

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0654-2025/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de abril del 2025

**VISTO:**

El Expediente N.° 121-2024/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 **2,25 m<sup>2</sup>**, ubicada en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N.° 11054146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, signado con CUS N.° 200540 (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

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

Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la competencia para aprobar actos de adquisición y administración de 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 1769-2024-ESPS presentado el 28 de diciembre de 2023 [S.I. N.º 36191-2023 (foja 2)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima – SEDAPAL, representada por el Jefe del Equipo 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 el proyecto denominado: “*Regularización de Saneamiento Físico Legal Pozo P-208 (Activo Fijo N.º 500691)*” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual, adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 10 al 12); **b)** certificado de búsqueda catastral N.º 2023-6618273 (fojas 14 al 17); **c)** partida registral N.º 11054146 (fojas 19 al 25); **d)** título archivado N.º 3051 (fojas 27 al 35); **e)** informe de inspección técnica (fojas 37 y 38); **f)** panel fotográfico (fojas 40 y 41); **g)** plano de diagnóstico, ubicación y perimétrico (43 al 46); y, **h)** memoria descriptiva (fojas 48 y 49).

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 00332-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de febrero del 2024 (fojas 50 al 54) mediante el cual concluyó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente:

- i) Se ubica en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro-Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra en la partida registral N.º 11054146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima;
- ii) en el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2023-6618276 emitido el 28 de noviembre de 2023 por la Oficina Registral de Lima (en adelante el “CBC”) se indica que se ubica en área de vías la Partida Registral N.º 11054146.
- iii) No cuenta con Zonificación asignada;
- iv) Según el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el “PSFL”), se encuentra con ocupación y edificación de estructura de base de concreto con una tapa que tiene acceso de salida del control hidráulico, en posesión de “SEDAPAL”, lo que se corrobora con las imágenes satelitales de Google Earth, en las que, además, se visualiza que recae sobre una isla vial (área verde);
- v) No se advierten procesos judiciales, ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, revisadas las plataformas virtuales y bases gráficas GEOLLAQTA, SICAR, SIGDA, GEOCATMIN, OSINERGMIN, SERNAMP, MUNICIPALIDAD-ZONIFICACIÓN, ANA, MTC, PPE (Portafolio de Predios del Estado) y de la información del visor web Base de Datos de Pueblos Indígenas u Originarios (BDPI) remitida por el Viceministerio de Cultura, no presentan superposición;
- vi) En el “PSFL”, se señala que, en el asiento D0001<sup>2</sup> de la partida registral N.º 11054146, obra inscrita una carga de servidumbre de ocupación por un área 16,50 m<sup>2</sup>;
- vii) Respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios;
- viii) vi) se ha cumplido con presentar los documentos técnicos que sustentan el Plan de Saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; no obstante, se advierte que no identifica colindantes registrales, sino físicos;
- ix) vii) en el “PSFL”, no se hace mención si el predio es de dominio público o privado; y,
- x) viii) de la lectura de partida registral N.º 11054146 se advierte que en el asiento B0001 obra inscrita una declaratoria de fábrica con el nombre de “el proyecto”; sin embargo, no se puede determinar si dicha información corresponde a “el predio”.

11. Que, mediante Oficio N.º 02805-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de setiembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 58 y 59)], esta Subdirección comunicó a “SEDAPAL” las observaciones señaladas en los ítems viii) al x) descritos en el considerando precedente, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 18 de setiembre de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 60), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, cabe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vence el 2 de octubre de 2024**; habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 1064-2024-ESPS, presentada el 30 de setiembre de 2024 [S.I. N.º 28360-2024 (fojas 62 al 68)], a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

13. Que, evaluados los documentos presentados por “SEDAPAL”, mediante Informe Preliminar N.º

<sup>2</sup> Correspondiente a la instalación de la Subestación de Distribución Compacta Subterránea (Bóveda) para Servicio Público de Electricidad N° 6834, conforme consta del asiento D00486 de la partida N.º 49088403.

01353-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de octubre de 2024 e Informe Técnico Legal N.º 0670-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025, se determinó lo siguiente:

- i) Respecto a la no identificación de colindantes registrales en los documentos técnicos, “SEDAPAL” presenta nueva documentación técnica de “el predio” suscrita por el Verificador Catastral, donde cumple con consignar dichas colindancias registrales; sin embargo, se advierte error material en los colindantes Sur y Oeste indicados en la memoria descriptiva ya que se encuentran invertidos, situación que queda sujeta a la evaluación registral, **con lo cual, se levanta la observación en este extremo;**
- ii) En relación a la condición público o privado de “el predio”, “SEDAPAL” aclara en su nuevo “PSFL” que, al ubicarse sobre Área de Vía de la urbanización Mariscal Castilla Segunda Etapa, es un bien de dominio público del Estado; **se da por levanta la observación en este extremo.**

Al respecto, de la evaluación legal efectuada, se precisa que, en el asiento 2 de la Ficha 54103 que continua en la Partida N.º 11054146, obra inscrita la Urbanización denominada Mariscal Castilla, la misma que fue aprobada por resolución N.º 161 del 8 de marzo de 1976, emitida por el Concejo Provincial de Lima, en cuya distribución de áreas, se advierte que se destina un área de 58 098,14 m<sup>2</sup> para vías, sobre la cual, recae “el predio”, teniendo en cuenta lo señalado por “SEDAPAL”, así como, lo mencionado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado y en el Informe de Inspección Técnica, en el cual, se consigna que “el predio” se encuentra ubicado en una isla vial, entre el Jr. Paseo del Bosque, Jr. Rigos y la Calle 30. Por su parte, en el Título Archivado N.º 3051, que dio mérito a la inscripción de la referida Urbanización, se señala que, mediante Carta N.º 083/76-VC-7330 del 12 de febrero de 1976 la Empresa de Saneamiento de Lima, recepciona las obras sanitarias de dicha urbanización; asimismo, en la Memoria Descriptiva obrante en el citado título archivado, se indica que para el abastecimiento de agua se ha ejecutado un pozo tubular, ubicado en la isla que queda en la intersección de la Calle 30 y D, ubicación de “el predio”.

- iii) Respecto a la declaratoria de fábrica advertida en el asiento B0001 de la partida registral N.º 11054146, “SEDAPAL” en su nuevo “PSFL” señala que realizó el análisis y estudios de las inscripciones contenidas en el asiento B001 y B002 de la partida registral N.º 11054146, precisando que, la inscripción del asiento B001 no está referida a la denominación ni el activo del área materia del presente saneamiento, advirtiendo que dicho asiento corresponde a una Inscripción Provisional de Declaratoria de Fábrica del Reservorio R-157 y que al no convertirse en definitiva no modifica en nada la partida; y, en relación al asiento B002, “SEDAPAL” indica que ésta también corresponde a una Inscripción Provisional de Declaratoria de Fábrica del Pozo 208, que tampoco se convirtió en definitiva, por lo que en nada modifica la partida; señalando además que, producto de la inspección de campo del área materia del presente saneamiento (correspondiente a “el predio”), ha verificado que a la fecha, dicha fábrica no existe al haber sido demolida, conforme a las vistas fotográficas, situación que se ha corroborada, **quedando levantada esta observación.**

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.º 001-2021/SBN”.

14. Que, mediante Oficio N.º 03539-2024/SBN-DGPE-SDDI del 30 de octubre 2023 (foja 73), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de servidumbre a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N.º 11054146 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Lima, Zona Registral N.º IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; situación que se encuentra inscrita en el asiento D00003 de la citada partida (foja 74).

15. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el cuarto párrafo del numeral 6.3.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 03604-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 4 de noviembre de 2024 (foja 75), notificado el 12 de noviembre de 2024, se hace de conocimiento, como administradora de “el predio”, a la Municipalidad de San Borja, que “SEDAPAL” ha solicitado la servidumbre 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 41° de la norma en mención.

**16.** Que, por otro lado, en atención a lo señalado en el ítem i) del informe citado en el décimo considerando de la presente resolución, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la Asociación Mariscal Castilla Pro Vivienda Propia de los Servidores del Ministerio de Guerra, en la Partida Registral N.° 11054146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; también es cierto que, de la evaluación efectuada, se ha determinado que, en el Asiento 2 de la Ficha 54103 que continúa en la Partida Registral N.° 11054146, obra inscrita la Urbanización Mariscal Castilla Segunda Etapa aprobada por Resolución N.° 161 del 8 de marzo de 1976 expedida por el Concejo Provincial de Lima, la misma que se adjunta en el Título Archivado N.° 3051 que dio mérito a su inscripción, en cuya distribución de áreas, se advierte que se destina un área de 58 098,14 m<sup>2</sup> para vías, sobre la cual, recae “el predio”; por lo que, constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado, conforme a lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”<sup>3</sup> y los artículos tercero<sup>4</sup>, y quinto<sup>5</sup> de la Ordenanza N.° 296-MML, modificados por la Ordenanza 2347-2021- MML y los artículos 5° y 6° de la Ordenanza N.° 1852-MML<sup>6</sup>.

**17.** Que, asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, y numerales 5.7 y 6.3.6 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, se colige que, en caso así lo haya requerido el solicitante, en caso de vías, la SDDI se encuentra facultada a disponer la independización del área requerida a favor del Estado, en la misma resolución de otorgamiento de otro derecho real, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

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

**19.** Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional al encontrarse dentro de los alcances del numeral 4.1 del artículo 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”*.

<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 cesión 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.° 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.

20. 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”.

21. 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.

22. 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 de “SEDAPAL”, para destinarlo al proyecto denominado: “*Regularización de Saneamiento Físico Legal Pozo P-208 (Activo Fijo N° 500691)*”, debiendo previamente ordenarse su independización, dado que “el predio” se encuentra formando parte de un área de mayor extensión. Cabe precisar que, “SEDAPAL” se acoge a 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.

23. 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.

24. 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>.

25. 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”, “Decreto Legislativo N.° 1280”, “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, “la 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.° 0005-2022/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.° 0670-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril de 2025.

#### SE RESUELVE:

**Artículo 1°.** - **DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** a favor del **ESTADO**, respecto del área de 2,25 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de San Borja, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida registral N.° 11054146 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.° IX – Sede Lima, asignado con CUS N.° 200540, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR** la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** a perpetuidad a favor de la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución a fin de que sea destinado al proyecto denominado: “*Regularización de Saneamiento Físico Legal Pozo P-208 (Activo Fijo N.° 500691)*”.

<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.

**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, comuníquese y publíquese.**

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**



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

# MEMORIA DESCRIPTIVA

N° : **487-2023/ESPS.**  
DENOMINACION : **POZO P-208 (ACTIVO FIJO N° 500691).**  
PLANO : **Perimétrico de Independización.**  
DISTRITO : **San Borja**  
FECHA : **Diciembre 2023.**

## INTRODUCCION

La presente memoria corresponde a la estructura denominada **POZO P-208 (ACTIVO FIJO N° 500691).**

### 1. UBICACIÓN

El predio se ubica en el Isla vial entre el Jr. Paseo Del Bosque, Jr. Rigios (Antes Calle D) y la Calle 30 - Urbanización Mariscal Castilla Segunda Etapa.

Distrito : San Borja.

Provincia : Lima.

Departamento : Lima.

### 2. ZONIFICACIÓN

Sin Zonificación según Ordenanza N° 1063 del 04/09/2007- Publicada El 14-09-2007 Modificado por Ordenanza N°2506 del 21/09/2022 -Publicada El 01/10/2022.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

Por el Norte : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), entre el Jr. Paseo Del Bosque y la Calle 30; en línea recta: A-B de 1.50ml.

Por el Este : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), próximo a la Calle 30; en línea recta: B-C de 1.50ml.

Por el Sur : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), próximo a el Jr. Paseo Del Bosque; en línea recta: C-D de 1.50ml.

Por el Oeste : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), proximo a el Jr. Rigios (Antes Calle D); en línea recta: D-A de 1.50ml.

### 4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **2.25** metros cuadrados.

**5. PERÍMETRO**

El perímetro del terreno descrito es de **6.00** metros lineales.

**6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

VERTICE	LAD O	DISTANCI A (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	1.50	90°0'0"	283763.1726	8662378.2854	283989.3324	8662747.0872
B	B-C	1.50	90°0'0"	283764.6698	8662378.3776	283990.8296	8662747.1794
C	C-D	1.50	90°0'0"	283764.7620	8662376.8805	283990.9218	8662745.6823
D	D-A	1.50	90°0'0"	283763.2648	8662376.7883	283989.4246	8662745.5901

**PREDIO REMANENTE:** Tratándose de una independización en la que no es factible determinar el área, los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, es de aplicación la cuarta disposición complementaria y final "Supuesto excepcional de Independización", del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.



JOSE LUIS DURAND VARA  
VERIFICADOR CATASTRAL  
Codigo N°: 008140VCP2R1X



Mercedes del Pilar Mora Quintana  
ARQUITECTA  
C.A.P. 9748

Lima, Diciembre del 2023



EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

# MEMORIA DESCRIPTIVA

N° : **487-2023/ESPS.**  
DENOMINACION : **POZO P-208 (ACTIVO FIJO N° 500691).**  
PLANO : **Perimétrico de Servidumbre.**  
DISTRITO : **San Borja**  
FECHA : **Diciembre 2023.**

## INTRODUCCION

La presente memoria corresponde a la estructura denominada **POZO P-208 (ACTIVO FIJO N° 500691).**

### 1. UBICACIÓN

El predio se ubica en el Isla vial entre el Jr. Paseo Del Bosque, Jr. Rigios (Antes Calle D) y la Calle 30 - Urbanización Mariscal Castilla Segunda Etapa.

Distrito : San Borja.

Provincia : Lima.

Departamento : Lima.

### 2. ZONIFICACIÓN

Sin Zonificación según Ordenanza N° 1063 del 04/09/2007- Publicada El 14-09-2007 Modificado por Ordenanza N°2506 del 21/09/2022 -Publicada El 01/10/2022.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANCIAS

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

el Norte : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), entre el Jr. Paseo Del Bosque y la Calle 30; en línea recta: A-B de 1.50ml.

Por el Este : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), próximo a la Calle 30; en línea recta: B-C de 1.50ml.

Por el Sur : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), próximo a el Jr. Paseo Del Bosque; en línea recta: C-D de 1.50ml.

Por el Oeste : Colinda con la Isla Vial (P.E. N°11054146), próximo a el Jr. Rigios (Antes Calle D); en línea recta: D-A de 1.50ml.

### 4. ÁREA DEL TERRENO

El área de terreno delimitado por los linderos anteriormente descritos es de **2.25** metros cuadrados.

**5. PERÍMETRO**

El perímetro del terreno descrito es de **6.00** metros lineales.

**6. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

VERTICE	LAD O	DISTANCI A (m)	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM			
				DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	1.50	90°0'0"	283763.1726	8662378.2854	283989.3324	8662747.0872
B	B-C	1.50	90°0'0"	283764.6698	8662378.3776	283990.8296	8662747.1794
C	C-D	1.50	90°0'0"	283764.7620	8662376.8805	283990.9218	8662745.6823
D	D-A	1.50	90°0'0"	283763.2648	8662376.7883	283989.4246	8662745.5901

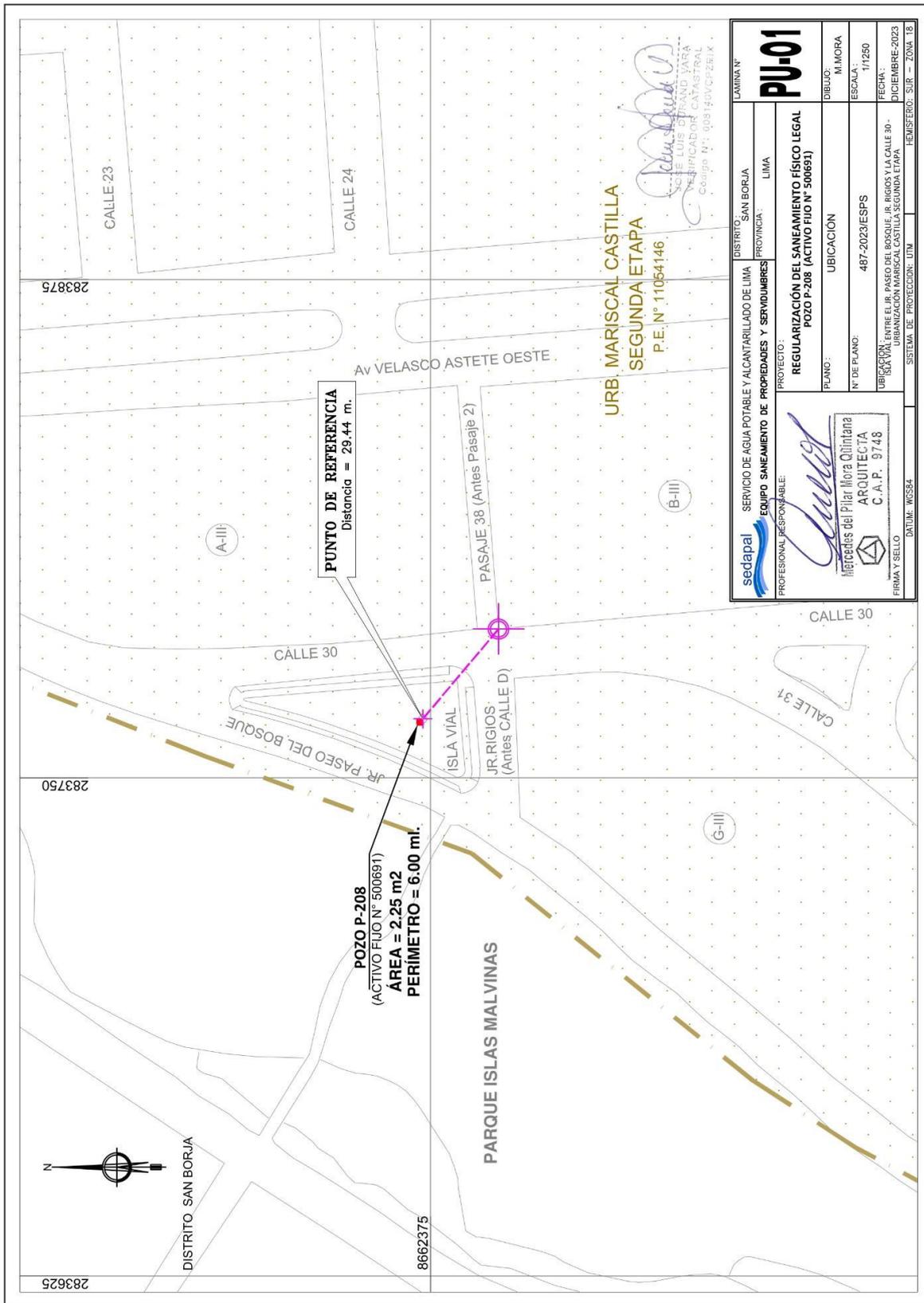


JOSÉ LUIS DURAND VARA  
VERIFICADOR CATASTRAL  
Código N°: 908140VCP2R1X

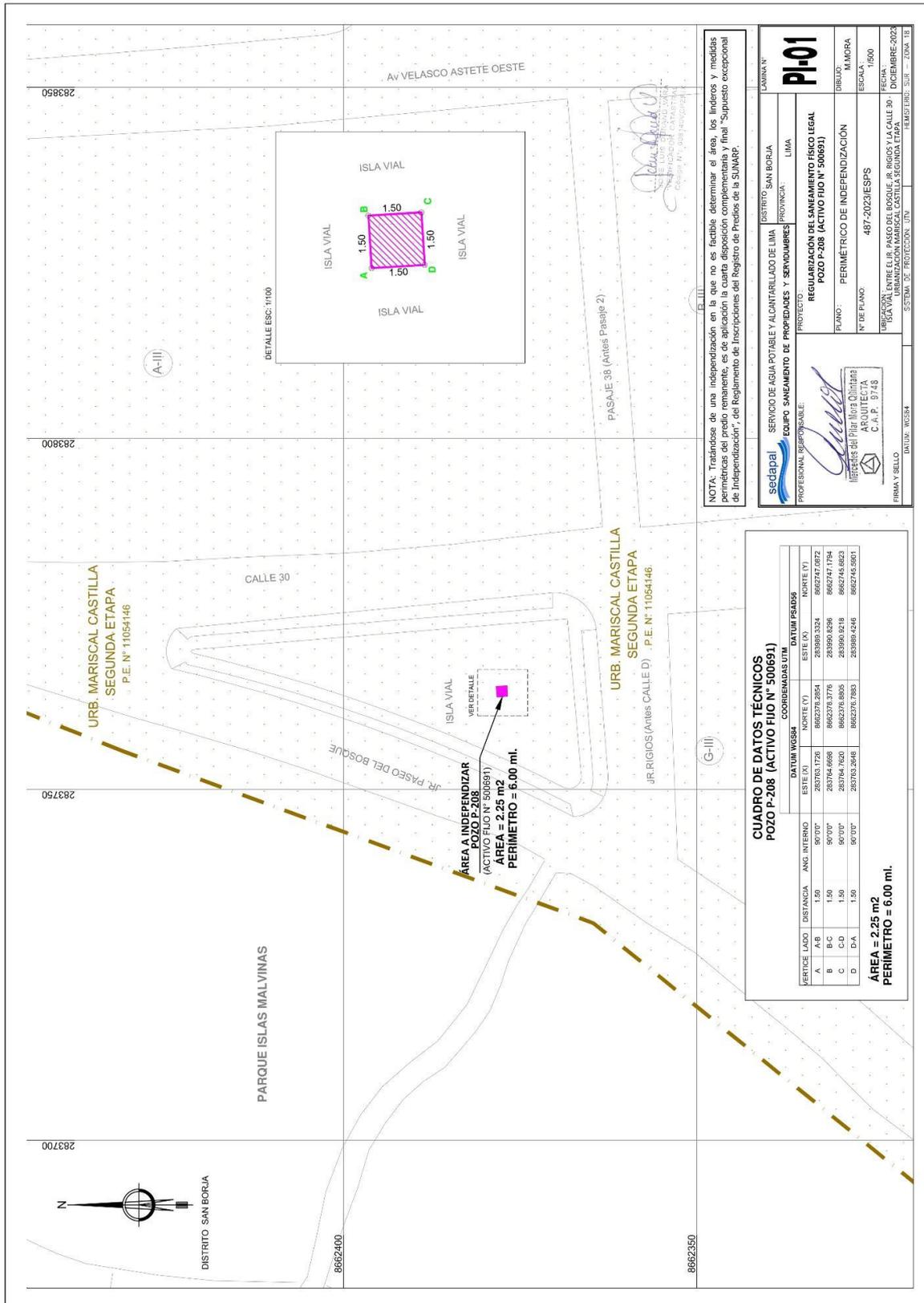


Mercedes del Pilar Mora Quintana  
ARQUITECTA  
C.A.P. 9748

Lima, Diciembre del 2023



Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **L381590296**



NOTA: Tratándose de una independización en la que no es factible determinar el área, los linderos y medidas perimétricas del predio remanente, es de aplicación la cuarta disposición complementaria y final "Supuesto excepcional de Independización", del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP.

**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS**  
POZO P-208 (ACTIVO FIO N° 500691)

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	COORDENADAS UTM DATUM WGS84			
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	1.50	90° 0' 0"	283763.1726	8662745.0672	283906.3324	8662747.0672
B	B-C	1.50	90° 0' 0"	283764.6698	8662737.3776	283906.8296	8662747.1794
C	C-D	1.50	90° 0' 0"	283764.7620	8662736.8905	283906.9218	8662745.8623
D	D-A	1.50	90° 0' 0"	283763.2646	8662737.7983	283906.4246	8662745.5901

ÁREA = 2.25 m<sup>2</sup>  
PERIMETRO = 6.00 ml.

sedapal SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA

PROYECTO: EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

PROFESIONAL RESPONSABLE: *[Firma]*

REGISTRADO EN EL REGISTRO PROFESIONAL DE INGENIEROS EN AGUAS SANITARIAS Y AMBIENTALES

PLANO: PERIMETRICO DE INDEPENDIZACION

N° DE PLANO: 487-2023/ESPS

ESCALA: 1:500

FECHA: 30 DE DICIEMBRE 2023

UBICACION: PASADAJE 38, ISLA VIAL, PASADAJE 38, RIGIDOS Y CALLE 30, URB. MARISCAL CASTILLA, SEGUNDA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, LIMA, PERU

PRIMA Y SELLO: DATUM WGS84 SISTEMA DE PROTECCION UTM HEMISFERIO SUR ZONA 18E

LAVINA N° **PI-01**

PROYECTO: EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

PROFESIONAL RESPONSABLE: *[Firma]*

REGISTRADO EN EL REGISTRO PROFESIONAL DE INGENIEROS EN AGUAS SANITARIAS Y AMBIENTALES

PLANO: PERIMETRICO DE INDEPENDIZACION

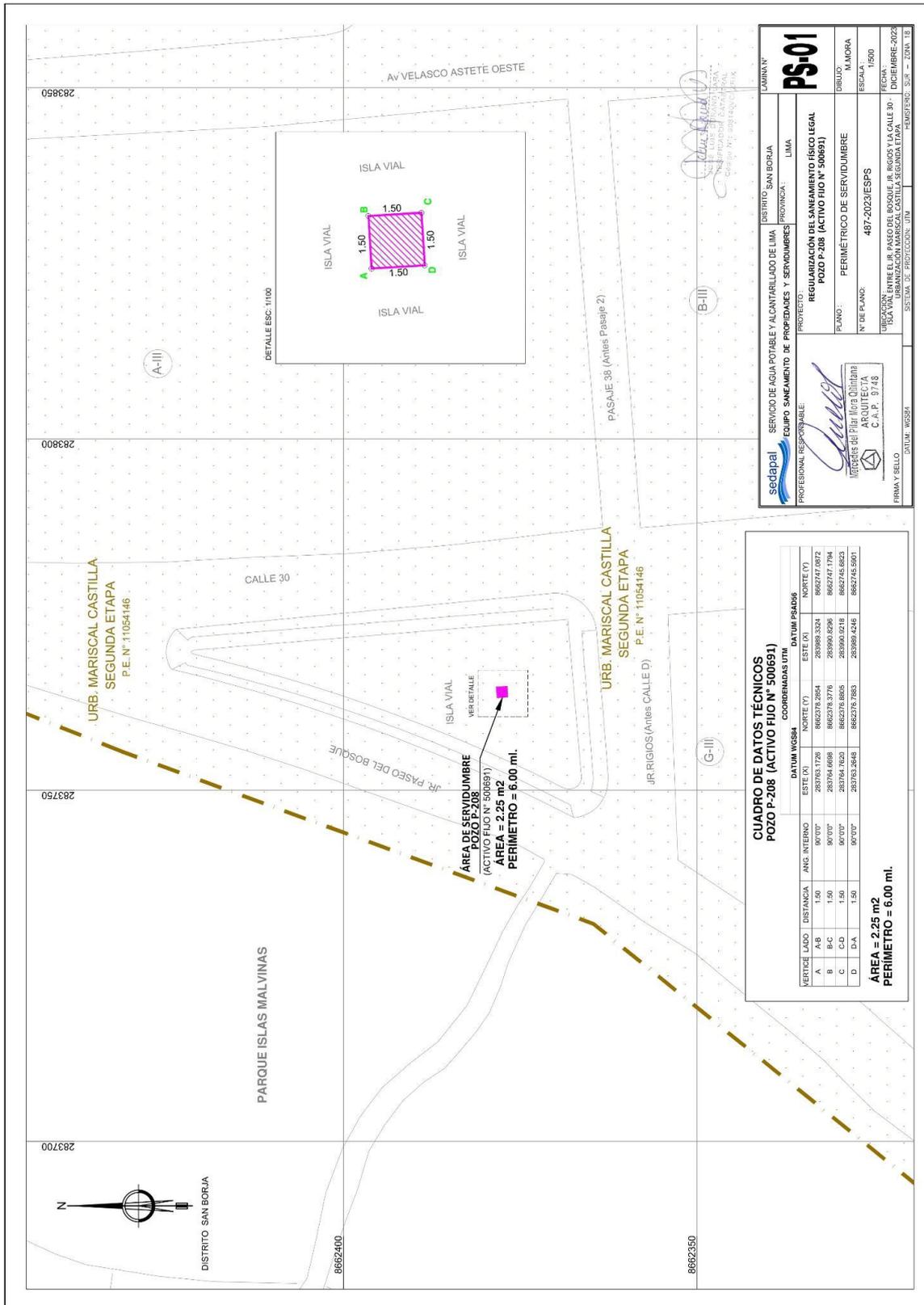
N° DE PLANO: 487-2023/ESPS

ESCALA: 1:500

FECHA: 30 DE DICIEMBRE 2023

UBICACION: PASADAJE 38, ISLA VIAL, PASADAJE 38, RIGIDOS Y CALLE 30, URB. MARISCAL CASTILLA, SEGUNDA ETAPA, DISTRITO DE SAN BORJA, LIMA, PERU

PRIMA Y SELLO: DATUM WGS84 SISTEMA DE PROTECCION UTM HEMISFERIO SUR ZONA 18E



**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS**  
**POZO P-208 (ACTIVO FIO N° 500691)**

DATUM WGS84		DATUM PSAD86	
VERTICE	LADO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	AB	283763.1726	8662376.2854
B	BC	283764.0688	8662376.3296
C	CD	283764.7625	8662376.3685
D	DA	283765.2466	8662376.4246

**ÁREA = 2.25 m<sup>2</sup>**  
**PERÍMETRO = 6.00 m.**

**sedapal** SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA  
EQUIPO SANEAMIENTO DE PROPIEDADES Y SERVIDUMBRES

PROYECTO: REGULARIZACIÓN DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL  
**POZO P-208 (ACTIVO FIO N° 500691)**

PROFESIONAL RESPONSABLE: *[Firma]*  
**INGENIERO DEL PRM Mario Delgado**  
**ARQUITECTA**  
**C.A.P. 9748**

PROVINCIA: LIMA  
DISTRITO: SAN BORJA  
LUMINA N°: **PS-01**

DEBIDO: M. MORA  
ESCALA: 1:500

FECHA: DICIEMBRE-2025  
URBANIZACIÓN MARISCAL CASTILLA SEGUNDA ETAPA  
URB. MARISCAL CASTILLA SEGUNDA ETAPA

DATUM: WGS84  
SISTEMA DE PROYECCIÓN: UTM