



**RESOLUCIÓN N° 0148-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de febrero del 2024

**VISTO:**

El Expediente N° 1284-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representado por el Jefe del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 600,47 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida registral N° P03245266 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 190180 (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° 1654-2023-ESPS presentada el 23 de noviembre de 2023 [S.I. N° 32260-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima, representado por el Jefa del Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson (en adelante, “SEDAPAL”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura sanitaria denominada Cisterna Proyectada CP-03 Área 3, que forma parte del proyecto “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay – 2da. Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima” (en adelante, “el proyecto”). Para tal efecto, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico

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

legal (fojas 3 al 6); **b)** informe de inspección técnica (foja 7); **c)** plano diagnóstico, plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva y panel fotográfico (8 al 11); **d)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad 2023-5992554 (fojas 12 al 15); **e)** Certificado Registral Inmobiliario con publicidad n° 2023-5892422 de la partida n° P03245266 (fojas 16 al 29); **f)** copia informativa de título archivado con publicidad n° 2015-765640 (fojas 30 al 64).

**3.** Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N° 1192”), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la “SBN”, en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

**4.** Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, aprobada mediante la Resolución N° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución n° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N° 001-2021/SBN”).

**5.** Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” señala 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; y, según 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 misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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

**7.** Que, mediante Oficio N° 05611-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de diciembre de 2023 (foja 66), 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° P03245266 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N° 1192”.

**8.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante el Informe Preliminar N° 00189-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de febrero de 2023 (fojas 49 al 54), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima y forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI en la partida registral N° P03245266 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** recae sobre el Área de Circulación del Centro Poblado Rural Huertos de Manchay – Parcela 1 (MPTL y Cuadro General de Áreas, inscrito en el As. 00012), de conformidad con el Plano Diagnóstico presentado por “SEDAPAL”, en el cual se precisa que “el predio” recae totalmente dentro los límites de la partida P03245266, sustentado en la información gráfica georreferenciada del PLANO PERIMÉTRICO N° 0323-COFOPRI-2015-OZLC del CENTRO POBLADO RURAL LOS HUERTOS DE MANCHAY-PARCELA 1, elaborado en el Datum oficial WGS84 (mismo datum de la solicitud), lo cual fue corroborado por esta Subdirección, teniendo en cuenta el archivo

vectorial (digital) del Plano de Modificación de Trazado y Lotización-MPTL N° 0324-COFOPRI-2015-OZLC (complementa al PP N° 0323-COFOPRI-2015-OZLC), el cual modifica la lotización del referido centro poblado; por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su origen; **iv)** se encuentra sin ocupación, edificación o posesión, situación que es corroborada con la imagen satelital de Google Earth de noviembre de 2022; **v)** cuenta con zonificación ZRP, según el geoportal del IMP; **vi)** no se advierten procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con restos arqueológicos, concesiones mineras, poblaciones indígenas o comunidades, predios rurales, áreas naturales protegidas, fajas marginales; **vi)** de la consulta realizada al SICAR del MIDAGRI, se advierte superposición con la Comunidad Campesina de Collanac; sin embargo, del análisis realizado en el Plano Diagnóstico se determinó que la partida P03245266 fue independizada de la referida comunidad campesina; **viii)** realizada la consulta a la plataforma web del OSINERGMIN, cruzan 2 líneas aéreas de media tensión con códigos 180850571 y 11980958; situación que ha sido advertida en el Plan de Saneamiento físico legal; **ix)** del aplicativo CENEPREP – SIGRID muestra que, en el marco de lluvias asociadas al Fenómeno El Niño, el predio se encuentra sobre ámbito clasificado con riesgo alto por movimiento de masa; situación señalada en el Plan de Saneamiento; **vi)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos que sustentan el plan de saneamiento físico legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado, no advirtiéndose observaciones técnicas; y, **vii)** respecto al área remanente, se acoge a lo dispuesto en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de “SUNARP”. En tal sentido, se ha determinado que “SEDAPAL” ha cumplido con presentar los requisitos descritos 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° 00665-2024/SBN-DGPE-SDDI del 12 de febrero de 2024, notificado el mismo día (foja 56), se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 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 de un predio estatal que ostenta la calidad de dominio público del Estado para la ejecución de servicios de saneamiento declarados de necesidad pública y preferente interés nacional, como 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 al proyecto “Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay – 2da. Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima”; 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 Registro Públicos n° 097-2013-SUNARP/SN.

14. 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.

15. 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>.

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

17. Que, sin perjuicio de lo expuesto, "SEDAPAL" deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>o2</sup> de "el Reglamento".

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N° 1192", Decreto Legislativo N° 1280, "TUO de la Ley N° 29151", "el Reglamento", "Directiva N° 001-2021/SBN", Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 155-2024/SBN-DGPE-SDDI del 28 de febrero de 2024.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** del área de 600,47 m<sup>2</sup> ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal en la partida registral N° P03245266 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 190180, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, requerido para el proyecto "Ampliación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Esquema Quebrada de Manchay – 2da. Etapa, distrito de Pachacamac, distrito de Villa María del Triunfo, distrito de La Molina, provincia 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.

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

**Regístrese, y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

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



Equipo Saneamiento de Propiedades y Servidumbres

## MEMORIA DESCRIPTIVA

PREDIO : CISTERNA PROYECTADA CP-03 ÁREA 3  
PLANO : Perimétrico – Ubicación PPU2.  
DISTRITO : Pachacamac  
FECHA : Noviembre – 2023.

### INTRODUCCION

La presente memoria descriptiva corresponde a un terreno urbano de forma poligonal y topografía inclinada (lomada), que forma parte de un área destinada a albergar una estructura de SEDAPAL denominada Cisterna Proyectada CP-03 (Área 3). Se sitúa en vía de circulación del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Huertos de Manchay - Parcela 1, inscrito en la Partida N° P03245266 de la Oficina Registral de Lima, en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima.

### 1. UBICACIÓN

El predio se ubica en vías de circulación del Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Huertos de Manchay Parcela 1, entre manzana R20 y Avenida La Unión.

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

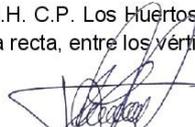
### 2. ZONIFICACIÓN

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

### 3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

- Por el Frente : Colinda con áreas de circulación del A.H. C.P. Los Huertos de Manchay Parcela 1, frente a Avenida La Unión, mediante una línea recta, entre los vértices B-C, con una longitud de 24.70 metros.
- Por la Derecha : Colinda con áreas de circulación del A.H. C.P. Los Huertos de Manchay Parcela 1, mediante una línea recta, entre los vértices A-B, con una longitud de 42.89 metros.
- Por el Fondo : Colinda con Calle 27 y Partida P03296434, mediante una línea quebrada de cuatro (04) tramos rectos, entre los vértices D-A, con una longitud total de 49.59 metros.
- Por la Izquierda : Colinda con áreas de circulación del A.H. C.P. Los Huertos de Manchay Parcela 1, mediante una línea recta, entre los vértices C-D, con una longitud de 2.60 metros.

  
Ing. Gonzalo Andrés Fomonte La Barrera  
VERIFICADOR CATASTRAL  
CALLE 27 Y PARTIDA P03296434  
C.I.P. 18808

1

**4. ÁREA DEL TERRENO.**

El área del terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de 600.47 metros cuadrados.

**5. PERÍMETRO**

El perímetro del terreno descrito es de 119.78 metros.

**6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

PROYECCIÓN UTM - ZONA 18 SUR			DATUM WGS 84		
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	42.89	87°57'16"	295703.2600	8661911.4140
B	B-C	24.7	89°58'44"	295717.5570	8661870.9760
C	C-D	2.6	89°59'52"	295694.2660	8661862.7510
D	D-E	2.63	153°9'38"	295693.4010	8661865.2009
E	E-F	1.21	106°27'2"	295693.7394	8661867.8095
F	F-G	42.6	253°40'23"	295694.9376	8661868.0006
G	G-A	3.15	118°47'4"	295700.3267	8661910.2576
<b>TOTAL</b>		<b>119.78</b>	<b>899°59'59"</b>	<b>ÁREA: 600.47 m<sup>2</sup></b>	

**OBSERVACIONES:**

- La presente Memoria Descriptiva y el Plano Perimétrico y Ubicación de referencia, han sido elaborados siguiendo los requerimientos establecidos en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR aprobada por Resolución N° 78-2020-SUNARP/SN del 07/12/2020, realizando para ello, las indagaciones y estudios los cuales ha sido posible acceder.
- La información técnica contenida en la presente memoria y el plano de referencia, se encuentra georreferenciada en el DATUM UTM-WGS84-ZONA 18S obtenidas como se señala en el plano adjunto.
- Se verificó el Título Archivado 765640 del 18.08.2015 de la Partida P03245266, encontrando el Plano Perimétrico PP-0323-COFOPRI-2015-OZLC en Dátum WGS 84. Seguidamente se realizó el contraste con el área materia de solicitud concluyendo que el predio denominado Cisterna Proyectada CP-03 Área 3 se encuentra íntegramente en el ámbito inscrito en la Partida P03245266 - Área de Circulación. Correspondiendo solicitar la Independización y transferencia a favor de SEDAPAL, íntegramente en la Partida señalada.



Ing. Gonzalo Andrés Fomonte La Barrera  
 REGISTRADO EN CATRAL  
 Código: 013052VCPZRIK  
 CIP 113008

