó a “SEDAPAL” las observación técnica señalada en el ítem x) del noveno considerando, así como, la observación legal indicada en el ítem ii) del considerando precedente, a efectos de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **26 de marzo de 2024**, a través de la meda de partes virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 60) razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”);

² De acuerdo con la información cartográfica de la PCM e IGN (límite cartointerpretable), se corrobora que “el predio” se ubica en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional de Callao; no obstante, en la partida registral N.º P01136317, consta que el predio inscrito se encuentra en la jurisdicción del distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **11 de abril de 2024**; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 399-2024-ESPS y anexos, presentados el 10 de abril de 2024 [S.I N.º 09400-2024 (fojas 61 al 64)], a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”.

13. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00159-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 29 de abril de 2024 (fojas 69 y 70) y el Informe Técnico Legal N.º 1770-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2024, a través de los cuales se concluyó lo siguiente: i) “SEDAPAL” ha presentado el plano perimétrico – ubicación de “el predio” debidamente suscrito por el Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera, verificador catastral con código 013512VCPZRIX, conforme a lo establecido en el ítem iv. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. Asimismo, respecto a la falta de legibilidad del sello del verificador catastral que suscribe la memoria descriptiva de “el predio” y la documentación técnica del área remanente, se indica que, de una nueva revisión de la documentación presentada inicialmente, se advierte que aquellas cuentan con el sello impreso y firma del verificador catastral antes enunciado; por lo que, según lo expuesto, se colige que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar la documentación técnica de “el predio” y el área remanente que sustenta el “PSFL”; y, ii) “SEDAPAL” ha presentado un nuevo Informe de Inspección Técnica y fotografías de “el predio”, de fecha 28 de febrero de 2024, esto es, con una antigüedad no mayor a un (1) año, conforme a lo establecido en los ítems iii. y vii. del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

14. 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 3º del Decreto Legislativo N.º 1280, modificado con el Decreto Legislativo N.º 1357 y el Decreto Legislativo N.º 1620, el cual dispone lo siguiente: *“Declarar de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, que comprende, entre otros, los predios, infraestructuras y/u otros activos, que integran los mencionados servicios, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el servicio universal de los servicios de agua potable y saneamiento; así como, proteger la salud de la población y del medio ambiente.”*

15. 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 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

16. Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva N.º 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.

17. Que, por su parte, el numeral 6.2.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN” establece que, en el caso que el predio o inmueble estatal materia de solicitud cuente con **derechos reales otorgados a entidades** o terceros, el Sector que impulsa el proyecto realiza las coordinaciones con los involucrados y determina si es posible su coexistencia. En el caso que no sea posible su coexistencia, el solicitante requerirá de forma expresa, en su solicitud de transferencia de propiedad, la extinción de los derechos reales que corresponda. En este caso, la “SDDI” se encuentra facultada para declarar por razones de interés público la extinción de afectaciones en uso u otros derechos reales otorgados sobre los predios o inmuebles estatales materia de la solicitud, en la misma resolución de transferencia de propiedad.

18. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, así como, de lo señalado en el en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado, corresponde **extinguir parcialmente la afectación en uso** otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, inscrita en el asiento 00001 de la partida registral N.º P01136317 del Registro de Predios de la Oficina Registral

de Lima, respecto del área de “el predio”, así como, aprobar su transferencia a favor de la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - SEDAPAL, reasignando su uso, para destinarlo a la estructura sanitaria Reservorio R3 Ventanilla Alta Sector 278 Parte 2 del proyecto denominado: “Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado de los sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 distrito de Ventanilla – provincia del Callao – departamento de Lima”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentran formando parte de un predio de mayor extensión.

19. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N.º 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.º 009-2015-SUNARP/SN”.

20. 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.

21. 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 4º del artículo 77º de “el Reglamento”.

22. 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>.

23. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o3} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “Decreto Legislativo N.º 1280”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001- 2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.º 1770-2024/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - DISPONER la EXTINCIÓN PARCIAL DE LA AFECTACIÓN EN USO otorgada a favor de la Municipalidad Distrital de Ventanilla, la cual se encuentra inscrita en el Asiento 00001 de la partida registral N° P01136317 Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, respecto de un área de 227,19 m², conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución, quedando subsistente en el área remanente.

Artículo 2º. - DISPONER la INDEPENDIZACIÓN respecto del área de 227,19 m², ubicada en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional de Callao, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la partida registral N.º P01136317 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 192073, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

Artículo 3º. - APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área descrita en el artículo 2º de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y**

³ 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.

ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL requerida para destinarla a la estructura sanitaria Reservorio R3 Ventanilla Alta Sector 278 Parte 2 del proyecto denominado: *“Ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado de los sectores 273, 277, 278, 279, 280, 394 y 395 distrito de Ventanilla – provincia del Callao – departamento de Lima”*.

Artículo 4°. - La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Artículo 5°. - Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 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

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : RESERVORIO R3 "VENTANILLA ALTA" SECTOR 278 - PARTE 2
PLANO : Perimétrico – Ubicación PPU1.
DISTRITO : Ventanilla
FECHA : Abril – 2023

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a un terreno situado en parte alta de cerro, sobre áreas del Lote 1 Manzana D' del Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui. Conformar una extensión del área que alberga el reservorio y cámara de bombeo de SEDAPAL denominado Reservorio R3 "Ventanilla Alta – Sector 278 (Activos 600497 y 700384). Se encuentra inscrito en la Partida N° P01136317 del Registro de Predios del Callao, bajo titularidad del Estado, Teniendo como antecedente registral a la Partida del Pueblo Joven P01136312. Ello en el ámbito del distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao.

1. UBICACIÓN

El predio se ubica en parte alta de cerros s/n, entre el Asentamientos Humanos Las Amazonas y el Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui.

Distrito : Ventanilla.
Provincia : Callao.
Departamento : Lima.

2. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra en Zona sin asignación de zonificación, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Ventanilla Z-01, de Setiembre 2020. <https://muniventanilla.gob.pe/distrito/#mapa-zonificacion-geografico>

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con áreas del Lote 1 Manzana D' del P.J. José Gabriel Condorcanqui, en parte alta de cerro, mediante una línea recta, entre los vértices E-A, con una longitud de 6.58 metros.
Por la Derecha : Colinda con áreas del Lote 1 Manzana D' del P.J. José Gabriel Condorcanqui, en parte alta de cerro, mediante una línea quebrada de dos tramos rectos, entre los vértices C-E, con una longitud total de 31.27 metros.
Por el Fondo : Colinda con áreas del Lote 1 Manzana D' del P.J. José Gabriel Condorcanqui, en parte alta de cerro, mediante una línea recta, entre los vértices B-C, con una longitud de 3.94 metros.


1
Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Codigo 013912VC-PZRIX
C.P. 18608

Por la Izquierda : Colinda con Reservorio R3 Ventanilla Alta parte 1 (terrenos sin Inscripción), mediante una línea recta, entre los vértices A-B, con una longitud de 32.49 metros.

4. ÁREA DEL TERRENO.

El área gráfica del terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 227.19 metros cuadrados.

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 74.28 metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR				DATUM WGS 84		DATUM PSAD 56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	32.49	69°48'6"	271691.7991	8685677.4930	271914.8535	8686045.1243
B	B-C	3.94	60°37'34"	271716.7604	8685656.6952	271939.8148	8686024.3265
C	C-D	22.52	139°34'20"	271713.0789	8685655.2949	271936.1334	8686022.9262
D	D-E	8.75	124°39'20"	271691.8636	8685662.8505	271914.9181	8686030.4818
E	E-A	6.58	145°20'40"	271689.5922	8685671.2965	271912.6467	8686038.9277
TOTAL		74.28	540°0'0"	ÁREA: 227.19 m²			

OBSERVACIONES:

- La presente Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico y Ubicación de referencia, han sido elaborados siguiendo los requerimientos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 78-2020-SUNARP/SN del 07/12/2020, realizando para ello, las indagaciones y estudios los cuales ha sido posible acceder.
- 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 coordenadas en DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S, obtenidas como se señala en el plano adjunto.



Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código 013012VCPZRIX
 C.P. 18608

MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : RESERVORIO R3 "VENTANILLA ALTA" SECTOR 278
(ACTIVOS 600497 Y 700384) Parte 2 (ÁRE REMANENTE)
PLANO : Perimétrico – Ubicación PRU-1.
DISTRITO : Ventanilla
FECHA : Abril – 2023.

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área remanente resultante de la independización del área correspondiente al Reservoirio R-3 Ventanilla Alta – Parte 2. Conformar el Lote 1 Manzana D' del Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui destinada a parque, de propiedad del Estado representado por la superintendencia Nacional de Bienes Estatales, inscrito en la Partida Registral P01136317 de la Oficina Registral del Callao, en el ámbito del distrito de Ventanilla de la provincia Constitucional del Callao.

1. UBICACIÓN

Se ubica en parte alta de cerros s/n, entre el Asentamientos Humanos Las Amazonas y el Pueblo Joven José Gabriel Condorcanqui.

Distrito : Ventanilla.

Provincia : Constitucional del Callao.

2. ZONIFICACIÓN

El predio se encuentra se encuentra en Zona sin asignación de zonificación, de acuerdo con el Plano de Zonificación del distrito de Ventanilla Z-01, de Setiembre 2020. <https://muniventanilla.gob.pe/distrito/#mapa-zonificacion-geografico>

3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Frente : Colinda con Calle 5, mediante una línea recta, entre los vértices H-I, con una longitud de 63.70 metros.

Por la Derecha : Colinda con Calle 6, mediante una línea recta, entre los vértices G-H, con una longitud de 52.10 metros.

Por el Fondo : Colinda con cerros y Reservoirio R3 Ventanilla Alta – Parte 2, mediante una línea quebrada de seis (06) tramos rectos, entre los vértices A-G, con una longitud total de 70.60 metros.

Por la Izquierda : Colinda con Calle 4, mediante una línea recta, entre los vértices I-A, con una longitud de 27.65 metros.



Ing. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
VERIFICADOR CATASTRAL
Codigo: U13912VCPZRIX
C.P. 18008

4. ÁREA DEL TERRENO.

El área del terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 2,089.00 metros cuadrados.

5. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de 214.05 metros.

6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR				DATUM PSAD 56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	15.76	129°10'10"	271902.7484	8686055.2104
B	B-C	6.58	110°11'54"	271914.8535	8686045.1243
C	C-D	8.75	214°39'20"	271912.6467	8686038.9277
D	D-E	22.52	235°20'40"	271914.9181	8686030.4818
E	E-F	3.94	220°25'40"	271936.1334	8686022.9262
F	F-G	13.05	119°22'26"	271939.8148	8686024.3265
G	G-H	52.10	66°30'31"	271949.8433	8686015.9707
H	H-I	63.70	89°3'39"	271903.3018	8685992.5550
I	I-A	27.65	75°15'39"	271875.6091	8686049.9206
TOTAL		214.05	1259°59'59"	ÁREA = 2,089.00 m²	

OBSERVACIONES:

- Se debe precisar que no se puede determinar las coordenadas del Predio matriz en datum oficial wgs84, tal como se señala en la directiva Di-004-2020-sct-dtr aprobada por resolución N° 78-2020-SUNARP/SN, toda vez que en los antecedentes registrales sólo se encontró información técnica en datum PSAD56, asimismo el predio en mención no fue materia de Levantamiento catastral, siendo competencia del titular el saneamiento Integro del predio. Por ello considero el presente plano como complementario al procedimiento de transferencia del área evaluada, en el marco del Decreto Supremo 1192, así como también considerar lo señalado En la resolución 1263-2022-SUNARP-TR del Tribunal Registral - SUNARP.



Ingi. Gonzalo Andrés Tomasto La Barrera
 VERIFICADOR CATASTRAL
 Código 013512VCPZRIX
 18008