



RESOLUCIÓN N° 0512-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de mayo del 2022

VISTO:

El Expediente N° 128-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO - ATU**, representado por el Subdirector de la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 12.45 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° 70043014 de la Oficina Registral del Callao de la zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 160852; (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-VIVIENDA¹ (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 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° D-000032-2022-ATU/DI-SAPLI presentado el 09 de febrero de 2022 [S.I. N° 04020-2022 (fojas 1 y 2)], la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao – ATU, representado por el Subdirector de la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias, Carlos Flores Cáceres (en adelante, la “ATU”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio” en mérito al artículo 41° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica del Pozo de Ventilación 04-03C, el cual forma parte del Proyecto denominado: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett - Av. Gambetta.” (en adelante, “el Proyecto”). Para lo cual adjunta la siguiente documentación: **a)** Plan de Saneamiento físico legal (fojas 3 al 9); **b)** plano perimétrico y de ubicación con su respectiva memoria

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.° 30047, Ley n.° 30230, Decreto Legislativo n.° 1358 y Decreto Legislativo n.° 1439.del

descriptiva (fojas 10 y 11); **c)** Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N° 340655 del 20 de enero de 2007 (fojas 12 al 14); **e)** título archivado y su partida registral N° 70043014 (fojas 16 al 94); **f)** Informe Técnico Legal n° 02-2021-ATU (fojas 95 al 103); y, **g)** Informe de Inspección Técnica con su respectivo panel fotográfico (foja 104).

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° 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, la anotación preventiva a que se refiere el numeral 41.2 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, obra inscrita en el Asiento N° D00011 de la Partida Registral N° 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la zona Registral de N° IX – Sede Lima, vigente a la fecha, que fuera solicitada en su oportunidad al tramitarse el Expediente N° 730-2021/SBNSDDI iniciado por la “ATU” por la misma área y finalidad, el cual que se encuentra concluido.

8. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “ATU”, mediante el Informe Preliminar N° 00283-2022/SBN-DGPE-SDDI del 02 de marzo de 2022 (fojas 111 al 116), el cual determina respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la vía auxiliar de la Av. Elmer Faucett, denominada calle A de la urbanización Bocanegra del distrito del Callao y la Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor de la Inmobiliaria Bocanegra Sociedad Anónima, en la partida registral N° 70043014 de la Oficina Registral del Callao; **ii)** será destinado a la ejecución de “el Proyecto”, el cual figura en el numeral 60) de la lista de proyectos incorporados a la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, **iii)** se encuentra desocupado, no cuenta con edificaciones ni posesionarios y no presenta zonificación; **iv)** no presenta solicitudes en trámite; asimismo, no presenta superposiciones con predios urbanos, zonas arqueológicas, concesiones mineras, comunidades campesinas y áreas reservadas; **v)** en el Asiento B-14 de la partida registral N° 70043014, se encuentra inscrita la Resolución Directoral n° 278-79-VC-6462 de fecha 6-9-79 expedido por el Ministerio de Vivienda, que declara cumplido la ejecución de obras correspondiente a la Habilitación para Uso Industrial, en la cual se destina a área de circulación 111,338.22 m², de los cuales 59,532.80 m² corresponde a vías metropolitanas e intercambio vial y 51,805.42 m² corresponde a vías locales, en cuya área recae “el predio”;

por lo que constituye un bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **vi**) de la revisión de las bases gráficas que administra esta Superintendencia, se visualiza que “el predio”, adicionalmente, recae sobre el ámbito del CUS N° 166011, el cual se encuentra inscrito a favor del Estado - representado por la Municipalidad Provincial del Callao, en la Partida Registral N° 70081049; y, **vii**) de la lectura de la Partida Registral N° 70043014 se advierte que el titular registral es la INMOBILIARIA BOCANEGRA S.A. y no el Estado como se indica en el Plan de Saneamiento físico legal.

9. Que, mediante Oficio N° 00928-2022/SBN-DGPE-SDDI del 17 de marzo de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 117 y 118)], esta Subdirección comunicó a la “ATU” las observaciones advertidas en los puntos **vi**) y **vii**) del informe citado en el 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 “Directiva N° 001-2021/SBN”.

10. Que, “el Oficio” fue notificado con fecha 18 de marzo de 2022, a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad – PIDE de “ATU”, conforme al cargo de recepción (foja 118); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “T.U.O. 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 01 de abril de 2022; habiendo la “ATU” dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° D-000091-2022-ATU/DI-SAPLI con fecha de recepción 30 de marzo de 2022 [S.I. N° 09282 y 10502-2021 (fojas 133 al 136 y 198 al 201)], a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”

11. 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° 01031-2022/SBN-DGPE-SDDI del 25 de marzo de 2022 (fojas 121 y 122), notificado con fecha 04 de abril de 2022 (foja 131), se hace de conocimiento como administrador de “el predio” a la Municipalidad Provincial del Callao, que se ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. 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.

12. Que, evaluada la documentación presentada por la “ATU”, mediante Informe Técnico Legal N° 0571-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2022, se determinó lo siguiente: **i**) en relación a la superposición con la partida registral N° 70081049, señala que, conforme al análisis gráfico realizado, “el predio” solo se superpone con la partida registral N° 70043014 (Habilitación Industrial Bocanegra); y, **ii**) respecto a la titularidad de “el predio”, presenta nuevo Plan de Saneamiento Físico Legal actualizado, en el cual señala en el punto 3.2.3 que el área solicitada forma parte del área de vías, la cual es propiedad del Estado al haber sido producto de la Habilitación Industrial inscrita en los asientos B-5, B-13 y B-14 de la partida registral N° 70043014. En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio” y se concluye que la “ATU” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

13. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, se precisa que, si bien la titularidad de “el predio” se encuentra a favor de la Inmobiliaria Bocanegra Sociedad Anónima, inscrita en el Asiento 2 de la partida registral N° 70043014 de la Oficina Registral del Callao, también es cierto que de acuerdo con la Resolución N° 278.79/VC-6462 de fecha 6-9-79, expedida por el Ministerio de Vivienda, que aprueba los planos de la Habilitación Industrial², debidamente inscrita en el Asiento B-5 de la referida partida, según consta del título archivado 3049 del 22 de octubre de 1979, “el predio” se ubica dentro de los 51,805.42 m² destinados a vías locales; asimismo, se debe tener en cuenta la Ordenanza Municipal N° 000014 del 08 de setiembre de 2003 y la Ordenanza Municipal N° 023-2018, que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022³, emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, “el predio” constituye un bien de propiedad del estado; asimismo, de

² Se debe precisar que de acuerdo al sub numeral 4 del numeral II-III-1 del Decreto Supremo N° 063-70-VI, que aprueba el Reglamento de Construcciones que rige a partir del 01 de marzo de 1971, se establece que, dentro de las habilitaciones urbanas que se pueden llevar a cabo, se encuentra la Habilitación para Usos Industriales; asimismo, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Construcciones, aprobado por Decreto Supremo N° 039-70-VI, un tipo de Habilitación para Uso Industrial, es la Lotización Industrial. Además, en el numeral II-XII-4.1.- de esta última norma, se regula el tratamiento de los aportes, en donde se advierte que en este tipo de Habilitación se exigirá el 2% de área bruta para servicios públicos (incluye vías públicas), lo cual fue precisado en el segundo párrafo del literal b) de la Resolución que aprueba la Habilitación para Usos Industriales; siendo que a la fecha el “ATU” identificó que “el predio” recae sobre área de vías de la referida Habilitación.

³ El artículo 5° de la Ordenanza Municipal N° 000014, concordado con el punto 4.3 del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao establecen que es función de la Municipalidad Provincial del Callao la definición y aprobación de las vías locales que forman parte del Cercado del Callao.

acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, y numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la SDDI se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

14. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” es una obra de infraestructura de gran envergadura que ha sido declarada de necesidad pública en el numeral 60) de la Quinta Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30025, Ley que facilita la adquisición, expropiación y posesión de bienes inmuebles para obras de infraestructura y declara de necesidad pública la adquisición o expropiación de bienes inmuebles afectados para la ejecución de diversas obras de infraestructura (en adelante, “Ley N° 30025”).

15. 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 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”.

16. 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.

17. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “ATU”, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica del Pozo de Ventilación 04-03C, el cual forma parte del Proyecto denominado: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett - Av. Gambetta”; debiendo previamente ordenarse su independización, dado que se encuentra formando parte de un predio de mayor extensión.

18. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en mérito al “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado el numeral 41.3 del artículo 41° del “TUO del Decreto Legislativo N° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N° 009-2015-SUNARP/SN”.

19. 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.

20. 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 la “ATU” y que sustenta la presente resolución, lo que podrá ser verificado a través de la dirección web: <http://app.sbn.gob.pe/verifica>.

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “ATU” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123^{o4} de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO del Decreto Legislativo N° 1192”, “Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025”, “TUO de la Ley N° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 0571-2022/SBN-DGPE-SDDI del 19 de mayo de 2022.

⁴ 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.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 12.45 m² que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N° 70043014 de la Oficina Registral del Callao de la zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 160852, 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 **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU**, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica del Pozo de Ventilación 04-03C, el cual forma parte del Proyecto denominado: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett - Av. Gambetta”.

Artículo 3°.- La Oficina Registral del Callao 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

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario



PERÚ

Ministerio de Transportes y Comunicaciones

Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao - ATU

Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

MEMORIA DESCRIPTIVA
PV4-03C

1. UBICACIÓN:

El área en consulta se encuentra ubicado en la intersección de la Av. Elmer Faucett con la Calle A, en el Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, Región Callao.

2. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO:

Por el Norte : En un tramo de A-B con 2.13m; en la intersección de la Av. Elmer Faucett y la Calle A.

Por el Este : En un tramo de B-C con 5.85 m; en la Av. Elmer Faucett.

Por el Sur : En un tramo de C-D con 2.13m; en la Av. Elmer Faucett.

Por el Oeste : En un tramo de D-A con 5.85m; en la Av. Elmer Faucett.

Área : 12.45 m²
Perímetro : 15.96 m.

| CUADRO DE DATOS TECNICOS WGS-84 ZONA 18S | | | | | |
|--|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| A | A-B | 2.13 | 89°52'45" | 270369.5133 | 8670847.8196 |
| B | B-C | 5.85 | 90°7'16" | 270371.4219 | 8670848.7619 |
| C | C-D | 2.13 | 89°52'45" | 270374.0214 | 8670843.5206 |
| D | D-A | 5.85 | 90°7'15" | 270372.1127 | 8670842.6789 |
| TOTAL | | 15.96 | 360°00" | | |

Lima, enero 2021.

Ing. Roberto González González
D.P. 82732
VERIFICADOR CATASTRAL
01228V010388

Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao - ATU

www.atu.gob.pe

Av. José Gálvez N° 500
Miraflores
Lima 18, Lima - Perú
(511) 224-2444

