



**RESOLUCIÓN N° 0138-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente n° 1283-2023/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 INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, respecto del área de 1,52 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral n° P03296235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 190175 (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<sup>o</sup> y 52<sup>o</sup> 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° 1653-2023-ESPS, presentada el 23 de noviembre de 2023 [S.I. n° 32254-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, 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 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para el saneamiento de la estructura sanitaria denominada: Cisterna Proyectada CP-03 Área 2, que forma parte del proyecto "Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay — 2da Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina – provincia de Lima - departamento de Lima". Para lo cual, adjuntó la siguiente

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

documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico Legal (fojas 3 al 7); **b)** informe de inspección técnica (fojas 8); **c)** plano perimétrico del área a independizar y su respectiva memoria descriptiva (fojas 9 al 10); **d)** panel fotográfico (foja 11); **e)** plano diagnóstico (foja 12); **f)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2023-5992337 expedido el 17 de octubre de 2023 (fojas 13 al 15); **g)** certificado registral inmobiliario de la partida registral n° P03296235 (fojas 16 al 21); y, **h)** títulos archivados (fojas 22 al 97).

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° 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, modificado por el Decreto Legislativo n° 1366 y Decreto Legislativo n° 1559 (en adelante, “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 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.

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 y modificada con Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (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° 05610-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 (foja 99), 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° P03296235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral n° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar n° 00198-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2024 (fojas al 101 al 109), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida n° P03296235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** recae sobre Área de Circulación del Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay – Sector, conforme se advierte en el asiento 00003 de la partida registral N° P03296235, donde obra inscrito el cuadro general de distribución de áreas del Sector Álamos haciendo referencia al Plano de Trazado y Lotización N° 307-COFOPRI-2011-PZLC; por lo que constituye bien de dominio público del Estado por su origen; **iii)** según el Geoportal del Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, recae sobre zonificación ZRP; asimismo, no presenta ocupación, edificación ni posesionario, situación que se corrobora con las imágenes del Google Earth; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza superposición sobre comunidad campesina, población indígena o comunidad, zona o monumento

arqueológico, concesión minera, infraestructura vinculada al servicio de electricidad, faja marginal o cuerpo de agua, área natural protegida, zona de riesgo no mitigable, ni vía catastrada por PROVIAS o el MTC; **v)** de la consulta realizada al Visor Web Geográfico SUNARP – VWG y del SICAR del MIDAGRI, se visualiza superposición con la Comunidad Campesina Collanac, no obstante del análisis de propiedad efectuado sobre la partida registral N° P03296235 se determinó que esta fue independizada de la mencionada Comunidad, por lo que se descarta la superposición advertida; **vi)** revisada la plataforma CENEPRED – SIGRID, se visualiza que, en el marco de lluvias asociadas al Fenómeno El Niño, se encuentra sobre ámbito clasificado con riesgo alto por movimiento de masa, situación que fue advertida en el Plan de Saneamiento físico legal; **vii)** ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización debidamente firmadas por verificador catastral; y, **viii)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP. 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 previsto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante el Oficio n° 00406-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de febrero de 2024 (foja 110), notificado el 20 de febrero de 2024 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado – PIDE (foja 111), se hace de conocimiento como titular registral de “el predio” al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia de “el predio”, en el marco 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, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° 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, requerido para el saneamiento de la estructura sanitaria denominada: Cisterna Proyectada CP-03 Área 2, que forma parte del proyecto “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay — 2da Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina – provincia de Lima - departamento de Lima”. Cabe señalar que “SEDAPAL” se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registro Públicos n° 097-2013-SUNARP/SN.

**14.** Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en merito al “Decreto Legislativo 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo 1192”, concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva n° 009-2015-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<sup>o2</sup> de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo n° 1192", Decreto Legislativo n° 1280, "TUO de la Ley n° 29151", "el Reglamento", "TUO de la Ley n° 27444", "Directiva n° 001-2021/SBN", Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 0143-2024/SBN-DGPE-SDDI del 27 de febrero de 2024.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN** respecto del área de 1,52 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en la partida registral n° P03296235 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 190175, 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 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 el saneamiento de la estructura sanitaria denominada: Cisterna Proyectada CP-03 Área 2, que forma parte del proyecto "Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay — 2da Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina – provincia de Lima - departamento de Lima".

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Lima 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 : CISTERNA PROYECTADA CP-03 ÁREA 2  
PLANO : Perimétrico – Ubicación PPU2.  
DISTRITO : Pachacamac  
FECHA : Noviembre – 2023.

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a un terreno urbano de forma poligonal y topografía inclinada (lomada), que forma parte de un área destinada a albergar una estructura de SEDAPAL denominada Cisterna Proyectada CP-03 (Área 2). Se encuentra en vías de circulación del A.H. Centro Poblado Rural Huertos de Manchay Sector Los Álamos, inscrito en Partida P03296235 de la Oficina Registral de Lima, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

### 1. UBICACIÓN

El predio se ubica en vías de circulación del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Huertos de Manchay Sector Los Álamos, frente a Avenida La Unión.

Distrito : Pachacamac.  
Provincia : Lima.  
Departamento : Lima.

### 2. ZONIFICACIÓN

El predio se encontraría entre vía de circulación y Zona de Recreación Pública (ZRP), de acuerdo con Geoportal del Instituto Metropolitano de Planificación: <https://mmlimp.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=c90473b7c83d43348076d6e44033c797>.

### 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 de circulación del A.H. C.P. Los Huertos de Manchay Sector Los Álamos (Calle 7), mediante una línea recta, entre los vértices B-C, con una longitud de 2.56 metros.

Por la Derecha : Por la forma del terreno, no presenta este lindero.

Por el Fondo : Colinda con área 3 de la CP-03 en áreas de circulación del A.H. C.P. Rural Huertos de Manchay Parcela 1, mediante una línea recta, entre los vértices A-B, con una longitud de 2.63 metros.

Por la Izquierda : Colinda con Partida P03296434 (área 1 de la CP-03), mediante una línea recta, entre los vértices C-A, con una longitud de 1.21 metros.

Ing. Gerardo Andrés Jimenez La Serna  
OFICINA EJECUTIVA  
Calle 15 de mayo 2002 # 2002-4  
C.P.P. Lima



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

**4. ÁREA DEL TERRENO.**

El área del terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 1.52 metros cuadrados.

**5. PERÍMETRO**

El perímetro del terreno descrito es de 6.40 metros.

**6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR				DATUM WGS 84	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	2.63	73°32'58"	295693.7394	8661867.8095
B	B-C	2.56	26°50'9"	295693.4010	8661865.2009
C	C-A	1.21	79°36'54"	295692.5471	8661867.6195
<b>TOTAL</b>		<b>6.4</b>	<b>180°0'1"</b>	<b>ÁREA: 1.52 m<sup>2</sup></b>	

**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 obtenidas como se señala en el plano adjunto.

Gonzalo Amador Jimenez La Bodega  
PROFESOR CÁTEDRA  
CARRERA DE INGENIERÍA CIVIL  
UNIVERSIDAD DE PIURA



