

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1162-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 22 de noviembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 1358-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 223,35 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 165299 (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 Carta N° 1858-2021-ESPS, presentada el 15 de diciembre 2021 [S.I. N° 32205-2021 (fojas 1 y 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representada por la Jefa de Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Edith Fany Tomas Gonzales (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192; requerido para el

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

proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio RA-1, distrito de Ate (Activo N° 600708), provincia y departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto presentó, los siguientes documentos: **a)** plan de saneamiento físico y legal de “el predio” (fojas 3 al 10); **b)** plano perimétrico y de ubicación con su respectiva memoria descriptiva de “el predio”, el área matriz y el área remanente (fojas 11 al 22); **c)** informe de inspección técnica (foja 23); **d)** certificado literal de la partida registral N° 12238142 (fojas 24 al 39); y, **e)** panel fotográfico de “el predio” (foja 40).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por el Decreto Supremo N° 015- 2020-VIVIENDA, (en adelante “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al sector, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

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

**5.** Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 87001-2021/SBN” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida 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° 05333-2021/SBN-DGPE-SDDI del 16 de diciembre de 2021 (fojas 41 y 42) adecuado con Oficio N° 04695-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de noviembre de 2022 (foja 87 y 88), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N° 12238142 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 “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”.

**8.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00041-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 14 de enero de 2022 (fojas 47 al 52), se determinó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Asentamiento Humano Santa Elena II, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12238142 de la Oficina Registral de Lima; **ii)** está comprendido en Zona de Protección y Tratamiento Paisajista, según plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza N° 1099-MML del 30 de noviembre de 2007; asimismo, no cuenta con ocupación, cuenta con la edificación del Reservorio RA-1 que se encuentra en posesión de “SEDAPAL”; por lo que es un bien de dominio público por el servicio que

brinda; **iii)** no se advierten solicitudes en trámite ni procesos judiciales sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposiciones con predios urbanos, área forestal y de fauna silvestre, líneas de transmisión eléctrica, patrimonio cultural, concesiones mineras, predios rurales, entre otros; **iv)** el Oficio que sustenta la solicitud y el Plan de Saneamiento físico y legal precisan un área de 55,90 m<sup>2</sup>; sin embargo, el plano perimétrico indica un área de 223,35 m<sup>2</sup>; **v)** según el Geocatastro del Geoportal de la SBN se visualiza superposición parcial con el CUS N° 41132, relacionado con la partida registral N° 12238142 y el CUS N° 145034; **vi)** según la Base Gráfica Registral de “SUNARP”, se advierte superposición total con el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 49088403; **vii)** asimismo, en el punto IV.1.2 del Plan de Saneamiento físico legal se indica que la partida registral N° 12238142 tiene inscrito, en el rubro de cargas y/o gravámenes, la anotación de dos (2) cesiones en uso a favor de “SEDAPAL”, cuya extinción no ha sido solicitada de forma expresa.

9. Que, mediante Oficio N° 00568-2022/SBN-DGPE-SDDI del 3 de marzo de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 54 y 55)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones realizadas en los puntos **iv)** al **vii)** 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 lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 7 de marzo de 2022 a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE a “SEDAPAL”, conforme consta del cargo de recepción (foja 54); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 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 21 de marzo de 2022.

11. Que, en el caso en concreto, mediante Carta N° 521-2022-ESPS [S.I. ° 08310-2022 (foja 63)] presentado con fecha 18 de marzo de 2022, es decir, dentro del plazo otorgado, “SEDAPAL” solicitó la ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”; razón por la cual, mediante Oficio N° 01187-2022/SBN-DGPE-SDDI notificado el 12 de abril de 2022 (foja 60), esta Subdirección le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para tal efecto, ampliando el plazo hasta el 28 de abril de 2022. En ese sentido, “SEDAPAL” remitió la Carta N° 840-2022-ESPS [S.I. N° 11607-2022 (foja 65)] presentado con fecha 28 de abril de 2022, a fin de subsanar las observaciones realizadas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada la documentación presentada por “SEDAPAL”, mediante Informe Técnico Legal N° 1298-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 21 de noviembre de 2022, se determinó lo siguiente: **i)** se presentó nuevo Plan de Saneamiento físico y legal con su respectiva documentación técnica, señalando como área materia de solicitud de transferencia: 223,35 m<sup>2</sup> (“el predio”); **ii)** se han revisado los antecedentes registrales y se ha determinado que el CUS N° 41132 corresponde al predio matriz y el CUS N° 145034 se encuentra desplazado gráficamente; por lo que no se superponen con el área de “el predio”; **iii)** se advierte que la partida registral N° 49088403 corresponde a una concesión definitiva para desarrollar actividades de distribución de energía eléctrica, cuyo titular es la empresa Luz del Sur S.A.A, según Resolución Suprema N° 031-94-EM; por lo que no existe impedimento para el otorgamiento de la transferencia de “el predio”; y, **iv)** “SEDAPAL” indica que “el predio” no se encuentra dentro de las áreas otorgadas en cesión en uso a favor de su representada; por lo que no es necesario solicitar su extinción de manera expresa. 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° 001-2021/SBN”.

13. 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”.*

14. Que, 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, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

15. 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.

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, requerido para el proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio RA-1, distrito de Ate (Activo N° 600708), provincia y departamento de Lima”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

17. 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.

18. 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”.

19. 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>.

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, “SEDAPAL” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”<sup>2</sup>.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Decreto Legislativo N° 1280”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001- 2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG, el Informe Técnico Legal N° 1298-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de noviembre del 2022 y el Informe Técnico Legal N° 1308-2022/SBN-DGPE-SDDI del 22 de noviembre del 2022.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN**, del área de 223,35 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, en la partida registral N° 12238142 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 165299, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL TEXTO UNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la

<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.

empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para el proyecto denominado: “Saneamiento Físico Legal del Reservorio RA-1, distrito de Ate (Activo N° 600708), provincia y 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.

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 19.1.2.11

**CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

## MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : Reservorio de Agua RA-1  
 PLANO : Perimétrico y Ubicación  
 Independización  
 DISTRITO : Ate  
 FECHA : Noviembre -2021

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al área de estudio, que ha sido considerada para el Reservorio RA-I con registro Margesi N° 0751 y Activo N° 600708.

### 1. UBICACIÓN

El predio, se encuentra en un Terreno ubicado entre el AAHH Santa Elena II, La Roncadora, Comunidad Campesina de Collanac y la Puntilla.

Distrito : Ate  
 Provincia : Lima  
 Departamento : Lima

### 2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS


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

Por el Frente : Colinda con una parte de la Asociación de Vivienda Niño-Jesus III Etapa, mediante una línea recta de un (01) tramo, entre los vértices A-B, con una longitud de 20.92 metros lineales.

VERT.	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	20.92	76°15'28"	294821.4340	8669767.2983	295041.7952	8670137.4695

Por la Derecha : Colinda con una parte del predio inscrito en la Partida N° 12238142 Parcela B, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos, entre los vértices A-H, con una longitud de 13.87 metros lineales.

VERT.	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
H	H-I	6.20	136°33'54"	294832.7056	8669759.8399	295053.0668	8670130.0111
I	I-A	7.67	153°53'27"	294826.8478	8669761.8595	295047.2090	8670132.0307

  
 JAVIER ELOY SAENZ BALDEON  
 INGENIERO GEOGRAFO  
 Reg. D.P. N° 153768  
 VERIFICADOR CATASTRAL  
 CODIGO N° 018089C0008

Por la Izquierda : Colinda con una parte del predio inscrito en la Partida N° 12238142 Parcela B, mediante una línea quebrada de dos (02) tramos, entre los vértices B-D, con una longitud de 3.70 metros lineales.

VERT.	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
B	B-C	0.42	141°11'28"	294839.3431	8669778.1128	295059.7043	8670148.2840
C	C-D	3.28	147°19'17"	294839.7545	8669778.0573	295060.1157	8670148.2385

Por el Fondo : Colinda con una parte del predio inscrito en la Partida N° 12238142 Parcela B, mediante una línea quebrada de cuatro (04) tramos, entre los vértices D-H, con una longitud de 21.16 metros lineales.

VERT.	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
D	D-E	4.60	144°22'27"	294842.2518	8669775.9348	295062.6130	8670146.1060
E	E-F	7.46	139°35'12"	294843.3656	8669771.4717	295063.7268	8670141.6429
F	F-G	3.13	168°50'37"	294840.0478	8669764.7883	295060.4090	8670134.9595
G	G-H	5.97	151°58'10"	294838.1382	8669762.3061	295058.5004	8670132.4773

### 3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es: 223.35 metros cuadrados.

### 4. PERÍMETRO


El perímetro del terreno descrito es de 59.65 metros lineales.

### 5. ZONIFICACION

El predio del Reservoir de Agua (RA-1), se encuentra en una zona de PTP – Protección y Tratamiento Paisajista, según el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo aprobado con Ordenanza N.° 1089-MML del 30-11-2007.

### 6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS							
VERT.	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS WGS84		COORDENADAS PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	20.92	76°15'28"	294821.4340	8669767.2983	295041.7952	8670137.4695
B	B-C	0.42	141°11'28"	294839.3431	8669778.1128	295059.7043	8670148.2840
C	C-D	3.28	147°19'17"	294839.7545	8669778.0573	295060.1157	8670148.2385
D	D-E	4.60	144°22'27"	294842.2518	8669775.9348	295062.6130	8670146.1060
E	E-F	7.46	139°35'12"	294843.3656	8669771.4717	295063.7268	8670141.6429
F	F-G	3.13	168°50'37"	294840.0478	8669764.7883	295060.4090	8670134.9595
G	G-H	5.97	151°58'10"	294838.1382	8669762.3061	295058.5004	8670132.4773

  
 JAVIER ELOY SAENZ BALDEON  
 INGENIERO GEÓGRAFO  
 Reg. CIP N° 13796  
 VERIFICADOR CATASTRAL  
 COORDINADOR DISTRIBUCIONES


2



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

H	H-I	6.20	136°33'54"	294832.7096	8668759.8389	295053.0668	8670130.0111
I	I-A	7.67	153°53'27"	294826.8478	8668761.8695	295047.2090	8670132.0307
TOTAL		59.65	1260°00'00"	ÁREA = 223.35 m <sup>2</sup>			

Lima, noviembre 2021.

  
JAVIER ELOR SARAG SALCEDO  
INGENIERO DE COCINAS  
Reg. Del. N° 10104  
VERIFICADOR CATASTRAL  
CÓDIGO N° 01882000000000000000



