

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0775-2022/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 21 de julio del 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 458-2022/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 450,75 m<sup>2</sup>, que forma parte de un predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, 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° 169306, (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.º019-2019-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 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de BienesEstatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio n° D-000116-ATU/DI-SAPLI, presentado el 29 de abril de 2022 [S.I. 11732-2022 (fojas 1 y 2)] 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 Ordenado del

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

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 de la Estación 04 Aeropuerto que 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 tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** Formato de Plan de saneamiento físico y legal (fojas 3 al 17); **b)** títulos archivados (fojas 20 al 69); **c)** ; partida registral n° 70081049 (fojas 71 al 144); **d)** certificado de búsqueda catastral con publicidad n° 2022-399652 (fojas 146 al 150); **e)** informe de inspección técnica (foja 152); **f)** panel fotográfico (fojas 154 y 155); plano perimétrico – ubicación y memoria descriptiva (fojas 157 al 160). 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.

**3.** 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").

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** Que, para el caso en concreto, mediante Oficio N° 01431-2022/SBN-DGPE-SDDI del 4 de mayo de 2022 (fojas 162 y 163), 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° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao - Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "TUO del Decreto Legislativo N° 1192", la cual corre inscrita en el Asiento D00011 de la partida en mención.

**7.** Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por el "ATU", mediante el Informe Preliminar N° 00619-2022/SBN-DGPE-SDDI del 18 de mayo de 2022 (fojas 166 al 175), se concluyó respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte de un predio de mayor extensión en la Av. Elmer Faucett, a la altura de la Av. Tomas Valle y Av. El Olivar, en el centro aéreo comercial del distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao inscrito a favor de VIJVERHOF CONSTRUCTORA

INMOBILIARIA S.A, en la partida 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; ii) con destino 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 Variación<sup>2</sup>; iii) 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; iv) revisado el visor de mapas de Osinergmin se advierte que “el predio” se superpone parcialmente con el tramo de Baja y Media Tensión; v) respecto a la determinación del área Remanente, se acoge a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP.

8. 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° 02071-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de junio de 2022 (fojas 177 y 178), notificado con fecha 06 de julio de 2022 (foja 182) 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.

9. Que, mediante Oficio n° D-000180-ATU/DI-SAPLI, presentado el 08 de julio de 2022 [S.I. 18022-2022 (fojas 183 y 184)], la “ATU” remite información complementaria en relación a la superposición de “el predio” con el Tramo de Baja y Media Tensión.

10. Que, evaluada la documentación presentada por el “ATU”, mediante Informe Técnico Legal N° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022, se concluye con relación a la superposición parcial de “el predio” con el Tramo de Baja y Media Tensión constituida a favor de la empresa ENEL Distribución Perú S.A.A., la “ATU” señala que esta no afecta el proceso de independización y transferencia, toda vez que ya se tiene programada las coordinaciones para el retiro y traslado de estas redes; asimismo, precisa que no variará la solicitud de transferencia de “el predio”.

11. Que, en relación a la titularidad de “el predio”, si bien se encuentra inscrita a favor de VIJVERHOF CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A., también es cierto que en el Asiento B00031 de la ficha N° 41729 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 obras<sup>3</sup> de la Habilitación 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 m<sup>2</sup> 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

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

<sup>3</sup> 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.

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.

**12.** 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").

**13.** 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".

**14.** 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.

**15.** Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes corresponde aprobar la transferencia de "el predio" a favor del "ATU", para que se destine a la construcción de la Estación 04 Aeropuerto que 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. 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.

**16.** 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".

**17.** 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.

**18.** 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 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>.

**19.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, la "ATU" deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123° de "el Reglamento"<sup>2</sup>.

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° 0862-2022/SBN-DGPE-SDDI del 21 de julio de 2022.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER** la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 450,75 m<sup>2</sup>, 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° 169306, 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 Estación 04 Aeropuerto que 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 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**





PERÚ

Ministerio  
de Transportes  
y Comunicaciones

Autoridad de  
Transporte Urbano para  
Lima y Callao - ATU

DIRECCION DE  
INFRAESTRUCTURA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**EA04-02**

**1. UBICACIÓN:**

Dirección : Av. Tomas Valle S/N Centro Aéreo Comercial  
Distrito : Callao  
Provincia : Constitucional del Callao

**2. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

Se encuentra sobre área de vías de la Av. Tomas Valle

**3. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS DEL PREDIO:**

**Frente** : En Línea recta de un tramo de 42.53 ml, colindando con área de vías de la Av. Tomas Valle.  
**Derecha** : En Línea recta de un tramo de 10.47 ml, colindando con área de vías de la Av. Tomas Valle.  
**Izquierda** : En Línea recta de un tramo de 10.68 ml, colindando con área de vías de la Av. Tomas Valle.  
**Fondo** : En Línea recta de un tramo de 42.73 ml, colindando con área independizada del Centro Aéreo Comercial.  
**Área** : **450.75 m<sup>2</sup>**  
**Perímetro** : **106.41 ml.**



PERÚ

Ministerio  
de Transportes  
y Comunicaciones

Autoridad de  
Transporte Urbano para  
Lima y Callao - ATU

DIRECCION  
INFRAESTRUCTURA

DE

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS – EA04-02

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	WGS84		PSAD56	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	42.53	90°16'9"	270793.2208	8670167.1187	271022.6185	8670531.1884
B	B-C	10.47	90°47'22"	270831.4526	8670185.7588	271060.8852	8670549.7588
C	C-D	42.73	89°30'12"	270836.1680	8670170.4183	271065.5831	8670540.4053
D	D-A	10.68	89°26'17"	270797.8571	8670157.4947	271027.2367	8670621.5557
TOTAL		106.41	360°0'0"				

Callao, 20 abril del 2021

  
Ing. Richard Gonzales Gumaray  
CIP 92737  
VERIFICADOR CATASTRAL  
012525VCPZRIK

Calle José Gálvez  
550, Miraflores  
Lima – Perú  
www.gob.pe/atu

