

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0959-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de octubre del 2023

**VISTO:**

El Expediente n° 318-2023/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 POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 28,05 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Concejo Distrital de Punta Hermosa, en la partida registral n° P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 181512 (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° 421-2023-ESPS, presentada el 20 de marzo de 2023 [S.I. n° 06864-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por la entonces Jefa (e) del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Carolina Niquen Torres (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada CD-246, correspondiente al proyecto denominado: “Saneamiento físico legal de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales - EBARs” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico y legal (fojas 3 al 6); **b)** panel fotográfico (foja 7); **c)** plano perimétrico y de ubicación de

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

“el predio” (foja 8); **d**) certificado de búsqueda catastral con publicidad nº 2022-5502611 (fojas 9 al 11), **e**) plano diagnóstico (foja 12); **f**) memoria descriptiva de “el predio” (foja 13); **g**) certificado registral inmobiliario de la partida registral nº P03236692 (fojas 14 al 126); **h**) copia informativa de título archivado nº 03018308-2002 (fojas 127 al 130); e, **i**) informe de inspección técnica (foja 131).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo nº 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 nº 1366 y Decreto Legislativo nº 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo nº 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

**4.** Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva nº 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo nº 1192”, aprobada mediante la Resolución nº 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 (en adelante, “Directiva nº 001-2021/SBN”).

**5.** Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva nº 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

**6.** Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

**7.** Que, por su parte, mediante Oficio nº 01451-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de marzo de 2023 (foja 132), 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 nº P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral nº IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo nº 1192”; generándose el título N° 2023-0891582, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

**8.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar nº 00498-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de abril de 2023 (fojas 134 al 141), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Concejo Distrital de Punta Hermosa, en la partida registral nº P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) en el asiento 60 de la partida registral nº P03236692, se encuentra inscrita la Resolución de Gerencia de Titulación nº 1108-2022-COFOPRI-GT de fecha 2 de setiembre de 2002, que aprueba el Plano nº 0732-COFOPRI-2002-GT, modificadorio del Plano de Trazado y Lotización de la Urbanización Balneario Punta Hermosa, Zona Norte, y que aprueba la modificación del cuadro general de distribución de áreas, destinando el área de 126 784,39 m<sup>2</sup> para vías (área de circulación), de donde proviene “el predio”; por lo que constituye un bien estatal de dominio público por su origen; **iii**) cuenta con zonificación de Zona de Densidad Media (RDM), según plano de zonificación del distrito de Punta Hermosa, aprobado con

Ordenanza n° 1086-MML del 18.10.2007; asimismo, se encuentra ocupado por la Cámara de Bombeo de Aguas Residuales que forma parte de “el proyecto”, bajo administración y en posesión de “SEDAPAL”, lo cual fue corroborado con la imagen satelital del Google Earth de fecha 17.11.2022; **iv)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes de ingreso sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predios formalizados, predios rurales, poblaciones indígenas o comunidades, monumentos arqueológicos, concesiones mineras, líneas de transmisión eléctrica, quebradas, ni ríos; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustentan el plan de saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **vi)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predio de SUNARP. En ese sentido, se concluye que “SEDAPAL” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**9.** Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva n° 001-2021/SBN”, mediante Oficio n° 03594-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de agosto de 2023 (foja 143), notificado el 10 de octubre de 2023 (foja 144), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, a la Municipalidad Distrital de Punta Hermosa que, “SEDAPAL” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo n° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

**10.** Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 3.1 del artículo 3° del Decreto Legislativo n° 1280, modificado con el Decreto Legislativo n° 1357, el cual dispone lo siguiente: *“Declárese de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de los servicios de saneamiento, comprendida por los predios y/o infraestructuras de todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, ejecutados o que vayan a ejecutarse; con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente”*.

**11.** Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito del predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo n° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

**12.** Que, el numeral 6.2.5 de la “Directiva n° 001-2021/SBN” establece que esta Subdirección, cuando lo considere conveniente, podrá aprobar la independización, rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, y la transferencia de propiedad del predio o inmueble estatal de forma conjunta en una sola resolución.

**13.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de “SEDAPAL”, reasignando su uso, para destinarlo a la estructura sanitaria denominada CD-246, correspondiente al proyecto denominado: “Saneamiento físico legal de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales - EBARs”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que 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”, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n° 097-2013-SUNARP/SN.

**14.** Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la presente Resolución deberá tenerse en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “Decreto Legislativo N° 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”.

**15.** Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

16. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

17. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presente resolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por “SEDAPAL” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

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

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo n° 1192”, Decreto Legislativo n° 1280, “TUO de la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva n° 001-2021/SBN”, Resolución n° 0066-2022/SBN, Resolución n° 0063-2023/SBN-GG e Informe Técnico Legal n° 1064-2023/SBN-DGPE-SDDI del 10 de octubre de 2023.

### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN** respecto del área de 28,05 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Punta Hermosa, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Concejo Distrital de Punta Hermosa, en la partida registral n° P03236692 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n° IX – Sede Lima, con CUS n° 181512, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, requerido para la estructura sanitaria denominada CD-246, correspondiente al proyecto denominado: “Saneamiento físico legal de las Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales - EBARs”.

**Artículo 3°.-** La Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral n° IX – Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente resolución.

**Artículo 4°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.2.11

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>2</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

# MEMORIA DESCRIPTIVA

---

PREDIO : ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES CD-246  
PLANO : PERIMETRICO Y UBICACIÓN N° 073-2023/ESPS  
DISTRITO : PUNTA HERMOSA  
FECHA : Febrero

## INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde al polígono en estudio, correspondiente a la estación de bombeo de aguas residuales CD-246 de Sedapal.

### 1. UBICACIÓN

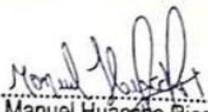
El predio denominado ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES CD-246, se encuentra en la Avenida 28 de Julio, adyacente a parque.

Distrito : Punta Hermosa  
Provincia : Lima  
Departamento : Lima

### 2. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

- Por el Norte:** Colinda con la avenida 28 de Julio, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (C-D) con una longitud total de 9.99 metros lineales.
- Por el Este:** Colinda con la avenida 28 de Julio, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (D-A) con una longitud de 2.80 metros lineales.
- Por el Sur:** Colinda con parque, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (A-B) con una longitud de 10.02 metros lineales.
- Por el Oeste:** Colinda con la avenida 28 de Julio, mediante una línea de un tramo recto, entre los vértices (B-C) con una longitud de 2.81 metros lineales.



Manuel Huaccho Ricce  
GEOGRAFO  
CGP N° 172  
CODIGO DE VERIFICADOR  
CATASTRAL  
N° 009869VCPZRIX

### 3. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **28.05** metros cuadrados.

### 4. PERÍMETRO

El perímetro del terreno descrito es de **25.62** metros lineales.

### 5. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

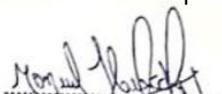
CUADRO DE DATOS TECNICOS							
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	DATUM WGS-84		DATUM PSAD-56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	10.02	89°58'0"	302268.5040	8635264.7240	302500.2097	8635636.6680
B	B-C	2.81	89°15'2"	302260.1130	8635270.2080	302491.8187	8635642.1520
C	C-D	9.99	90°41'16"	302261.6810	8635272.5400	302493.3867	8635644.4840
D	D-A	2.80	90°5'42"	302270.0340	8635267.0680	302501.7397	8635639.0120
TOTAL		25.62	360°0'0"				
Suma de ángulos (real) =			360°00'00"				
Error acumulado =			00°00'00"				

### 6. ZONIFICACIÓN:

La Estación de Bombeo de Aguas Residuales CD- 246; no presenta zonificación asignada, se encuentra en área de circulación (vías) según el PLANO DE ZONIFICACIÓN DISTRITO DE PUNTA HERMOSA AREAS DE TRATAMIENTO NORMATIVO I Y IV aprobado mediante ordenanza N° 1086 - MML del 18-10-07 publicada el 26-10-07 y actualizado con ordenanza N°2380-MML publicada el 16-07-21.

### OBSERVACIONES

- 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 DATUM UTM-PSAD56-ZONA 18S.
- La presente Memoria Descriptiva y Plano Perimétrico y Ubicación, han sido elaborados siguiendo lo establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN del 07.12.2020.

  
 Manuel Huaccho Ricce  
 GEOGRAFO  
 CGP N° 172

Lima, Febrero 2023

CODIGO DE VERIFICADOR  
 CATASTRAL  
 N° 009869VCPZRIX

