

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0638-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 22 de junio del 2022

VISTO:

El Expediente N° 139-2022/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO DE LIMA Y CALLAO - ATU**, representado por la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias de la Dirección de Infraestructura, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área de 16,74 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao y Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 158179, (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.º 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 47º y 48º 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-000033-ATU/DI-SAPLI, presentado el 10 de febrero de 2022 [S.I. 04195- 2022 (fojas 1 y 2)] y Oficio n° D-000103-ATU/DI-SAPLI, presentado el 13 de abril de 2022 [S.I. 10575- 2022 (fojas 220 y 221)] la Autoridad de Transporte Urbano de Lima y Callao – ATU, representado por el Subdirector (e) de la Subdirección de Disponibilidad de Predios, Carlos Flores Cáceres (en adelante, “ATU”), solicitó la independización y transferencia de “el predio”, en mérito al Texto Único

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

Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, para ser destinado a la construcción del Pozo de Ventilación 04 del proyecto “Línea 2 y Ramal Av. Faucett – Av. Gambetta de la Red Básica del Metro de Lima y Callao” (en adelante, “el Proyecto”). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Formato de Plan de saneamiento físico y legal (fojas 03 al 10); **b)** informe técnico legal (fojas 11 al 19); **c)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 252076; **d)** plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva (fojas 22 al 24); **e)** partida registral n° 70081049 (fojas 25 al 98); **f)** título archivado (fojas 99 al 192).

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” establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferenciarse sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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

7. Que, en el caso en concreto, corresponde precisar que en relación a 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° D00009 de la Partida Registral N° 70081049 del Registro de Predios del Callao, vigente a la fecha, la cual fue solicitada en el Expediente N° 710-2021/SBNSDDI iniciado por “ATU” por la misma área que “el predio” para ejecutar “el proyecto”; el cual se encuentra concluido.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el “ATU”, mediante el Informe Preliminar N° 00308-2022/SBN-DGPE-SDDI del 07 de marzo de 2022 (fojas 199 al 204), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en la vía auxiliar de la Av. Elmer Faucett, en el centro aéreo comercial del distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao inscrita a favor de VIJVERHOF CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A, en la partida 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** forma parte del área de mayor extensión destinada a vías

de la Habilitación Urbana denominada Estudios definitivos en vías de regularización, aprobado con Resolución N° 037-96-MPC/DGDU de fecha 25/03/1996, modificada en mérito a la Resolución de Gerencia General N° 501-2018-MPC/GGDU de fecha 21/12/2018 y rectificada por Resolución de Gerencia General N° 507-2018.MPC-GGDU de fecha 28/12/2018, ambas expedidas por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, a través del cual se aprueba la recepción de obras de la Habilitación Urbana con Variación²; **ii)** no se superpone con solicitudes de ingreso en trámite, con procesos judiciales, predios urbanos, concesiones mineras, área forestal y de fauna silvestre, reservas naturales, derechos energéticos u otros; **iii)** respecto a la determinación del área Remanente, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP.

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° 00877-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2022 (fojas 205 y 206), notificado con fecha 06 de abril de 2022 (fojas 217y 218) se hace de conocimiento como administrador de “el predio” a la Municipalidad Provincial del Callao, que el “ATU” ha solicitado la independización y transferencia de “el predio”, en el marco del “T.U.O. del Decreto Legislativo No 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, mediante Oficio n° D-000140-ATU/DI-SAPLI, presentado el 01 de junio de 2022 [S.I. 14380- 2022 (fojas 223 al 229)], la “ATU” remite la siguiente información complementaria: i) título archivado n° 2019-00031688 de fecha 04 de enero de 2019; ii) copia literal de la partida n° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

11. Que, evaluada la documentación presentada por el “ATU”, mediante Informe Técnico Legal N° 709-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022, se concluye lo siguiente: **i)** de la revisión del asiento B00002 de la partida n° 70081049, se advierte que, mediante Resolución N° 037-96-MPC/DGDU de fecha 25/03/1996, se aprueba la Habilitación Urbana denominada “Estudios definitivos en vías de regularización” modificada en mérito a la Resolución de Gerencia General N° 501-2018-MPC/GGDU de fecha 21/12/2018 y rectificada por Resolución de Gerencia General N° 507-2018.MPC-GGDU de fecha 28/12/2018, ambas expedidas por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, a través de la cual se aprueba la solicitud de recepción de obras de la Habilitación Urbana con Variación, inscrito en el asiento B00031 de la partida en mención; **ii)** asimismo, respecto de la servidumbre de paso perpetúa inscrita en el Asiento D00007 constituida por VIJVERHOF CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A., sobre el Sector “E” del Centro Aéreo Comercial, a favor de todos los propietarios de los locales que integran el Centro Aéreo Comercial hacia todos los sectores, anotado bajo el Título N° 2002-00007095 de fecha 02 de julio de 2002; el “MTC” precisa que la servidumbre en mención no recae sobre el área materia de solicitud. En ese sentido, el “MTC” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

12. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de VIJVERHOF CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A., también es cierto que en el Asiento B00031 de la ficha N° 041729 que continua en la partida registral n° 70081049, se encuentra inscrita la Resolución N° 037-96-MPC/DGDU de fecha 25/03/1996, la cual aprueba la Habilitación Urbana denominada Estudios definitivos en vías de regularización, modificada en mérito a la Resolución de Gerencia General N° 501-2018-MPC/GGDU de fecha 21/12/2018 y rectificada por Resolución de Gerencia General N° 507-2018.MPC-GGDU de fecha 28/12/2018, ambas expedidas por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, a través de la cual aprueba la solicitud de recepción de obras³ de la Habilitación

² Conforme a lo señalado en el Asiento B00031 de la partida n° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao .

³ DECRETO SUPREMO N° 063-70-VI, normativa que aprueba títulos del nuevo Reglamento de Construcciones que regirá desde el 1 de Marzo de 1971. Artículo II-XVIII-2.4.- La recepción de las obras es la última etapa del procedimiento de habilitación, con la cual culmina dicho procedimiento, mediante la recepción oficial de las obras por parte del Organismo de Control, después de las Reparticiones correspondientes hayan ejercitado el Control de ejecución que a cada una le corresponda y hayan otorgado la conformidad final.

Urbana con Variación, modificándose el Cuadro de Replanteo de Áreas como consecuencia de la precitada Recepción de Obras, “el predio” se ubica dentro de los 38,521.28 m² destinada al área de vías; además, teniendo en cuenta la Ordenanza Municipal N° 000014 emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, que aprueba el Plan del Sistema Vial de la Provincia Constitucional del Callao, “el predio” constituye un bien de propiedad del Estado; asimismo, de 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.

13. Que, por su parte, se ha verificado que la ejecución del “proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional de acuerdo con el numeral 60 de la Quinta Disposición Complementaria 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”).

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

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

16. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes y habiéndose determinado en el caso en concreto que “el predio” constituye un bien de dominio público del Estado representado por la Municipalidad y que “el proyecto” es de necesidad pública y de interés nacional, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “ATU”, para que se destine a la edificación del Pozo de Ventilación 04 que forma parte del proyecto “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. Cabe señalar que la “ATU” 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.

17. Que, por otro lado, para los efectos de la inscripción de la Resolución “SUNARP” 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”.

18. 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.

19. Que, para los efectos de la calificación registral y en cumplimiento de lo previsto por el numeral 4.2.2 del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre la SUNARP y la SBN, forman parte de la presenteresolución y por tanto de la misma firma digital, la documentación técnica brindada por el “ATU”

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

20. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “ATU” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de “el Reglamento”⁴.

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 e Informe Técnico Legal N° 709-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de junio de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 16,74 m², que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 158179, 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 predio descrito en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO DE LIMA Y CALLAO - ATU**, para que sea destinado a la edificación del Pozo de Ventilación 04 que forma parte del proyecto “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 de 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

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.



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

MEMORIA DESCRIPTIVA
PV4-04F

- 1. UBICACIÓN:**
El área en consulta se encuentra ubicado en el área destinada para el intercambio vial de la Av. Elmer Faucett s/n, frente al Centro Aéreo Comercial, ubicado 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 D-A con 2.56 m, colindando con el área de vía de la Av. Elmer Faucett con antecedente registral ficha 41729
 - Por el Este :** En un tramo de A-B con 5.85 m, colindando con el área de vía de la Av. Elmer Faucett con antecedente registral ficha 41729
 - Por el Sur :** En un tramo de B-C con 3.17 m; colindando con el área de vía de la Av. Elmer Faucett con antecedente registral ficha 41729.
 - Por el Oeste :** En un tramo de C-D con 5.88 m; colindando con el área de vía de la Av. Elmer Faucett con antecedente registral ficha 41729.

Área : 16.74 m²
Perímetro : 17.46 m.

| CUADRO DE DATOS TECNICOS WGS-84 ZONA 18S | | | | | |
|--|------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| VERTICE | LADO | DISTANCIA | ANG. INTERNO | ESTE (X) | NORTE (Y) |
| A | A-B | 5.85 | 90°1'25" | 270865.1329 | 8669857.4331 |
| B | B-C | 3.17 | 85°58'35" | 270868.8172 | 8669852.2882 |
| C | C-D | 5.88 | 84°2'26" | 270866.1297 | 8669859.7611 |
| D | D-A | 2.56 | 95°57'34" | 270863.8847 | 8669856.2176 |

Lima, enero 2021.

Ing. Richard Gonzalez Guzman
DIF: 62737
VERIFICADOR CATASTRAL
012525VOP2RKA



