



## **RESOLUCIÓN N° 0709-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 30 de abril del 2025

### **VISTO:**

El Expediente N.° 1254-2023/SBNSDAPE, 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 **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **94,05 m<sup>2</sup>**, ubicada en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Registral N.° 11352117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, asignado con CUS N.° 190012 (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° 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 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 - 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.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

**3.** Que, mediante Resolución N.° 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de

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

predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 1556-2023-ESPS, presentada el 13 de noviembre de 2023 [S.I. N.º 31125-2023 (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”), solicita la constitución de derecho de servidumbre de paso y tránsito a su favor, respecto de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la instalación de la línea de impulso denominada CDP-02 A CDP-06, correspondiente al proyecto denominado: “*Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del distrito de Lurín*” (en adelante, “el proyecto”); para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 6); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N.º 2023-5057076 y documentos técnicos (fojas 8 al 12); **c)** certificado literal de la partida registral N.º 11352117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima (fojas 13 al 28); y, **d)** informe de inspección técnica y panel fotográfico (fojas 51 y 52).

5. 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.

6. Que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales 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”).

7. Que, en el numeral 6.3.1 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, se establece que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales se inicia a mérito de las solicitudes presentadas *sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios*, así como, en aquellos casos de predios o inmuebles no inscritos, cuando no se ha requerido o determinado que previamente sean inscritos a favor del Estado.

8. 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 6.3.3 de la citada Directiva el procedimiento de otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales 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.

9. 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, efectivice el otorgamiento de derechos reales sobre el 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.

10. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, la Subdirección

de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), en ese entonces a cargo del procedimiento, con la finalidad de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, emitió el Informe Preliminar N.º 03122-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de noviembre del 2023 y anexos (fojas 53 al 57) mediante el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) se ubica en la calle Los Cipreses Parque N.º 3, a 93,76 m del cruce de Calle Los Cipreses con Av. Los Pinos de Urb. La Estancia de Lurín, Urbanización Santa Genoveva, en el distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.º 11352117 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;
- ii) en los Asientos B00003, B00004, B00005 y B00006 de la partida registral N.º 11352117, se encuentra inscrita la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de Lote Único de la Urbanización Genoveva – Parcela B-78-A1, en mérito a la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N.º 069-2014-GDU-ML de fecha 16 de diciembre de 2014 y aclaración de Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N.º 203-2015-SGOPHU-GDU-ML de fecha 23 de octubre de 2015, ambas emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín, que consigna el área de 10 736, 94 m<sup>2</sup> como área de recreación pública (Parque N.º 3), por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público;
- iii) de la verificación del Visor Web Geográfico de SUNARP se concluye, entre otros: **a)** recae totalmente dentro del predio matriz partida registral N.º 42253898 que viene de la Ficha N.º 81548; al respecto, en el Rubro B hay una anotación marginal de independización la Parcela B78A1 en la partida registral N.º 11322117 que luego de quedar firme en el asiento B00001 y esta es a su vez superpuesta con la solicitud, queda descartada la posible superposición gráfica con la matriz; y, **b)** totalmente dentro de la partida registral N.º 11352117;
- iv) del Certificado de Búsqueda Catastral, con publicidad N.º 2023-5057076<sup>2</sup> expedido el 31 de agosto de 2023, por la oficina registral de Lima, respecto de área de “el predio” el mismo que concluye que se ubica dentro del ámbito inscrito en la partida registral N.º 11352117 específicamente sobre el parque N.º 3 y sobre área de vías teniendo como referencia el título archivado N.º 2277516 del 5 de agosto de 2022;
- v) cuenta con zonificación Residencial de Densidad Media- RDM, según Ordenanza N.º 2389 aprobada el 28 de agosto de 2021 que aprueba el Plano de Zonificación de los usos del suelo de Lurín Cercado;
- vi) no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza superposición con predios formalizados por COFOPRI, concesiones mineras, poblaciones comunales ni indígenas;
- vii) de la revisión de la plataforma web SICAR del MIDAGRI, se superpone totalmente con la U.C. 02302 del Proyecto Catastral Rural Lurín;
- viii) de la consulta al visor web de OSINERGMIN, se aprecia cerca de cableado aéreo de tensiones media (alumbrado público) y baja (conexiones domiciliarias), situación advertida en el Plan de Saneamiento físico legal (en adelante “PSFL”);
- ix) según el “PSFL” e Informe de inspección técnica, no cuenta con ocupaciones, edificaciones ni poseionarios; sin embargo, de las imágenes Google Earth y Street View del mes de abril y mayo de 2023 respectivamente, se visualiza que recae sobre parque de escasa vegetación, vereda, camino y sobre área de recreación colindante a una loza deportiva;
- x) según el “PSFL” respecto a la carga en el asiento D0004 sobre embargo seguido por la Municipalidad Distrital de Lurín con Negociaciones Ara del Norte S.A.C sobre procedimiento de cobranza coactiva, situación advertida en el “PSFL”, señaló además que no afecta el área de “el predio”;
- xi) se cumplió con presentar los documentos técnicos de “el predio” que sustentan el “PSFL”, suscritos por verificador catastral autorizado; sin observaciones técnicas.
- xii) de acuerdo al Informe de Inspección Técnica, se advierte que se hace referencia a la memoria descriptiva N.º 421-2023-ESPS, que verificada la misma, esta no presenta numeración, solo el plano perimétrico N.º 421-2023-ESPS; asimismo, es necesario aclarar que el área de 81,53 m<sup>2</sup> se refiere a un lado y excluye el área de circulación.

<sup>2</sup> Elaborado en base al Informe Técnico N.º 20539-2023-Z.R. N.º XI-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 23 de agosto de 2023 respecto de un área de 94,05 m<sup>2</sup>

11. Que, mediante Oficio N.º 09663-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 62)], la “SDAPE” comunicó a “SEDAPAL” la observación técnica descrita en el ítem **xiii**) del informe citado en el considerando precedente, a fin de que ésta sea aclarada y/o subsanada, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue **notificado con fecha 21 de diciembre de 2023**, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE de “SEDAPAL”, conforme al cargo de recepción (foja 62); 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”); asimismo, se debe precisar que, el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente las notificaciones, **venció el 10 de enero de 2024**; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 004-2024-ESPS y anexos, presentado el 8 de enero [S.I. N.º 00343-2024 (fojas 64 al 75)] a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio 1”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N.º 00081-2024/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 10 de enero de 2024 (foja 76), se determinó que, en relación a las discrepancias advertidas del Informe de Inspección de Técnica, “SEDAPAL” cumple con corregir la numeración de la memoria descriptiva y presenta un nuevo “PSFL”; asimismo, en el Plano Diagnostico N.º 421-2023-ESPS, cumple con consignar que “el predio” afecta área de parque y área de circulación de la Habilitación Urbana de Lote Único de la Urbanización Genoveva – Parcela B-78-A1.

14. Que, en atención a lo dispuesto en el tercer considerando de la presente resolución, esta Subdirección, mediante Informe Preliminar N.º 00704-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de agosto del 2024, amplía y aclara los aspectos de la titularidad de la solicitud de servidumbre, concluyendo, entre otros, lo siguiente: **i**) de la consulta realizada al Visor Geográfico web – SUNARP, se visualiza que, la poligonal de “el predio” en el Datum PSAD56 recae totalmente sobre el ámbito de la partida registral N.º 42253898, que constituye el antecedente registral de la partida solicitada; totalmente sobre el ámbito de la partida registral N.º 11352117 (área de recreación pública – Parque 3 y área de vías) y totalmente sobre ámbito de la partida N.º 49088403 de la Oficina Registral de Lima y Cañete, que corresponde a la concesión inscrita para explotación de servicios públicos, esta última superposición no fue advertida en el “PSFL”; y, **ii**) de la consulta a la plataforma virtual del SICAR, se visualiza que “el predio” recae totalmente dentro del ámbito de la U.C. 02302 de cuyos metadatos se verifica que se encuentra en condición CATASTRADO a favor de Víctor Antonio Torrejón Zavaleta; situación no advertida en el “PSFL”.

15. Que, mediante Oficio N.º 02222-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 9 de agosto de 2024 [en adelante “el Oficio 2” (fojas 86 y 87)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones advertidas en el informe detallado en el considerando precedente, otorgándole el plazo de tres (3) días hábiles para que se pronuncie sobre la información proporcionada y de existir dicha superposición, se recoja en el Plan de Saneamiento físico legal, siendo que de no existir pronunciamiento orientado a la modificación del proyecto en el plazo indicado, se continuará con el procedimiento solicitado, emitiendo el acto administrativo correspondiente, de conformidad con establecido en el numeral 5.11 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

16. Que, en el caso en concreto “el Oficio 2” fue **notificado el 12 de agosto de 2024** a través de la mesa de partes virtual a “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (fojas 88); 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, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 15 de agosto de 2024**; por lo que, “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, ha remitido la Carta N.º 889-2024-ESPS y anexos presentados el 15 de agosto de 2024 [S.I. N.º 23069-2024 (fojas 91 al 99)], a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 2”.

17. Que, por otro lado, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.3.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 03378-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 22 de octubre de 2024 (foja 100) notificado con fecha 23 de octubre de 2024, se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Lurín 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.

**18.** Que, se procedió con la evaluación de la documentación presentada por "SEDAPAL" siendo que, mediante Informe Técnico Legal N.º 0722-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025, se determinó lo siguiente: **i)** en relación a la superposición de "el predio" con la partida registral N.º 49088403 correspondiente a una concesión para la explotación de servicios públicos; "SEDAPAL" cumplió con señalar en su nuevo "PSFL" dicha situación, precisando además que la misma puede coexistir con la estructura proyectada; y, **ii)** respecto a la superposición con la U.C. 02302 no advertida en el "PSFL"; "SEDAPAL" en su nuevo "PSFL" incorporó dicha información. Al respecto es preciso indicar que si bien, SEDAPAL señaló que sobre "el predio" no existen ocupaciones ni posesiones; no obstante, es menester señalar que a efectos que "el proyecto" no afecte derechos de terceros, y en el caso que corresponda, quedara bajo competencia y cargo de dicha entidad el reconocimiento de las mejoras que pudiera existir en el ámbito de "el predio" conforme a lo establecido en la Tercera Disposición Complementaria y Final del "Decreto Legislativo N.º 1192". Bajo esos términos, se considera levantada la observación en ese extremo. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante "el Oficio 2" y se concluye que "SEDAPAL" cumple con los requisitos señalados en la "Directiva N.º 001-2021/SBN".

**19.** Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde precisar que si bien la titularidad de "el predio" se encuentra a favor de empresa Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios S.A.C; también es cierto que se ha determinado que según los Asientos B00003, B00004, B00005 y B00006 de la partida registral N.º 11352117, se encuentra inscrita la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana de Lote Único de la Urbanización Genoveva – Parcela B-78-A1, en mérito a la Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N.º 069-2014-GDU-ML de fecha 16 de diciembre de 2014 y la Aclaración de Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N.º 203-2015-SGOPHU-GDU-ML de fecha 23 de octubre de 2015, ambas emitidas por la Municipalidad Distrital de Lurín, en cuyo cuadro general de distribución de áreas, se consigna el área de 10 736,94 m<sup>2</sup> como área de Recreación Pública (Parque N.º 03), sobre la cual recae "el predio"; por lo que constituye un bien de dominio público del Estado, conforme a lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2º de "el Reglamento"<sup>3</sup> y los artículos tercero<sup>4</sup>, y quinto<sup>5</sup> de la Ordenanza N.º 296-MML, modificados por la Ordenanza 2347-2021- MML y los artículos 5º y 6º de la Ordenanza N.º 1852-MML<sup>6</sup>.

**20.** Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "Decreto Legislativo N.º 1192", y 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.

**21.** Que, se ha verificado que la ejecución de "el proyecto" ha sido declarado de necesidad pública

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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° 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.

<sup>5</sup> 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, los bosques, 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. (...)

<sup>6</sup> Ordenanza N.º 1852-MML, normativa que regula la conservación y gestión de áreas verdes en la provincia de Lima:

Artículo 5.- Definiciones

Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se considerarán las siguientes definiciones: (...) b) Áreas Verdes de Uso Público: Constituyen áreas o espacios verdes de dominio y uso público ubicados en los parques, plazas, paseos, alamedas, malecones, bosques naturales o creados, jardines centrales o laterales de las vías públicas o de intercambios viales y en general, y los aportes para recreación pública establecidos en las habilitaciones urbanas, los cuales se pueden encontrar habilitados o no y que están cubiertos o no de vegetación.

Artículo 6.- Naturaleza Jurídica. - Las áreas verdes de uso público bajo administración de la Municipalidad Metropolitana de Lima y las municipalidades distritales son de carácter intangible, inalienable e imprescriptible. Su conservación, protección y mantenimiento son acciones que, por razones de salud pública, calidad de vida, bienestar colectivo, equilibrio ecológico y sostenibilidad urbana forman parte de la Política Metropolitana del Ambiente.

e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 4.1 del artículo 4° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N.° 1280, aprobado con el Decreto Supremo N.° 001-2025-VIVIENDA, 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”*.

22. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para aprobar el otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales, 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”.

23. Que, por otra parte, respecto al plazo de la presente servidumbre, debe precisarse que el numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, no especifica ni detalla el plazo o período por el cual puede ser otorgado este derecho real; por lo que, resulta pertinente aplicar lo previsto en las disposiciones del Código Civil vigente, teniendo por ello carácter perpetuo, conforme al artículo 1037<sup>7</sup> del Código Civil vigente.

24. Que, en atención a lo expuesto, corresponde aprobar la constitución del derecho de servidumbre de paso y tránsito a perpetuidad de “el predio”, a favor del “SEDAPAL”, requerido para destinarlo a la instalación de la línea de impulso denominada CDP-02 A CDP-06 que corresponde al proyecto denominado: *“Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del distrito de Lurín”*.

25. Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que el otorgamiento de otros derechos reales sobre predios y/o inmuebles de propiedad del Estado en mérito 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 N.° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.° 009-2015-SUNARP/SN”.

26. Que, mediante Carta N.° 683-2025-ESPS, presentado el 24 de abril de 2025 [S.I. N.° 13444-2025], “SEDAPAL”, solicita el impulso del procedimiento; no obstante, producto de la evaluación realizada por parte de esta Subdirección, se procede a emitir la presente resolución.

27. 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>.

28. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 186.1 del artículo 186<sup>8</sup> de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.° 1192”, “TUO de la Ley N.° 27444”, TUO del Decreto Legislativo N.° 1280, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.° 001-2021/SBN”, Resolución N.° 0066-2022/SBN, Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.° 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.° 0038-2025/SBN e Informe Técnico Legal N.° 0722-2025/SBN-DGPE-SDDI del 30 de abril de 2025.

## SE RESUELVE:

**Artículo 1°.- APROBAR la CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO a perpetuidad a favor la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192, respecto del área de 94,05 m<sup>2</sup>, ubicada en la Urbanización Santa Genoveva, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida registral N.° 11352117 del Registro de Predios de**

<sup>7</sup> Artículo 1037.- Las servidumbres son perpetuas, salvo disposición legal o pacto contrario.

<sup>8</sup> Artículo 186.- Extinción de la servidumbre

186.1 Son aplicables a la extinción de la servidumbre las causales establecidas en el Código Civil, así como las causales de extinción de la afectación en uso, en cuanto correspondan.

la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, asignado con CUS N.º 190012, a fin de que sea destinado al proyecto denominado: “*Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del distrito de Lurín*”, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2º.** - 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 3º.-** 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, comuníquese y publíquese.**

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**



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

## MEMORIA DESCRIPTIVA N° 421-2023-ESPS

DENOMINACION : LINEA DE IMPULSION DE CDP-02 A CDP-06  
PLANO : PERIMETRICO Y UBICACIÓN N° 421-2023-ESPS  
DISTRITO : LURIN  
FECHA : DICIEMBRE 2023

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a la Línea de Impulsión de CDP-02 a CDP-06, que es parte del proyecto "Mejoramiento y Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Distrito de Lurín".

### UBICACIÓN

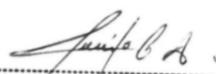
El predio se ubica en área de parque 3 y ca. los cipreses de parcela B-78 A1 unidad catastral N° 11343 Urbanización Santa Genoveva (Área de Vía y Recreación Pública - Parque 3) Inscrita en P.E. N° 11352117

Distrito : Lurín  
Provincia : Lima  
Departamento : Lima

### 1. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

El terreno en estudio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Frente : Colinda con Ca. Los Cipreses de la Parcela A1 U.C. 11343 Urbanización Santa Genoveva inscrito en la P.E. N° 11352117, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices D – A, con una longitud de 5.72 metros lineales.
- Por la Derecha : Colinda con Ca. Los Cipreses y el Parque 3 de la Parcela A1 U.C. 11343 Urbanización Santa Genoveva inscrito en la P.E. N° 11352117, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices C – D, con una longitud de 19.44 metros lineales.
- Por la Izquierda: Colinda con Ca. Los Cipreses y el Parque 3 de la Parcela A1 U.C. 11343 Urbanización Santa Genoveva inscrito en la P.E. N° 11352117, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices A – B, con una longitud de 27.58 metros lineales.
- Por el Fondo : Colinda con Cámara de Desagüe Proyectoada CDP-06, inscrito en la P.E. N° 14386672, Titular: SEDAPAL, mediante una línea recta de un solo tramo, entre los vértices B – C, con una longitud de

  
LUCILA CISNEROS AYALA  
INGENIERA GEOGRAFA  
Reg. CIP. N° 232693  
VERIFICADOR CATASTRAL  
CODIGO N° 016020VCPZRIX



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

5.69 metros lineales.

## 2. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **94.05** metros cuadrados.

## 3. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **58.43** metros lineales.

## 4. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

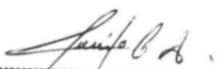
CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - LÍNEA DE IMPULSIÓN DE CDP-02 A CDP-06							
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	27.58	44°20'4"	300425.4299	8641960.2794	300655.4543	8642326.0224
B	B-C	5.69	44°40'8"	300451.6354	8641951.6722	300681.6598	8642317.4152
C	C-D	19.44	135°19'51"	300446.5427	8641949.1346	300676.5671	8642314.8776
D	D-A	5.72	135°39'57"	300428.0713	8641955.2016	300658.0957	8642320.9446
<b>TOTAL</b>		<b>58.43</b>	<b>360°0'0"</b>	<b>ÁREA = 94.05 m<sup>2</sup></b>			

## 5. ZONIFICACION:

Se encuentra en Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) Según el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana Ordenanza N° 620 - MML. Plano de Zonificación del Distrito de Lurín Cuenca Baja del Río Lurín Ordenanza N° 1117-MML Publicada el 12/01/08 y Ordenanza N° 2389-MML Publicada el 28/08/21.

## OBSERVACIONES:

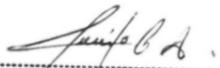
- El Área requerida para Línea de Impulsión del CDP-02 al CDP-06, se encuentra ubicado en parte del Área de Recreación Pública - Parque 3 de la PARCELA B-78-A1 U.C. 11343 URBANIZACIÓN SANTA GENOVEVA inscrita en la Partida N° 11352117 correspondiente a la Recepción Parcial de la I Etapa ocupando un área de terreno de 50,739.02 m<sup>2</sup> propiedad de DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIO S.A.C.
- Según T.A. N° 2022-02277516 de fecha 05.08.2022, el Área de Recreación Pública Parque 3 tiene un área de 8,420.86 m<sup>2</sup>.
- 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 en el DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.

  
LUCÍA CISNEROS AYALA  
INGENIERA GEÓGRAFA  
Reg. CIP. N° 232693  
VERIFICADOR CATASTRAL  
CODIGO N° 016020VCPZRIX



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

- La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva N° DI 004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN Directiva que regula la emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo – Registrales.

  
LUCILA CISNEROS AYALA  
INGENIERA GEOGRAFA  
Reg. CIP. N° 232693  
VERIFICADOR CATASTRAL  
CODIGO N° 016020VCPZRIX

