

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0694-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 1029-2024/SBNUFEPPI, 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.º 1192** respecto del área de **9,84 m²** ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º P03153868 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 199010 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024, se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Carta N.º 1001-2024-ESPS, presentada el 30 de septiembre de 2024 [S.I. N.º 28351-2024 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, “SEDAPAL”), representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson solicitó la transferencia de dominio de “el predio”, en mérito al artículo 41º del

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

Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la infraestructura sanitaria Pozo N.º 31, correspondiente al proyecto denominado: *“Construcción de Pozo de Monitoreo; en el (la) Sector Hidráulico B, distrito de Lurín, distrito de Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia de Lima, departamento de Lima”* (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 3 al 7); **b)** Plano perimétrico – ubicación y Memoria descriptiva (fojas 8 y 9); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2024-177745 (fojas 10 al 12); **d)** Plano diagnóstico (foja 13); **e)** Informe de inspección técnica y panel fotográfico de “el predio” (foja 21); y, **f)** Copia de Título Archivado N.º 12867 del 7 de marzo de 1986 con Publicidad N.º 2024-04780385 (fojas 22 al 39).

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, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre del 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-021/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 03372-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 22 de octubre de 2024 (foja 41), 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 P03153868 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 misma que corre inscrita en el asiento 00010 de la citada partida (foja 63).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 04246-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi de fecha 10 de diciembre de 2024 (foja 52) notificado el 18 de diciembre de 2024 (foja 56), se hace de conocimiento, como administrador del predio, a la Municipalidad Distrital de Pachacamac, que “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 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 41º de la norma en mención.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N.º 01599-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 28 de noviembre de 2024 (fojas 44 al 51), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se ubica en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, y forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Complejo Agroindustrial de Lurín EPS, en la partida registral N.º P03153868 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima; **ii)** según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), sustentando en el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 177745-2024 y el Plano Diagnóstico presentado, recae totalmente dentro del ámbito del área de mayor extensión de 18,56 ha, aportada para caminos y acequias, de conformidad con el Plano de Parcelación aprobado por Resolución Directoral N.º 365-83-DR-VI del 14/10/1983, que aprobó la Parcelación del Complejo Agroindustrial de Lurín EPS, la cual consta inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N.º P03153868; **iii)** según el “PSFL”, no cuenta con zonificación asignada, de acuerdo al Geoportal – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima; **iv)** en el “PSFL” se indica que no cuenta con ocupaciones ni edificaciones, situación que es concordante con la imagen satelital del Google Earth de fecha 16 febrero de 2024 e imagen de Street view de julio del 2024, ambas utilizadas de manera referencial, visualizándose “el predio” colindante a un canal, totalmente desocupado, sin edificaciones; lo cual también se verifica en el Panel Fotográfico presentado; **v)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito, ni se visualiza superposición con ámbitos en proceso de formalización por COFOPRI, unidades catastrales, poblaciones indígenas o comunidades, zonas o monumentos arqueológicos, cursos de agua, fajas marginales, áreas naturales protegidas en la zona, ni redes viales; **vi)** del visor web del GEOCATMIN - INGEMMET, se visualiza dentro del ámbito de la concesión minera denominada THABER VI (código N.º 010321996), de titularidad de UNACEM PERU S.A; situación advertida en el “PSFL”; **vii)** del portal web de OSINERGMIN, no se visualiza superposición con líneas de transmisión eléctrica ni redes de gas natural; sin embargo, en el “PSFL” se indica que existe superposición con la Partida N.º 49088403 del Registro de Concesiones a favor de Luz del Sur S.A.; **viii)** de la base gráfica SIGRID del CENEPRED, no se superpone a zonas de riesgo no mitigable; sin embargo, en el “PSFL” se señala que “el predio” se sitúa en zona de riesgo muy bajo para movimientos de masa y en Zona VII de microzonificación Sísmica – CISMID; **ix)** en el “PSFL” se consigna que sobre la Partida N.º P03153868 no se registran cargas o gravámenes; asimismo, de la consulta a la Extranet de SUNARP, no se advierten títulos pendientes; **x)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos de “el predio” debidamente firmados por verificador catastral autorizado; advirtiéndose que, en la Memoria descriptiva, la medida perimétrica del lindero Sur, discrepa de lo indicado en el Plano Perimétrico; y, **xi)** respecto al área remanente de la partida N.º P03153868, se acoge a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”.

11. Adicionalmente, de la evaluación legal realizada, se advierte lo siguiente: **i)** el “PSFL” no ha sido visado por el profesional técnico (ingeniero, arquitecto o geógrafo) designado por el titular del proyecto, conforme lo establece el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ii)** de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 177745-2024, se aprecia que éste fue emitido con fecha 31 de enero de 2024, por lo que, a la fecha de la presentación de la solicitud, el mismo excede el plazo de antigüedad máximo indicado en el numeral ii) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** en el “PSFL” no se señaló de forma precisa si existe o no proceso judicial que afecte el ámbito de “el predio”; y, **iv)** en el “PSFL” se señala que el área de “el predio” (de 9,84 m²) se ubica dentro del ámbito de mayor extensión (de 18,56 ha.) del área de caminos y servidumbres; esta última información coincide con la parcelación aprobada por Resolución Directoral N.º 365-83-DR-VI del 14 de octubre de 1983 que consta inscrita en el Asiento 00003 de la partida registral N.º P03153868, aportándose un área de 18,56 ha para caminos/acequias; sin embargo, no se presentó la resolución directoral aludida que aprobó la parcelación, conforme a lo establecido en el primer párrafo del numeral 5.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, mediante Oficio N.º 00678-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 5 de febrero de 2025 [en adelante, “el Oficio” (fojas 64 y 65)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” la observación técnica advertida en el ítem **x)** del informe preliminar desarrollado en el décimo considerando de la presente resolución, así como las observaciones legales señaladas en el considerando precedente, a fin 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 lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

13. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 6 de febrero de 2025, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 66); razón por la

cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° 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"); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 20 de febrero 2025**; habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo otorgado, remitido Carta N.º 343-2025-ESPS presentado el 20 de febrero de 2025 [S.I. N.º 05262-2025 (foja 68)], a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en "el Oficio".

14. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 01017-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 28 de febrero de 2025 (foja 69), esta Subdirección, amplió el plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles de conformidad con el numeral 6.2.4 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", notificándose el 3 de marzo de 2025, a través de la Mesa de Partes Virtual de "SEDAPAL", conforme consta en el cargo de recepción (foja 70); razón por la cual el plazo ampliado **vencía el 17 de marzo de 2025**, habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo, remitido la Carta N.º 388-2025-ESPS y anexos, presentados el 5 de marzo de 2025 [S.I. N.º 06965-2025 (fojas 72 al 100)] a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio".

15. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", mediante Informe Técnico Legal N.º 0702-2025/SBN-DGPE-SDDI, se determinó lo siguiente: **i)** respecto a la discrepancia de las medidas perimétricas entre la Memoria descriptiva y el Plano Perimétrico, presenta una nueva Memoria descriptiva, cuya medida perimétrica del lindero Sur es 2.59 ml, la misma que concuerda con el Plano Perimétrico y Ubicación que se presentó inicialmente; **ii)** respecto a la falta de visado del "PSFL" por profesional técnico, presenta nuevo "PSFL", el cual se encuentra suscrito por los profesionales responsables, conforme lo dispuesto en el numeral 5.4.3 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN"; **iii)** en referencia a la antigüedad del Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 177745-2024 que superaba el plazo máximo establecido en "la Directiva N.º 001-2021/SBN", adjunta un nuevo Certificado de Búsqueda Catastral N.º 2025-995900² expedido el 27 febrero de 2025, por la Oficina Registral de Lima, realizado sobre un área de 9,84 m², que corresponde a "el predio", en el cual se concluye que el polígono en consulta se ubica dentro del ámbito mayor inscrito en la partida N.º P03153868, sobre área de caminos y acequias, según título archivado N.º 12867 del 7 de marzo de 1986; concordante con lo señalado en el ítem ii) del informe preliminar desarrollado en el décimo considerando; **iv)** respecto a que en el "PSFL" no se señaló de forma precisa si existe o no proceso judicial en el ámbito de "el predio", el nuevo "PSFL" cumple con señalar que no existe proceso judicial que afecte el ámbito de "el predio"; y, **v)** respecto a la presentación del título archivado N.º 12867 del 7 de marzo de 1986, de forma incompleta, en el que obraría la Resolución Directoral N.º 365-83-DR-VI del 14 de octubre de 1983 que aprueba la Parcelación, se verifica que cumple con presentar el referido título archivado de forma completa; sin embargo, de la revisión del mismo, se advierte que no obra la aludida resolución directoral; sin perjuicio de lo señalado, se verifica que "SEDAPAL" ha presentado lo solicitado. Asimismo, cabe señalar que, si bien no se cuenta con la resolución que aprueba la parcelación inscrita en la partida N.º P03153868, ello no ha sido obstáculo para determinar que "el predio" recae sobre área de caminos de la parcelación indicada; por tanto, corresponde continuar con el presente procedimiento. En ese sentido, de la evaluación técnica legal realizada, se tienen 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".

16. Que, adicionalmente, "SEDAPAL" debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 5.15 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", donde se señala que: *"La resolución que dispone la primera inscripción de dominio, la transferencia de propiedad, o el otorgamiento de otros derechos reales, indica que el derecho otorgado mediante aquella no brinda autorizaciones, permisos, licencias u otros derechos necesarios que, para el ejercicio de sus actividades, debe obtener el titular del proyecto de la obra de infraestructura ante otras entidades conforme a la normatividad vigente. Corresponde al beneficiario del derecho otorgado cumplir con la normatividad para el ejercicio de las actividades que vaya a ejecutar sobre el predio o inmueble estatal"*.

17. Que, por otra parte, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, y de la revisión de la partida registral sobre el cual recae "el predio", corresponde precisar que si bien la titularidad de "el predio" se encuentra inscrita a favor del Complejo Agroindustrial de Lurín EPS, según el asiento 0002 de la partida registral N.º P03153868; también es cierto que, en el asiento 0003 de la citada partida se encuentra inscrita la Parcelación, de conformidad con el Plano de Parcelación aprobada por Resolución Directoral N.º

² Elaborado en base al Informe Técnico N.º 004980-2025-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20 de febrero de 2025, respecto de un área de 9,84 m².

365-83-DR-VI del 14/10/1983; que obra legajado en el título archivado N.º 12867 de fecha 7 de marzo de 1986, en la cual se establece la distribución de áreas, habiéndose cedido un área de 18,56 ha para caminos/acequias, dentro de cual se ubica “el predio”; por lo que, teniendo en cuenta lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de “el Reglamento”³ y de acuerdo a los artículos 3º y 5º de la Ordenanza N.º 296-MML⁴, modificados por la Ordenanza 2347-2021-MML, “el predio” constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado.

18. Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “Decreto Legislativo N.º 1192, concordado con los numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, se colige que, en caso así lo haya requerido el solicitante, la “SDDI” se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

19. 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 4.1 del artículo 4º del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.º 1280, aprobado con el Decreto Supremo N.º 001-2025-VIVIENDA (en adelante, “TUO del Decreto Legislativo N.º 1280”), 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”*.

20. 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”.

21. 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.

22. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “SEDAPAL”, reasignando su uso para destinarlo a la infraestructura sanitaria Pozo N.º 31, correspondiente al proyecto denominado: *“Construcción de Pozo de Monitoreo; en el (la) Sector Hidráulico B, distrito de Lurín, distrito de Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia de Lima, departamento de Lima”*, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que “el predio” se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión. 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.

23. 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 predios 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”.

³ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁴ Ordenanza N.º 296-MML, normativa que Regula el Régimen de Constitución y Administración de Bienes de Uso Público en la provincia de Lima:

Artículo 3.- De la Titularidad de los Bienes de Uso Público

Los bienes destinados al uso público y a los servicios públicos locales ubicados dentro de la jurisdicción de la provincia de Lima constituyen patrimonio municipal, de conformidad con la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las leyes y reglamentos de la materia y la presente Ordenanza. Por tanto, corresponde a las Municipalidades su titularidad, conservación y administración. Los bienes destinados al uso público y/o a los servicios públicos, cuya titularidad y gestión corresponde al Poder Ejecutivo -ya sea que se presten directamente o mediante empresas concesionarias- son bienes patrimoniales del Estado y se rigen por las leyes y los respectivos reglamentos sobre la materia.

Artículo 5.- Clasificación de acuerdo a su finalidad

De acuerdo a su finalidad, los bienes de uso público local se clasifican en: A) Bienes destinados al uso público: son todos aquellos bienes de aprovechamiento o utilización general tales como las plazas, los parques, los paseos, las alamedas, los malecones, las vías públicas, los intercambios viales, puentes, túneles, las fajas marginales de los ríos aplicadas a los usos urbanos previstos en los Planes Urbanos, las zonas de dominio restringido y la franja no menor de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea de las playas del litoral de la provincia, y las áreas de reservas paisajísticas de conservación local y otros análogos. (...)

24. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Un y 00/100 Sol) el valor unitario del predio materia de transferencia.

25. 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 el “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

26. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o5} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO del Decreto Legislativo N.º 1280”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0038-2025/SBN e Informe Técnico Legal N.º 0702-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - DISPONER la INDEPENDIZACIÓN respecto del área de **9,84 m²** ubicada en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º P03153868 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 199010, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución, bajo sanción de reversión, conforme lo señalado en el artículo 123º de “el Reglamento”, citado en el vigésimo sexto considerando de la presente resolución.

Artículo 2º. - APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área descrita en el artículo 1º de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** requerida para destinarla a la infraestructura sanitaria Pozo N.º 31, correspondiente al proyecto denominado *“Construcción de Pozo de Monitoreo; en el (la) Sector Hidráulico B, distrito de Lurín, distrito de Pachacamac y distrito de Cieneguilla, provincia de Lima, departamento de Lima”*.

Artículo 3º.- 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 4º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, Publíquese y comuníquese.

POI 18.1.2.11

PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ

Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁵ 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.



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

MEMORIA DESCRIPTIVA

DENOMINACION : POZO N° 31
PLANO : Perimétrico y Ubicación PPU-2
DISTRITO : Pachacamac
FECHA : Mayo 2024.

INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a un terreno de forma poligonal, naturaleza rural y topografía plana, que se proyectara una estructura de SEDAPAL que conforman el Pozo N° 31, se sitúa en área de Caminos y acequias del Predio Rural Picapiedra Valle Lurín, inscrito en la Partida P03153868– área de Camino, en el distrito de Pachacamac de la provincia y departamento de Lima.

1. UBICACION:

El predio se ubica dentro del área de camino, de la Avenida Víctor Malásquez Chacaltana, frente al terreno de UC. 07362, del Predio Rural Picapiedra Valle Lurín.

DISTRITO : Pachacamac
PROVINCIA : Lima
REGIÓN : Lima

2. ZONIFICACIÓN:

El predio se encuentra sin zonificación, de acuerdo con Geoportal – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima:
<https://mmlimp.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=750f2dfc69f54ca796505045ba448fa5>

3. DESCRIPCION DEL LINDEROS Y COLINDANCIAS:

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

Por el Norte : Colinda con una parte de la Avenida Víctor Malásquez Chacaltana, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices B – C, con una longitud de 2.59 metros lineales.

Por el Este : Colinda con una parte de la Avenida Víctor Malásquez Chacaltana, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices C – D, con una longitud de 3.79 metros lineales.

Por el Sur : Colinda con una parte de la Avenida Víctor Malásquez Chacaltana, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices D – A, con una longitud de 2.59 metros lineales.


LUCILA CISNEROS AYALA
INGENIERA GEOGRAFICA
Reg. CIP N° 232693
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO N° 018620VCPZRX



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

Por el Oeste : Colinda con una parte de la Avenida Víctor Malásquez Chacaltana, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices A – B, con una longitud de 3.79 metros lineales.

4. AREA DEL TERRENO:

El área para independizar se encuentra dentro de un ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida P03153868, del cual no se ha encontrado información técnica suficiente en los títulos archivados para determinar las medidas perimétricas, linderos y georreferenciación del predio matriz. Motivo por el cual me acojo a la 4ta disposición complementaria final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS	
PREDIO RURAL MANCHAY PICAPIEDRA VALLE LURIN PARTIDA P03153868 PLANO T.A. N° 12867 DEL 07.03.1986 ÁREA DE CAMINOS Y ACEQUIAS	AREA: 185,600.00 m ²
AREA A INDEPENDIZAR POZO N° 31	AREA: 9.84 m ²
AREA REMANENTE (DEL ÁREA DE CAMINOS Y ACEQUIAS)	AREA: 185,590.16 m ²

5. PERIMETRO:

El perímetro del terreno descrito es de **12.76** metros lineales.

6. CUADRO DE DATOS TECNICOS

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADA WGS84		COORDENADA PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	3.79	90°0'1"	297285.0978	8653097.5818	297505.4258	8653464.6360
B	B-C	2.59	89°59'59"	297285.9188	8653101.2862	297506.2468	8653468.3404
C	C-D	3.79	90°0'1"	297288.4509	8653100.7250	297508.7789	8653467.7792
D	D-A	2.59	89°59'59"	297287.6299	8653097.0206	297507.9579	8653464.0748
TOTAL		12.76	360°0'0"	AREA GRAFICA = 09.84 m ²			

OBSERVACIONES:

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".


LUCILA CISNEROS AYALA
INGENIERA GEOGRAFICA
Reg. CIP N° 232693
VERIFICADOR CATASTRAL
CODIGO N° 018520VCPZHX