

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0598-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 6 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N° 567-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD DE TRANSPORTE URBANO PARA LIMA Y CALLAO - ATU**, representada por la Subdirectora 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 58,44 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° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 183263, (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-VIVIENDA¹ (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-000157-2023-ATU/DI-SAPLI presentado el 31 de mayo de 2023 [S.I. N° 13976-2023 (foja 2)], la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao – ATU, representado por la Subdirectora de la Subdirección de Adquisición de Predios y Liberación de Interferencias, Sumac Inés Ormeño Villalba (en adelante, la “ATU”), solicitó la independización y transferencia de Inmueble de Propiedad del Estado de “el predio”, identificado con código interno EA04-02A, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la construcción de la infraestructura 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” (en adelante, “el proyecto”). Para lo cual adjuntó, entre otros, la siguiente documentación: **a)** plan de saneamiento físico legal (fojas 3 al 10); **b)** informe de inspección técnica N° 43 (foja 11); **c)** plano perimétrico y de ubicación, memoria descriptiva, panel

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

fotográfico y plano diagnóstico de “el predio” (fojas 12 al 15); **d**) certificado de búsqueda catastral con publicidad N° 2023-1703245 (fojas 16 al 18); **e**) copia informativa de la ficha N° 41729 que continúa en la partida registral N° 70081049 (fojas 19 al 55); y, **f**) copia de títulos archivados (fojas 56 al 81).

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° 02528-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio de 2023 (foja 98), 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 “Decreto Legislativo N° 1192”.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por la “ATU”, mediante el Informe Preliminar N° 00663-2023/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2023 (fojas 102 al 109), se concluyó respecto a “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i**) realizada la consulta al visor SUNARP, se advierte que, forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, inscrito a favor de la empresa Vijverhof Constructora Inmobiliaria S.A. en la partida registral N° 70081049 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; no obstante, también se superpone gráficamente con la partida registral N° 47105595 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima; **ii**) recae sobre área cedida para vías (Av. Elmer Faucett) de la habilitación urbana con variación denominada “Estudios definitivos en vías de regularización aprobados con Resolución N° 037- 96-MPC-DGDU de fecha 25.03.1996”, cuya recepción de obras consta inscrita en el asiento B00031 de la partida registral N° 70081049, en mérito a la Resolución de Gerencia General N° 501-2018- MPC/GGDU de fecha 21 de diciembre de 2018, rectificadas por Resolución de Gerencia General N° 507-2018-MPC-GGDU de fecha 28 de diciembre 2018, ambas expedidas por la Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao; por lo que constituye un bien estatal de dominio público por su origen; **iii**) no cuenta con zonificación; asimismo, se encuentra ocupado por parte del área de la sección vial del área habilitada

industrial y área verde (jardín); por lo que constituye bien de dominio público del Estado; **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 eléctrica, faja marginal ni zona de riesgo no mitigable; **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, **vi)** respecto al área remanente, se acogen a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP. En ese sentido, se concluye que la “ATU” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N° 001-2021/SBN”.

9. Que, de la evaluación legal realizada, respecto al punto 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, la “ATU” señala que dicha partida corresponde al predio denominado Fundo Bocanegra ubicado en el valle del mismo nombre en la provincia de Lima, inscrito 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 del Callao fue creada en el año 1857, es decir ya existía geográficamente para efectos de ubicación de los fundos. Del mismo modo, 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. Por tanto, habiendo la “ATU” desvirtuado la superposición gráfica indicada, corresponde continuar con el presente procedimiento.

10. 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 el Oficio N° 2853-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de junio de 2023 (foja 110), notificado el 28 de junio de 2023 (foja 113), 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.

11. Que, en atención a lo señalado en el ítem i) del octavo considerando de la presente resolución, corresponde precisar que si bien la titularidad de “el predio” se encuentra inscrita a favor de la empresa Vijverhof Constructora Inmobiliaria S.A., conforme consta en el asiento 3-c) de la ficha N° 41729 que continúa en la partida registral N° 70081049, también es cierto que se ha determinado que, en el asiento B00031 de la referida partida registral, obra inscrito que mediante Resolución de Gerencia General N° 501-2018- MPC/GGDU de fecha 21/12/2018, rectificadora 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, se declara procedente la solicitud de recepción de obras de la habilitación urbana con variación respecto de la Habilitación Urbana denominada “Estudios definitivos en vías de regularización aprobados con Resolución N° 037- 96-MPC-DGDU de fecha 25.03.1996”, de acuerdo con el Plano de Trazado y Lotización N° 040-2018-MPC-GGDU-GPUD/PTL, destinándose el área de 38 531,28 m² cedida para vías, sobre la cual recae “el predio”; situación que obra en el título archivado N° 00031688 del 04/01/2019; por lo que, teniendo en cuenta lo señalado en la Ordenanza Municipal N° 000014 del 8 de septiembre de 2003² 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.

12. 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 6.2.7 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

² **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.

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, 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, “Quinta Disposición Complementaria Final de la 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 “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 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 Registros 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^{o3} 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° 688-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de julio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DISPONER la INDEPENDIZACIÓN del área de 58,44 m² que forma parte del predio

³ 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.

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 del Callao, Zona Registral N° IX – Sede Lima, asignado con CUS N° 183263, 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 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”.

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).

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



PERÚ

Ministerio
de Transportes
y Comunicaciones

Autoridad de
Transporte Urbano para
Lima y Callao - ATU

DIRECCION
INFRAESTRUCTURA

DE

MEMORIA DESCRIPTIVA

EA04-02A

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 7.00 ml, colindando con área de vías de la Av. Tomas Valle.

Derecha : En Línea recta de un tramo de 8.33 ml, colindando con propiedad inscrita ATU (PE 70745062)

Izquierda : En Línea recta de un tramo de 8.37 ml, colindando con área de vías de la Av. Tomas Valle.

Fondo : En Línea recta de un tramo de 7.00 ml, colindando con área independizada del Centro Aéreo Comercial.

Área : 58.44 m²

Perímetro : 30.70 ml.

CUADRO DE DATOS TECNICOS EN COORDENADAS UTM PSAD56

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	7.00	89°11'8"	271062.2509	8670542.8832
B	B-C	8.33	90°48'52"	271068.5448	8670545.9485
C	C-D	7.00	89°30'12"	271072.2978	8670538.5129
D	D-A	8.37	90°29'48"	271066.0213	8670535.4130
TOTAL		30.70	360°0'0"		

360°00'00"

CUADRO DE DATOS TECNICOS EN COORDENADAS UTM WGS84

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	7.00	89°11'8"	270832.2624	8670184.1544
B	B-C	8.33	90°48'52"	270838.5563	8670187.2197
C	C-D	7.00	89°30'12"	270842.3093	8670179.7841
D	D-A	8.37	90°29'48"	270836.0328	8670176.6841
TOTAL		30.70	360°0'0"		

Callao, 16 marzo del 2023

Ing. Richard González Guzmán
CIP: 60737
VERIFICADOR CATASTRAL
012525VCP2R0X

