



**RESOLUCIÓN N° 0556-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 26 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 405-2023/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 DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de 35,47 m<sup>2</sup> 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 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N°182704; (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<sup>1</sup> (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 Oficio N° D-000112-2023-ATU/DI-SAPLI presentado el 20 de abril de 2023 [S.I. N° 09689-2023 (foja 2)], complementado con el Oficio N° D-000145-2023-ATU/DI-SAPLI presentado el 15 de mayo de 2023 [S.I. N° 12048-2023 (foja 64)], la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao – ATU, representado por la Subdirectora (e) de la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias, Rosario Rojas Ríos (en adelante, la “ATU”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, identificado con código interno EA04-04, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica de la Estación Aeropuerto E04, correspondiente al proyecto denominado: “Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y

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

Callao, Líneas 1 y 2, y Línea 4: Ramal Av. Faucett - Av. Gambetta” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjunta, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plano diagnóstico (foja 15); **b)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2023-326876 (fojas 16 al 19); **c)** copia informativa de la partida registral N° 70043014 (fojas 20 al 46); **d)** copia informativa de títulos archivados (fojas 47 al 59); **e)** plan de saneamiento físico legal (fojas 65 al 71); **f)** informe de inspección técnica N° 41 (foja 78); y, **g)** plano perimétrico de “el predio” con su respectiva memoria descriptiva (fojas 79 y 80).

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

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

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” señala que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada; y, según el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

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

7. Que, mediante Oficio N° 01794-2023/SBN-DGPE-SDDI del 21 de abril de 2023 (foja 60), 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° 70043014 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “ATU”, mediante el Informe Preliminar N° 00636-2023/SBN-DGPE-SDDI del 30 de mayo de 2023 (fojas 81 al 88), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** forma parte del predio de mayor extensión ubicado en la Avenida Faucett S/N (frente a la entrada del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez), en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor de la Inmobiliaria Bocanegra S.A. en la partida registral N° 70043014 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; asimismo, se advierte superposición gráfica con la partida registral N° 47105595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii)** recae sobre área reservada para vías metropolitanas e intercambio vial de la avenida Elmer Faucett de la urbanización denominada Habilitación Urbana para uso Industrial del saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del

Fundo Bocanegra Alto, la cual se aprobó en mérito a la Resolución Directoral N° 278-79/VC-6462 de fecha 6 de septiembre de 1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, conforme consta en el asiento 14-b) de la ficha N° 2339 que continúa en la partida registral N° 70043014, la misma que quedó reducida a 43 777,68 m<sup>2</sup> debido a una desafectación del uso público inscrita en el asiento B00015 de la partida en mención; por lo que constituye bien de dominio público del Estado por su origen y uso público; **iii)** no cuenta con zonificación, por recaer en vía; asimismo, no presenta ocupaciones, edificaciones ni posesionarios, lo cual se corrobora con la imagen satelital de Google Earth; **iv)** no se advierte proceso judicial ni solicitud en trámite sobre su ámbito; asimismo, no presenta superposición con predio formalizado, predio rural ni comunidad campesina, población indígena, monumento arqueológico, concesión minera, línea de energía eléctrica ni faja marginal; **v)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de independización que sustenta el plan de saneamiento físico y legal, debidamente firmados por verificador catastral autorizado; y, **vii)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones de SUNARP.

**9.** Que, de la evaluación legal realizada, respecto al ítem i) del informe citado en el considerando precedente, se advierte lo siguiente: **i)** en relación a la superposición de “el predio” con la partida registral N° 47105595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, se tiene que en el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado mediante la S.I. N° 12048-2023, la “ATU” señala que dicha partida corresponde al predio denominado Fundo Bocanegra ubicado en el valle del mismo nombre en la provincia de Lima, inscrita en el año 1896, cuyos linderos hacen referencia geográfica a fundos antiguos de Lima, con un área expresada en fanegadas cuyo equivalente se aproxima a 220 hectáreas, de donde se independiza el seminario Santo Toribio, que actualmente se encuentra en la zona de San Miguel. Asimismo, agrega que la provincia constitucional de Callao fue creada en el año 1857, es decir ya existía geográficamente para efectos de ubicación de los fundos. Del mismo, indica que el título archivado de la referida partida no tiene planos y que sus colindancias son referenciales. En tal sentido, concluye que dicha partida no se vincula con “el predio” que proviene del Fundo Bocanegra Alto, cuyos titulares registrales son de la rama genealógica de los Valle Skinner; por lo que “el predio” no se encuentra vinculado con la partida matriz N° 47105595”. En ese sentido, habiendo la “ATU” desvirtuado la superposición gráfica indicada, se concluye que cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento.

**10.** Que, por otro lado, respecto a la titularidad de “el predio”, corresponde precisar que si bien esta se encuentra inscrita a favor de la Inmobiliaria Bocanegra S.A., conforme consta en el Asiento 5-c) de la ficha N° 2339 que continúa en la partida registral N° 70043014, también es cierto que se ha determinado que, en el asiento 14-b) de la referida ficha y partida registral, obra inscrito que mediante Resolución Directoral N° 278-79/VC-6462 de fecha 6 de septiembre de 1979, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, se declara cumplida la ejecución de obras de la Urbanización denominada Habilitación Urbana para uso Industrial del saldo de la Segunda Etapa de la Zona 6 del Fundo Bocanegra Alto, de acuerdo con el Plano de Replanteo de Lotización Industrial del Saldo de la Zona N° 6 adjunto signado con el N° 075-79-DCU, cuyas obras se han llevado a cabo de acuerdo con los proyectos aprobados por la Resolución Directoral General N° 0327-75/VC-5100 de fecha 20 de marzo de 1975, situación que obra en el Título Archivado N° 3049 del 22.10.1979, siendo que, según el cuadro de distribución de áreas, “el predio” se encuentra ubicado dentro de los 43 777,68 m<sup>2</sup> destinada para Área de Vías Metropolitana e Intercambio<sup>2</sup>; por lo que, teniendo en cuenta lo señalado en la Ordenanza Municipal N° 000014 del 8 de septiembre de 2003<sup>3</sup> y la Ordenanza Municipal N° 023-2018, que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022, emitida por la Municipalidad Provincial del Callao, “el predio” constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado.

<sup>2</sup> Cabe precisar que la Habilitación para Uso Industrial del terreno de 349 488,53 m<sup>2</sup> constituye el saldo de la Segunda Etapa de la Zona “6” del Fundo Bocanegra Alto. Al respecto, del área total de la referida Habilitación, corresponde para área útil la extensión de 237 645,18 m<sup>2</sup> y lo restante de 111 338,22 m<sup>2</sup> corresponde a áreas para calles e intercambios viales; asimismo, esta última área fue descompuesta en área de vías e intercambio vial de 59 532,80 m<sup>2</sup> y vías Locales de 51,805.42 m<sup>2</sup>. No obstante, en el Asiento B00015 de la partida registral N° 70648572, queda reducida el área de vías metropolitanas e intercambio a 43 777,68 m<sup>2</sup>, del cual forma parte “el predio”, debido a la desafectación e independización del área de 15 755,12 m<sup>2</sup> a favor de Inmobiliaria Bocanegra S.A.C. en la partida registral N° 70648572.

<sup>3</sup> **Artículo Quinto.-** En el marco especial establecido por la legislación y reglamentación sobre la materia y las prescripciones del Sistema Vial Provincial del Callao, corresponde a la Municipalidad Provincial del Callao, la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los Derechos de Vía de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras; de los Intercambios Viales y de las Vías Locales del Cercado del Callao; en tanto que corresponderá a las Municipalidades Distritales la definición y aprobación de las Secciones Viales Normativas y los Derechos de Vía de las Vías Locales.

**11.** Que, 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.

**12.** 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° 02487-2023/SBN-DGPE-SDDI del 2 de junio de 2023 (foja 90), notificado en la misma fecha, se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Provincial del Callao que, la “ATU” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N° 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

**13.** 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”).

**14.** 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”.

**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, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor de la “ATU”, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica de la Estación Aeropuerto E04, correspondiente al 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.

**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 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>.

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

**20.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, la “ATU” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123<sup>o4</sup> de “el Reglamento”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “Quinta Disposición Complementaria de la Ley N° 30025”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005- 2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N° 646-2023/SBN-DGPE-SDDI del 23 de junio de 2023.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN** del área de 35,47 m<sup>2</sup> 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 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 182704, conforme a la documentación técnica brindada por el titular del proyecto que sustenta la presente resolución.

**Artículo 2°.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, del área descrita en el artículo 1° de la presente resolución, a favor de la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO – ATU**, requerido para la construcción de la infraestructura arquitectónica de la Estación Aeropuerto 04, correspondiente al 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.

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

**Regístrese, y comuníquese.**  
**POI 18.1.2.11**

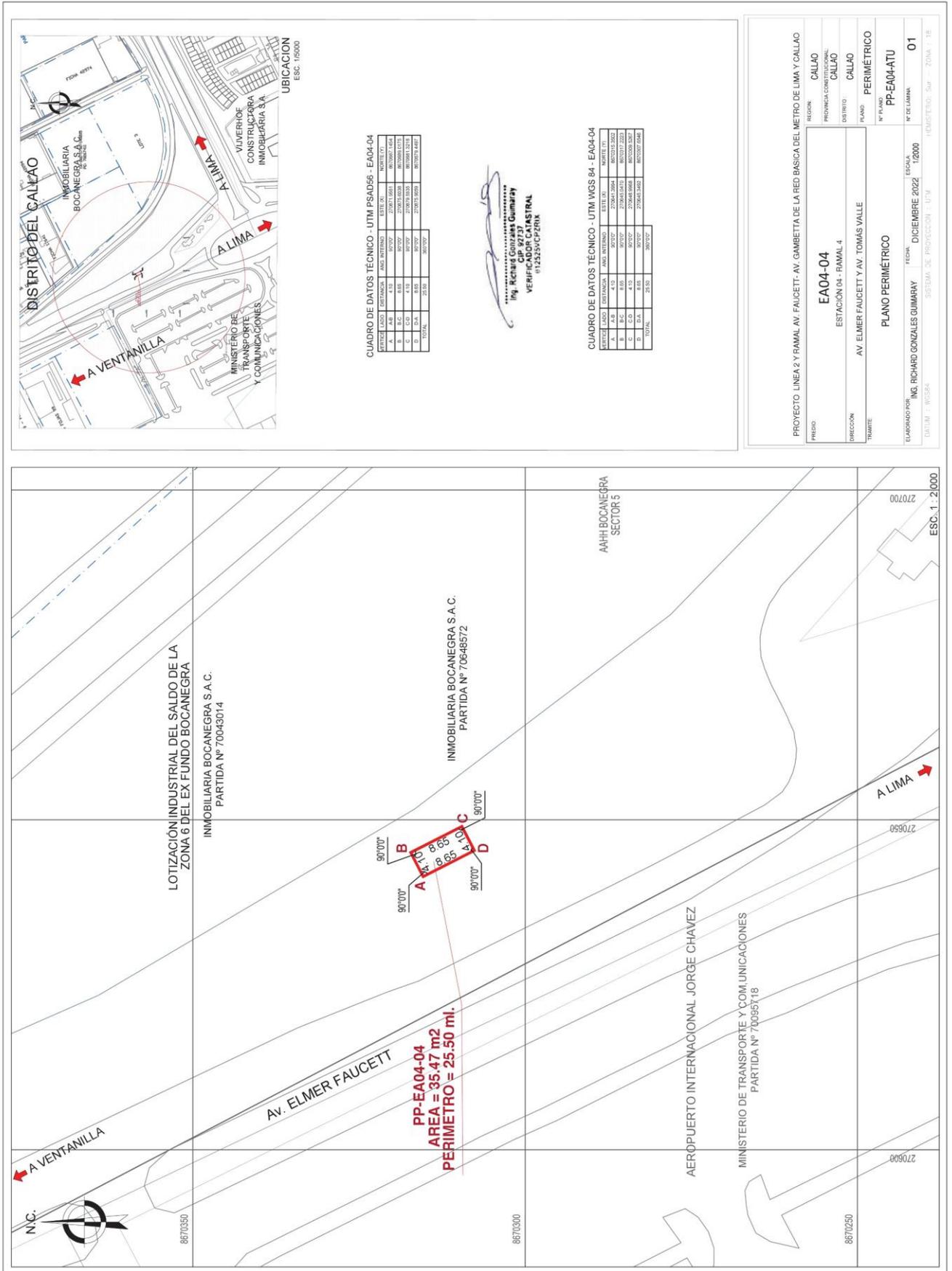
**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

<sup>4</sup> Artículo 123.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.





PERÚ

Ministerio  
de Transportes  
y Comunicaciones

Autoridad de  
Transporte Urbano para  
Lima y Callao - ATU

DIRECCION  
INFRAESTRUCTURA DE

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**EA04-04**

**4. UBICACIÓN:**

Dirección : Av. Elmer Faucett y Av. Tomas Marsano  
Distrito : Callao  
Provincia : Provincia Constitucional del Callao

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

**Frente** : En Línea recta de un tramo AB con 4.10 ml, con la sección vial de Av. Elmer Faucett.  
**Derecha** : En Línea recta de un tramo AD con 8.65 ml, con la sección vial de Av. Elmer Faucett.  
**Izquierda** : En Línea recta de un tramo BC con 8.65 ml, con la sección vial de Av. Elmer Faucett.  
**Fondo** : En Línea recta de un tramo CD con 4.10 ml, con la sección vial de Av. Elmer Faucett.

Área : 35.47 m<sup>2</sup>

Perímetro : 25.50

**CUADRO DE DATOS TÉCNICO - UTM PSAD56 - EA04-04**

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	4.10	90°0'0"	270871.9561	8670687.1454
B	B-C	8.65	90°0'0"	270875.6038	8670689.0175
C	C-D	4.10	90°0'0"	270879.5535	8670681.3218
D	D-A	8.65	90°0'0"	270875.9059	8670679.4497
TOTAL		25.50	360°0'0"		

**CUADRO DE DATOS TÉCNICO - UTM WGS 84 - EA04-04**

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	4.10	90°0'0"	270841.3894	8670315.3502
B	B-C	8.65	90°0'0"	270845.0470	8670317.2223
C	C-D	4.10	90°0'0"	270848.9968	8670309.5267
D	D-A	8.65	90°0'0"	270845.3492	8670307.6546
TOTAL		25.50	360°0'0"		

Callao, Diciembre del 2022

Ing. Richard Gonzalez Guimaraez  
CIP 27337  
VERIFICADOR CATASTRAL  
#12529VCH2R1K