

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN Nº 0038-2024/SBN-DGPE

San Isidro, 30 de abril de 2024

VISTO:

El Expediente **310-2023/SBNSDAPE** que contiene el recurso de apelación presentado por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la **Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 22 de febrero de 2024, que declaró inadmisibles las solicitudes de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA y modificado por Decreto Legislativo 1559, respecto al predio 21,90 m², denominado Cámara Scada S042A (Activo Fijo 900344), el cual forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Parque Coricancha frente al Pasaje Coricancha – Agrupamiento Residencial Salamanca, Segunda Etapa, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (en adelante, “el predio”); y

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la Ley”), el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021² (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”), es la unidad orgánica dependiente de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal, responsable de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los predios estatales bajo competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico - legal de los mismos, procurando su eficiente gestión, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, corresponde a esta Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 01119-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo de 2024, “la SDAPE” remitió el Expediente 310-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, “el Administrado”), representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE (folio 72) del 22 de febrero de 2024 (en adelante, “la Resolución impugnada”), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”;

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”

5. Que, mediante Carta 343-2024-ESPS presentada el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), “el Administrado” interpone recurso de apelación contra “la Resolución impugnada”, por cuanto señala que ha incurrido en errores en la fundamentación, ajenos a la realidad y que han generado vicios de nulidad, por lo cual, deberá ser subsanada por “la DGPE” y deberá aprobar la solicitud de servidumbre a perpetuidad respecto a “el predio”. No adjunta documentos.

6. Que, el escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 6), por los fundamentos que a continuación se detallan:

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial “El Peruano”.

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

- 6.1. Sostiene que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a “el predio” y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del “TUO del D.Leg. 1192” y numeral 6.3.6) de la Directiva DIR-001-2021/SBN “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023 (en adelante, “la Directiva”), dispositivo que señala el carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, “la SDAPE” no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a “el predio” en el distrito de Surco (numerales 1, 2 y 3);
- 6.2. Indica que “la SDAPE” ha declarado inadmisibile su solicitud porque no presentó plano de independización y memoria descriptiva del área mayor del Parque Coricancha, pero la titularidad y administración de dicho Parque le corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate realizar la independización de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; siendo un aporte reglamentario (dominio público). Por tanto, no está obligado a determinar el área del Parque (saneamiento físico legal), así como presentar los documentos técnicos requeridos (numeral 4);
- 6.3. Menciona que la falta de independización de “el predio”, no significa que sea de propiedad privada, porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización “Agrupamiento residencial Salamanca”, tiene el área útil con la extensión de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques de acuerdo al Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 (partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima). Asimismo, el sistema registral peruano no constituye derechos. En consecuencia, el Parque Coricancha constituye un aporte reglamentario por estar fuera del área útil (numerales 4 y 5);

7. Que, en ese sentido, corresponde a “la DGPE” calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado” una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen “la resolución impugnada”. Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

- 7.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía

administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

- 7.2. Asimismo, el artículo 220 del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

- 7.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 7.4. Mediante Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1 vuelta), “el Administrado” señala que solicita el otorgamiento de servidumbre de paso y tránsito conforme al numeral 41.1) del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192” y numeral 3.1) del artículo 3 del Decreto Legislativo 1280, modificado por el Decreto Legislativo 1357, que declaró de necesidad pública e interés nacional la prestación y gestión de los servicios de saneamiento. En consecuencia, “la Resolución impugnada” se vincula a dicho requerimiento, evidenciándose la legitimidad para impugnarlas de “el Administrado”;

Plazo

- 7.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 7.6. “La Resolución impugnada” (folio 72), fue notificada a “el Administrado” el 27 de febrero de 2024, según Correspondencia-Cargo 02362-2024/SBN-GG-UTD de la misma fecha (folio 77), por lo cual, el plazo legal de quince (15) días hábiles para impugnar, se computa desde el 28 de febrero de 2024 hasta el 19 de marzo de 2024. En consecuencia, “la Administrada” interpuso recurso de apelación mediante Carta 343-2024-ESPS presentada el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), es decir, dentro del plazo establecido para impugnar, establecido en el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;
8. Que, por tanto, “el Administrado” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia;

9. Que, asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado” se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por “la DGPE”;

Determinación de la cuestión de fondo

¿“La SDAPE” no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, y si además, cometió error material al ubicar a “el predio” en otro distrito?

¿“El Administrado” está obligado a determinar el área del Parque donde se ubica “el predio” (saneamiento físico legal) y presentar los documentos técnicos requeridos?

¿“El predio” constituye propiedad privada?

Descripción de los hechos

10. Que, en virtud de la Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1), “el Administrado” solicitó el otorgamiento del derecho de servidumbre a perpetuidad, respecto a “el predio” en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192” entre otras normas, para mejorar la calidad de vida de la población, conforme al Decreto Legislativo 1280, modificado por el Decreto Legislativo 1357, que declaran de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de servicios de saneamiento, adjuntando planos y memoria descriptiva al plan de saneamiento físico legal;

11. Que, mediante “la Resolución impugnada” se declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por “el Administrado” debido a que según “la SDAPE”, se incumplió con subsanar la observación relacionada con la independización del aporte reglamentario que conformaría el Parque Coricancha, señalada en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), para otorgar el derecho solicitado, así como por haberse evidenciado que “el predio” a pesar de ubicarse en el Parque Coricancha, se encuentra inscrito a favor de terceros;

Respecto a los argumentos de “el Administrado”

12. Que, en ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por “la Administrada”, que en resumen son los siguientes:

Sobre la presunta indebida motivación de las Resoluciones impugnadas

13. Argumento que obra en el numeral 6.1): “El Administrado” sostiene que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a “el predio” y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del “TUO del D.Leg. 1192” y numeral 6.3.6) de “la Directiva”, dispositivo que señala el

carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, “la SDAPE” no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a “el predio” en el distrito de Surco (numerales 1, 2 y 3);

14. Que, de acuerdo al numeral 41.1⁶ del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, “la SBN” podrá transferir predios o edificaciones propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, que son 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 titular del proyecto en la oportunidad que éste señale y por el sólo mérito de la resolución administrativa;

15. Que, asimismo, la vigésimo segunda disposición complementaria final⁷ del “TUO del D.Leg. 1192”, dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado. Asimismo, se menciona que y “*en caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de*

⁶ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

“Artículo 41.- Transferencia de bienes inmuebles o predios de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

La transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria.

(...)”.

⁷ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

“Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.

(...)”.

propiedad de un particular, **el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.** Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública”;

16. Que, el literal b) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, dispone que el plan de saneamiento físico y legal debe cumplir con el requisito de *“indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura”*;

17. Que, el literal c) del numeral 5.4.3 de “la Directiva” señala que el citado plan debe *“contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, ocupantes, posesionarios, entre otros”*;

18. Que, el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, dispone que *“cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar”* (el subrayado es nuestro);

19. Que, según el numeral 5.7⁸ de “la Directiva”, respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, para lo cual, “la SDAPE” en el caso del otorgamiento de otros derechos reales como la servidumbre; se dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida (el subrayado es nuestro);

⁸ Directiva DIR-001-2021/SBN “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial “El Peruano”.

“5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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 del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente”.

20. Que, asimismo, el numeral 6.3.6 de “la Directiva” dispone que “en el caso que así lo requiera el solicitante la SDAPE podrá disponer, conjuntamente con el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la independización del área”;

21. Que, al respecto, “el Administrado” señala que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a “el predio” y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del “TUO del D.Leg. 1192” y numeral 6.3.6) de “la Directiva”, dispositivo que señala el carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, “la SDAPE” no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a “el predio” en el distrito de Surco;

22. Que, en relación a la subsanación de observaciones advertidas por “la SDAPE”, debe indicarse que mediante el Oficio 03614-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo de 2023 (folio 53), se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para subsanar las siguientes:

22.1. Observación 1: La zonificación indicada en el plan de saneamiento y documentación técnica (memoria descriptiva) presentada discrepa con lo encontrado en el Plano de Zonificación del distrito de Ate;

22.2. Observación 2: “El predio” ocupado por el Parque Coricancha no ha sido consignado como aporte reglamentario, porque no figura el lote, manzana y área del mismo, por lo cual, no es posible determinar si se trata de un aporte reglamentario;

23. Que, mediante Carta 645-2023-ESPS presentada el 19 de mayo de 2023 (S.I. 12509-2023, a folio 54), “el Administrado” indicó en relación a **la observación 1**, que adjunta la memoria descriptiva subsanada, en el sentido que “el predio” recae en la zonificación CV-Comercio Vecinal y respecto a **la observación 2**, discrepó, señalando que *“la diferencia de VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTICINCO METROS CUADRADOS, CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ CENTÍMETROS CUADRADOS, corresponde áreas cedidas para calles y parques”, es decir que no queda duda alguna que 20 285.4310 m² fueron cedidas o aportadas para calles y parques, conforme consta en la resolución que aprueba la habilitación*” y por ello consideró que *“no existe ninguna duda que dicho parque constituye un área de aporte reglamentario de la referida urbanización y por consiguiente un Bien de Dominio Público del Estado (...)*”; para lo cual adjuntó una copia de parte del plano de habilitación urbana;

24. Que, no obstante la discrepancia de “el Administrado”, “la SDAPE” concluyó mediante el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), que según lo dispuesto en el numeral 5.7 de “la Directiva”, se requiere la independización del aporte reglamentario (Parque Coricancha) para otorgar la servidumbre sobre “el predio”, para lo cual, “el Administrado” debía presentar los

documentos indicados en el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3⁹ de “la Directiva”; otorgándose diez (10) días hábiles para que subsane la observación formulada; lo cual, no habría subsanado “el Administrado”, por estar en desacuerdo con dicha calificación;

Acerca de la definición de servidumbre y su aplicación a la solicitud de “el Administrado”

25. Que, revisados los actuados administrativos, se advierte que “el Administrado” ha solicitado una servidumbre de paso y tránsito, lo cual obliga a recurrir a la definición establecida por el artículo 182 de “el Reglamento”, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, relacionado a los aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado, en los procesos de habilitación urbana;

26. Que, de acuerdo a las normas acotadas, los aportes reglamentarios constituyen predios estatales, por lo cual, dentro del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), *“la constitución de un derecho de servidumbre recae sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo establecido en el Código Civil”*;

27. Que, bajo esta premisa, debe colegirse que “el predio” es el predio dominante y el resto del área inscrita en la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, constituye el predio sirviente; advirtiéndose la necesidad de que ambos predios se encuentren saneados a favor del Estado, para otorgar derechos reales sobre los mismos;

“El Predio” como espacio público y su titularidad

28. Que, según los artículos 3 y 4¹⁰ de la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, los espacios públicos están constituidos por una red de

⁹ Directiva DIR-001-2021/SBN “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial “El Peruano”.

“(...)

vi. Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar”.

¹⁰ Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, publicada el 22 de mayo de 2021, en el diario oficial “El Peruano”.

“Artículo 3. Definición de espacios públicos

Están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

Artículo 4. Naturaleza jurídica del espacio público

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social y la movilidad, como las calles, áreas verdes, complejos deportivos, playas, plazas, parques, áreas de protección y otras definidas por la autoridad competente, respecto a las cuales, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela, siendo bienes de dominio público con las características de inalienables, inembargables e imprescriptibles;

29. Que, en el Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 (folios 35 a 40), obra la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), emitida por exMinisterio de Fomento y Obras Públicas, resolvió entre otros aspectos, declarar cumplida por la empresa IBC Management Services Inc, la ejecución de las obras que ha llevado a cabo de acuerdo a sus proyectos aprobados con Resolución Ministerial 2-F del 8 de enero de 1962, correspondiente a la Segunda Etapa de la Urbanización “Agrupamiento Residencial Salamanca”, de su propiedad, ubicada en el distrito de Ate y autorizó la venta de los lotes que la componen; así como indicó en el artículo 2, que *“la diferencia de veinte mil Doscientos Veinticinco Metros Cuadrados, Cuatro Mil Trescientos Diez Centímetros Cuadrados, corresponde a áreas cedidas para calles y parques (...)”* y dispuso en el artículo 5, que se transcribiera la Resolución para la Dirección de Bienes Nacionales para que ésta celebre la escritura de recepción del terreno para el Estado (folio 37);

30. Que, la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962, se encuentra inscrita en el Asiento 7 del Tomo 1174, perteneciente a la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (a folio 27 vuelta del Expediente 310-2023/SBNSDAPE);

31. Que, asimismo, en el Título Archivado obra la solicitud de inscripción definitiva de la Urbanización “Agrupamiento Residencial Salamanca” que comprende un área de 53 678.25 m², presentada el 10 de mayo de 1963 (folio 38) por la empresa IBC Management Services Inc, en donde precisó que 20 285.431 m², corresponden al área libre y 33 392.819 m² a área útil;

32. Que, sin embargo, no se evidencia en dicha partida, la suscripción e inscripción de la escritura de recepción del terreno o área libre que está conformada por el Parque Coricancha y otros, a favor del Estado, según lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), lo cual implica que el Parque Coricancha donde se ubica “el predio”, aún no tiene formalizada su entrega al Estado, denotándose la necesidad de identificarlos e inscribirlos en los Registros Públicos, es decir, emitir acto de saneamiento previo al otorgamiento de la servidumbre de paso y tránsito solicitada bajo el “TUO del D.Leg. 1192”;

33. Que, debe tenerse presente que la independización es un acto registral emitido por los Registros Públicos, según la definición contenida en el artículo 58 del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.

Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN del 3 de mayo de 2013 y modificado con Resolución 025-2024-SUNARP/SN del 22 de febrero de 2024, y el sustento administrativo corresponde a “la SBN”;

34. Que, el plan de saneamiento físico legal y la evaluación realizada por “la SDAPE” mediante el Informe Preliminar 00841-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023 (folio 48), concluyen que “el predio” por su naturaleza física, se encuentra comprendido dentro del Parque Coricancha y constituye un bien de dominio público del Estado por su naturaleza y uso, aunque no independizado e inscrito a su favor o de la Municipalidad; lo que implica la necesidad de realizar la independización del área que comprende el Parque Coricancha para otorgar el derecho de servidumbre sobre “el predio”, de acuerdo al numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”;

Respecto al error material sobre la ubicación de “el predio”

35. Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”, “los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión”;

36. Que, de acuerdo con lo expuesto por “el Administrado”, “el predio” está ubicado en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco como fue consignado en “la Resolución impugnada”; lo cual, genera vicios de nulidad, porque no coincide con la realidad;

37. Que, al respecto, debe entenderse que el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”, alude con la expresión error material a una inexactitud evidenciable sin mayor razonamiento y que para su corrección sea suficiente el cotejo de los datos que obran en el expediente¹¹;

38. Que, en consecuencia, revisado el Expediente 310-2023/SBNSDAPE, se advierte que adjunto a la Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1), “el Administrado” adjuntó el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad 6764801-2022 (folio 10 vuelta), el cual ubicó a “el predio” en distrito de Ate, lo que fue ratificado en la evaluación técnica realizada mediante Informe Preliminar 00841-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023 (folio 48). Sin embargo, se evidencia que los Oficios 03614, 04564 y 06232-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo, 6 de junio y 3 de agosto de 2023 (folios 53, 60 y 65 en forma respectiva), así como el Informe Técnico Legal 0229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024 (folio 68) y “la Resolución impugnada”, ubicaron a “el predio” en el distrito de Santiago de Surco, por lo cual, se trata de una inexactitud evidente, lo que amerita que se aplique el numeral 212.1 del artículo 212 del “TUO de la LPAG”, debiendo procederse a la corrección de dichos documentos, señalándose que “el predio” se ubica en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco;

¹¹ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444**. Lima. Gaceta Jurídica S.A. T.II, p. 210.

39. Que, por tanto, habiéndose absuelto los extremos del primer argumento por “el Administrado”, se concluye que “el predio” es un espacio público según los artículos 3 y 4¹² de la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, y por tanto, un predio de dominio público del Estado por su naturaleza y uso, conforme a lo dispuesto en el inciso 2) del numeral 3.3) del artículo 3 de “el Reglamento”; sin embargo, requiere la independización correspondiente, la cual deberá ser solicitada por “el Administrado”; debiendo desestimarse su primer argumento;

Sobre la obligación de determinar el área del Parque donde se ubica “el predio” para independizarlo (saneamiento físico legal) y la obligación de “el Administrado” de presentar los documentos técnicos con dicha finalidad

40. Argumento que obra en el numeral 6.2): “El Administrado” indica que “la SDAPE” ha declarado inadmisibles su solicitud porque no presentó plano de independización y memoria descriptiva del área mayor del Parque Coricancha, pero la titularidad y administración de dicho Parque le corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate, por lo cual, debería realizar la independización de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; siendo un aporte reglamentario (dominio público). Por tanto, no está obligado a determinar el área del Parque (saneamiento físico legal), así como presentar los documentos técnicos requeridos (numeral 4);

41. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO de D.Leg. 1192” dispone que *“la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.*

42. Que, la vigésimo segunda disposición complementaria final¹³ del “TUO del D.Leg. 1192”, dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de

¹² Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, publicada el 22 de mayo de 2021, en el diario oficial “El Peruano”.

“Artículo 3. Definición de espacios públicos

Están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

Artículo 4. Naturaleza jurídica del espacio público

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.

¹³ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.

“Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por

inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado;

43. Que, el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, dispone que “cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar” (el subrayado es nuestro);

44. Que, según el numeral 5.7 de “la Directiva”, respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, para lo cual, “la SDAPE” en el caso del otorgamiento de otros derechos reales como la servidumbre; se dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida;

45. Que, no obstante, el numeral 6.3.6 de “la Directiva” dispone que “en el caso que así lo requiera el solicitante la SDAPE podrá disponer, conjuntamente con el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la independización del área” (el subrayado es nuestro);

46. Que, “el Administrado” ha señalado que la independización corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate según el artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; porque aquella lo tiene bajo su administración y constituye un aporte reglamentario (dominio público); por ello, no se le puede exigir que la solicite;

47. Que, sobre este aspecto, debe indicarse que se requiere la independización a favor del Estado, representado por “la SBN”, según lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, del área de 20 285.4310 m² correspondiente al área libre (comprende vías y parques), dentro de la cual, se encuentra el Parque Coricancha, para que “la SBN” proceda el otorgamiento del derecho de servidumbre sobre “el predio”; debido a que el ámbito que corresponde al Estado, **no se encuentra independizado registralmente del área útil que corresponde a la empresa IBC Management Services Inc;** pero su naturaleza pública está definida por su naturaleza y uso, así como por su aprobación mediante la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36);

el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública. (...).”

48. Que, la solicitud de independización del área de 20 285.4310 m² con mayor extensión y que corresponde al área libre (vías y parques), será presentada por “la SBN” ante los Registros Públicos; sin embargo, se requiere que “el Administrado” presente los documentos técnicos sobre el área remanente (planos y memoria descriptiva) que permitan efectuarla y así, otorgar el derecho de servidumbre sobre “el predio”; salvo que ésta no se pudiera determinar, de acuerdo a lo señalado por el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva” lo cual, coincide con lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”;

49. Que, de lo expuesto, se evidencia que la solicitud de “el Administrado” como titular del proyecto, se encuentra bajo el ámbito de aplicación del “TUO del D. Leg. 1192”, no siendo aplicable para efectos de la independización el artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

50. Que, respecto a la facultad de solicitar o no la independización de “el predio”, debe interpretarse que en este extremo, corresponde a “el Administrado” solicitarla de acuerdo al numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 y numeral 5.7¹⁴ de “la Directiva” en concordancia con el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”, debido a que **la solicitud de servidumbre de paso no recae sobre un área independizada y registrada a favor del Estado o Municipalidad, convirtiéndose por eso, en un acto previo necesario y no facultativo como lo señala el numeral 6.3.6 de “la Directiva”**; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento;

Sobre si “el predio” constituye propiedad privada

51. Argumento que obra en el numeral 6.3): “El Administrado” indica que la falta de independización de “el predio”, no significa que sea de propiedad privada, porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización “Agrupamiento residencial Salamanca”, tiene el área útil con la extensión de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques de acuerdo al Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 (partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima). Asimismo, el sistema registral peruano no constituye derechos. En consecuencia, el Parque Coricancha constituye un aporte reglamentario por estar fuera del área útil (numerales 4 y 5);

52. Que, el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO de D.Leg. 1192” dispone que *“la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios,*

¹⁴ Directiva DIR-001-2021/SBN “Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192”, aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial “El Peruano”.

“5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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 del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente”.

vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia;

53. Que, la vigésimo segunda disposición complementaria final¹⁵ del “TUO del D.Leg. 1192”, dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado;

54. Que, el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de “la Directiva”, dispone que *“cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar”* (el subrayado es nuestro);

55. Que, según el numeral 5.7 de “la Directiva”, respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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, según lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del “TUO del D.Leg. 1192”;

56. Que, “el Administrado” señala que “el predio” no constituye propiedad privada porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización “Agrupamiento residencial Salamanca”, tiene el área útil de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque y “el predio”, está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques;

57. Que, el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), indicó que “el predio” es un aporte reglamentario; pero luego, mediante “la Resolución impugnada”, “la SDAPE” consideró que “el predio” constituía propiedad privada debido a que está inscrito a favor de la empresa IBC Management Services Inc;

¹⁵ **Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial “El Peruano”.**

“Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

*Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.
(...)”*

58. Que, de la revisión de los actuados, se advierte que “el predio” se encuentra dentro del área de 20 285.4310 m², cedida para calles y parques, conforme se advierte en el Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 de la partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima; siendo utilizado como parque o espacio público, a pesar de no haberse evidenciado la recepción e inscripción de las áreas libres e independización a favor del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), excepto lo señalado en el Asiento 7, del del Tomo 1174 respecto al Lote 11 de la Mz L que constituye y equivale al 2% reglamentario (folios 27 vuelta y 28);

59. Que, en ese sentido, “la DGPE” evidencia una interpretación y valoración diferentes de los hechos y norma aplicable, distintas a lo indicado por “la SDAPE” acerca de la naturaleza privada de “el predio”, lo que no produce la nulidad de “la Resolución impugnada”, según lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, debiéndose estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto;

60. Que, en consecuencia, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por “el Administrado” contra “la Resolución impugnada”, respecto a la naturaleza privada de “el predio” e infundado acerca del cuestionamiento al requerimiento de independización formulado por “la SDAPE”; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- DECLARAR FUNDADO EN PARTE el recurso de apelación interpuesto por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024, en relación a la naturaleza privada del predio e **INFUNDADO** acerca del cuestionamiento al requerimiento de independización formulado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

ARTÍCULO 2.- CORREGIR los errores materiales contenidos en los Oficios 03614, 04564 y 06232-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo, 6 de junio y 3 de agosto de 2023 (folios 53, 60 y 65 en forma respectiva), así como el Informe Técnico Legal 0229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024 (folio 68) y la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024, señalándose que el predio se ubica en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco, como se consignó en los documentos mencionados.

ARTÍCULO 3.- CONFIRMAR a la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024, excepto respecto a la naturaleza del predio y error material.

ARTÍCULO 4.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley, asimismo **DISPONER** que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00189-2024/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**
Especialista en Bienes Estatales III

ASUNTO : Recurso de apelación presentado por SEDAPAL

REFERENCIA : a) Memorándum 01119-2024/SBN-DGPE-SDAPE
b) S.I. 07151-2024
c) Expediente 310-2023/SBNSDAPE

FECHA : San Isidro, 30 de abril de 2024

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, "la DGPE"), el recurso de apelación contenido en la Carta 343-2024-ESPS presentada el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la **Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE** del 22 de febrero de 2024, que declaró inadmisibles las solicitudes de **CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO** en el marco del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, aprobado por Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA y modificado por Decreto Legislativo 1559, respecto al predio 21,90 m², denominado Cámara Scada S042A (Activo Fijo 900344), el cual forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el Parque Coricancha frente al Pasaje Coricancha – Agrupamiento Residencial Salamanca, Segunda Etapa, en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (en adelante, "el predio").

I. ANTECEDENTE:

A través del Memorándum 01119-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo de 2024, "la SDAPE" remitió el Expediente 310-2023/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL** (en adelante, "el Administrado"), representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE (folio 72) del 22 de febrero de 2024 (en adelante, "la Resolución impugnada"), para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE".

II. **ANÁLISIS:**

De la calificación formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado"

- 2.1. Mediante Carta 343-2024-ESPS presentada el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), "el Administrado" interpone recurso de apelación contra "la Resolución impugnada", por cuanto señala que ha incurrido en errores en la fundamentación, ajenos a la realidad y que han generado vicios de nulidad, por lo cual, deberá ser subsanada por "la DGPE" y deberá aprobar la solicitud de servidumbre a perpetuidad respecto a "el predio". No adjunta documentos.
- 2.2. El escrito contiene fundamentos de hecho y de derecho (numerales 1 al 6), por los fundamentos que a continuación se detallan:
 - 2.2.1. Sostiene que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a "el predio" y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del "TUO del D.Leg. 1192" y numeral 6.3.6) de la Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023 (en adelante, "la Directiva"), dispositivo que señala el carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, "la SDAPE" no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a "el predio" en el distrito de Surco (numerales 1, 2 y 3).
 - 2.2.2. Indica que "la SDAPE" ha declarado inadmisibles su solicitud porque no presentó plano de independización y memoria descriptiva del área mayor del Parque Coricancha, pero la titularidad y administración de dicho Parque le corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate realizar la independización de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; siendo un aporte reglamentario (dominio público). Por tanto, no está obligado a determinar el área del Parque (saneamiento físico legal), así como presentar los documentos técnicos requeridos (numeral 4).
 - 2.2.3. Menciona que la falta de independización de "el predio", no significa que sea de propiedad privada, porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización "Agrupamiento residencial Salamanca", tiene el área útil con la extensión de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques de acuerdo al Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 (partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima). Asimismo, el sistema registral peruano no constituye derechos. En consecuencia, el Parque Coricancha constituye un aporte reglamentario por estar fuera del área útil (numerales 4 y 5).



2.3. En ese sentido, corresponde a "la DGPE" calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el Administrado" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo; es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen "la resolución impugnada". Sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.3.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, "TUO de la LPAG"), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.3.2. Asimismo, el artículo 220 del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

2.3.3. Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

2.3.4. Mediante Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1 vuelta), "el Administrado" señala que solicita el otorgamiento de servidumbre de paso y tránsito conforme al numeral 41.1) del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192" y numeral 3.1) del artículo 3 del Decreto Legislativo 1280, modificado por el Decreto Legislativo 1357, que declaró de necesidad pública e interés nacional la prestación y gestión de los servicios de saneamiento. En consecuencia, "la Resolución impugnada" se vincula a dicho requerimiento, evidenciándose la legitimidad para impugnarlas de "el Administrado".

Plazo

2.3.5. Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG", concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles.

2.3.6. "La Resolución impugnada" (folio 72), fue notificada a "el Administrado" el 27 de febrero de 2024, según Correspondencia-Cargo 02362-2024/SBN-GG-UTD de la misma fecha (folio 77), por lo cual, el plazo legal de quince (15) días hábiles para impugnar, se computa desde el 28 de febrero de 2024 hasta el 19 de marzo de 2024. En consecuencia, "la Administrada" interpuso recurso de apelación mediante Carta 343-2024-ESPS presentada el 18 de marzo de 2024 (S.I. 07151-2024, a folio 78), es decir, dentro del plazo establecido para impugnar, establecido en el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG";



- 2.4. Por tanto, "la Administrada" ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada, debiéndose proceder a la evaluación del fondo de la controversia.
- 2.5. Asimismo, de la revisión de autos se advierte que no estaría incurso en causal alguna de nulidad del acto administrativo, previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio que, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado" se pueda desprender alguno vinculado con la nulidad del acto administrativo, el cual será absuelto oportunamente por "la DGPE".

Determinación de la cuestión de fondo

¿"La SDAPE" no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, y si además, cometió error material al ubicar a "el predio" en otro distrito?

¿"El Administrado" está obligado a determinar el área del Parque donde se ubica "el predio" (saneamiento físico legal) y presentar los documentos técnicos requeridos?

¿"El predio" constituye propiedad privada?

Descripción de los hechos

- 2.6. En virtud de la Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1), "el Administrado" solicitó el otorgamiento del derecho de servidumbre a perpetuidad, respecto a "el predio" en aplicación del numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192" entre otras normas, para mejorar la calidad de vida de la población, conforme al Decreto Legislativo 1280, modificado por el Decreto Legislativo 1357, que declaran de necesidad pública e interés nacional la gestión y prestación de servicios de saneamiento, adjuntando planos y memoria descriptiva al plan de saneamiento físico legal.
- 2.7. Mediante "la Resolución impugnada" se declaró inadmisibles las solicitudes presentadas por "el Administrado" debido a que según "la SDAPE", se incumplió con subsanar la observación realcionada con la independización del aporte reglamentario que conformaría el Parque Coricancha, señalada en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), para otorgar el derecho solicitado, así como por haberse evidenciado que "el predio" a pesar de ubicarse en el Parque Coricancha, se encuentra inscrito a favor de terceros.

Respecto a los argumentos de "el Administrado"

- 2.8. En ese sentido, se procede a revisar los argumentos presentados por "la Administrada", que en resumen son los siguientes:



Sobre la presunta indebida motivación de las Resoluciones impugnadas

- 2.9. Argumento que obra en el numeral 2.2.1): "El Administrado" sostiene que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a "el predio" y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del "TUO del D.Leg. 1192" y numeral 6.3.6) de "la Directiva", dispositivo que señala el carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, "la SDAPE" no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a "el predio" en el distrito de Surco (numerales 1, 2 y 3).
- 2.10. De acuerdo al numeral 41.1¹ del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", "la SBN" podrá transferir predios o edificaciones propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, que son 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 titular del proyecto en la oportunidad que éste señale y por el sólo mérito de la resolución administrativa.
- 2.11. Asimismo, la vigésimo segunda disposición complementaria final² del "TUO del D.Leg. 1192", dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras

¹ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial "El Peruano".

"Artículo 41.- Transferencia de bienes inmuebles o predios de propiedad del Estado u otorgamiento de otros derechos reales

41.1 Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial.**

La SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.

La transferencia de predios del Estado, bajo la administración de la SBN o del Gobierno Regional con funciones transferidas, y de las entidades del Gobierno Nacional, puede realizarse en forma previa a la declaratoria de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, siendo suficiente el pedido efectuado por la entidad beneficiaria.

(...)"

² Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial "El Peruano".

"Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.

(...)"



de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado. Asimismo, se menciona que y *"en caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal. Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública"*.

- 2.12. El literal b) del numeral 5.4.3 de "la Directiva", dispone que el plan de saneamiento físico y legal debe cumplir con el requisito de *"indicar el número de la partida registral del predio o inmueble estatal en caso de encontrarse inscrito, e identificar el área total solicitada, el área afectada de cada predio inmueble estatal con el proyecto, y su relación con el área total del proyecto de obra de infraestructura"*.
- 2.13. El literal c) del numeral 5.4.3 de "la Directiva" señala que el citado plan debe *"contener el Informe Técnico Legal que comprende como mínimo el diagnóstico técnico legal del predio o inmueble estatal solicitado, en el cual se precisa el área, ubicación, linderos, zonificación, ocupación, edificaciones, inscripciones, ocupantes, posesionarios, entre otros"*.
- 2.14. El numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva", dispone que *"cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar"* (el subrayado es nuestro).
- 2.15. Según el numeral 5.7³ de "la Directiva", respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", para lo cual, "la SDAPE" en el caso del otorgamiento de otros derechos reales como la servidumbre; se dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida (el subrayado es nuestro).

³ Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial "El Peruano".

"5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana"

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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 del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real, respectivamente".



- 2.16. Asimismo, el numeral 6.3.6 de "la Directiva" dispone que "en el caso que así lo requiera el solicitante la SDAPE podrá disponer, conjuntamente con el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la independización del área".
- 2.17. Al respecto, "el Administrado" señala que las observaciones contenidas en el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60) fueron absueltas con Carta 783-2023-ESPS presentada el 16 de junio de 2023 (S.I. 15607-2023, a folio 61), en donde señaló que pretendía el otorgamiento de servidumbre en vía de regularización respecto a "el predio" y no la totalidad del Parque Coricancha, conforme a la décimo novena disposición complementaria final del "TUO del D.Leg. 1192" y numeral 6.3.6) de "la Directiva", dispositivo que señala el carácter facultativo y no obligatorio de solicitar la independización, siendo innecesaria. Sin embargo, "la SDAPE" no se pronunció sobre los fundamentos de la subsanación realizada, infringiendo el principio de eficacia y cometiendo error material al ubicar a "el predio" en el distrito de Surco.
- 2.18. En relación a la subsanación de observaciones advertidas por "la SDAPE", debe indicarse que mediante el Oficio 03614-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo de 2023 (folio 53), se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, para subsanar las siguientes:
- 2.18.1. **Observación 1:** La zonificación indicada en el plan de saneamiento y documentación técnica (memoria descriptiva) presentada discrepa con lo encontrado en el Plano de Zonificación del distrito de Ate.
- 2.18.2. **Observación 2:** "El predio" ocupado por el Parque Coricancha no ha sido consignado como aporte reglamentario, porque no figura el lote, manzana y área del mismo, por lo cual, no es posible determinar si se trata de un aporte reglamentario.
- 2.19. Mediante Carta 645-2023-ESPS presentada el 19 de mayo de 2023 (S.I. 12509-2023, a folio 54), "el Administrado" indicó en relación a **la observación 1**, que adjunta la memoria descriptiva subsanada, en el sentido que "el predio" recae en la zonificación CV-Comercio Vecinal y respecto a **la observación 2**, discrepó, señalando que *"la diferencia de VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTICINCO METROS CUADRADOS, CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ CENTÍMETROS CUADRADOS, corresponde áreas cedidas para calles y parques", es decir que no queda duda alguna que 20 285.4310 m² fueron cedidas o aportadas para calles y parques, conforme consta en la resolución que aprueba la habilitación* y por ello consideró que *"no existe ninguna duda que dicho parque constituye un área de aporte reglamentario de la referida urbanización y por consiguiente un Bien de Dominio Público del Estado (...)"*; para lo cual adjuntó una copia de parte del plano de habilitación urbana.
- 2.20. No obstante la discrepancia de "el Administrado", "la SDAPE" concluyó mediante el Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), que según lo dispuesto en el numeral 5.7 de "la Directiva", se requiere la independización del aporte reglamentario (Parque Coricancha) para otorgar la servidumbre sobre "el predio", para lo cual, "el Administrado" debía presentar los documentos indicados en el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3⁴ de "la

⁴ Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial "El Peruano".

"(...)

vi. Cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también



Directiva"; otorgándose diez (10) días hábiles para que subsane la observación formulada; lo cual, no habría subsanado "el Administrado", por estar en desacuerdo con dicha calificación.

Acerca de la definición de servidumbre y su aplicación a la solicitud de "el Administrado"

- 2.21. Revisados los actuados administrativos, se advierte que "el Administrado" ha solicitado una servidumbre de paso y tránsito, lo cual obliga a recurrir a la definición establecida por el artículo 182 de "el Reglamento", en concordancia con lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", relacionado a los aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado, en los procesos de habilitación urbana.
- 2.22. De acuerdo a las normas acotadas, los aportes reglamentarios constituyen predios estatales, por lo cual, dentro del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), *"la constitución de un derecho de servidumbre recae sobre un predio estatal, al cual se denomina predio sirviente a favor de otro predio, estatal o particular, denominado predio dominante, según lo establecido en el Código Civil"*.
- 2.23. Bajo esta premisa, debe colegirse que "el predio" es el predio dominante y el resto del área inscrita en la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, constituye el predio sirviente; advirtiéndose la necesidad de que ambos predios se encuentren saneados a favor del Estado, para otorgar derechos reales sobre los mismos;

"El Predio" como espacio público y su titularidad

- 2.24. Según los artículos 3 y 4⁵ de la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social y la movilidad, como las calles, áreas verdes, complejos deportivos, playas, plazas, parques, áreas de protección y otras definidas por la autoridad competente, respecto a las cuales, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela, siendo bienes de dominio público con las características de inalienables, inembargables e imprescriptibles.

⁵ Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, publicada el 22 de mayo de 2021, en el diario oficial "El Peruano".

Artículo 3. Definición de espacios públicos

Están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

Artículo 4. Naturaleza jurídica del espacio público

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible.



- 2.25. En el Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 (folios 35 a 40), obra la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), emitida por exMinisterio de Fomento y Obras Públicas, resolvió entre otros aspectos, declarar cumplida por la empresa IBC Management Services Inc, la ejecución de las obras que ha llevado a cabo de acuerdo a sus proyectos aprobados con Resolución Ministerial 2-F del 8 de enero de 1962, correspondiente a la Segunda Etapa de la Urbanización "Agrupamiento Residencial Salamanca", de su propiedad, ubicada en el distrito de Ate y autorizó la venta de los lotes que la componen; así como indicó en el artículo 2, que *"la diferencia de veinte mil Doscientos Veinticinco Metros Cuadrados, Cuatro Mil Trescientos Diez Centímetros Cuadrados, corresponde a áreas cedidas para calles y parques (...)"* y dispuso en el artículo 5, que se transcribiera la Resolución para la Dirección de Bienes Nacionales para que ésta celebre la escritura de recepción del terreno para el Estado (folio 37).
- 2.26. La Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962, se encuentra inscrita en el Asiento 7 del Tomo 1174, perteneciente a la partida registral 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima (a folio 27 vuelta del Expediente 310-2023/SBNSDAPE).
- 2.27. Asimismo, en el Título Archivado obra la solicitud de inscripción definitiva de la Urbanización "Agrupamiento Residencial Salamanca" que comprende un área de 53 678.25 m², presentada el 10 de mayo de 1963 (folio 38) por la empresa IBC Management Services Inc, en donde precisó que 20 285.431 m², corresponden al área libre y 33 392.819 m² a área útil.
- 2.28. Sin embargo, no se evidencia en dicha partida, la suscripción e inscripción de la escritura de recepción del terreno o área libre que está conformada por el Parque Coricancha y otros, a favor del Estado, según lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), lo cual implica que el Parque Coricancha donde se ubica "el predio", aún no tiene formalizada su entrega al Estado, denotándose la necesidad de identificarlos e inscribirlos en los Registros Públicos, es decir, emitir acto de saneamiento previo al otorgamiento de la servidumbre de paso y tránsito solicitada bajo el "TUO del D.Leg. 1192".
- 2.29. Debe tenerse presente que la independización es un acto registral emitido por los Registros Públicos, según la definición contenida en el artículo 58 del Reglamento de las Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN del 3 de mayo de 2013 y modificado con Resolución 025-2024-SUNARP/SN del 22 de febrero de 2024, y el sustento administrativo corresponde a "la SBN".
- 2.30. El plan de saneamiento físico legal y la evaluación realizada por "la SDAPE" mediante el Informe Preliminar 00841-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023 (folio 48), concluyen que "el predio" por su naturaleza física, se encuentra comprendido dentro del Parque Coricancha y constituye un bien de dominio público del Estado por su naturaleza y uso, aunque no independizado e inscrito a su favor o de la Municipalidad; lo que implica la necesidad de realizar la independización del área que comprende el Parque Coricancha para otorgar el derecho de servidumbre sobre "el predio", de acuerdo al el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva";



Respecto al error material sobre la ubicación de "el predio"

- 2.31. Conforme a lo dispuesto en el numeral 212.1 del artículo 212 del "TUO de la LPAG", "los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificadas con efecto retroactivo, en cualquier momento, de oficio o a instancia de los administrados, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión".
- 2.32. De acuerdo con lo expuesto por "el Administrado", "el predio" está ubicado en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco como fue consignado en "la Resolución impugnada"; lo cual, genera vicios de nulidad, porque no coincide con la realidad.
- 2.33. Al respecto, debe entenderse que el numeral 212.1 del artículo 212 del "TUO de la LPAG", alude con la expresión error material a una inexactitud evidenciable sin mayor razonamiento y que para su corrección sea suficiente el cotejo de los datos que obran en el expediente⁶.
- 2.34. En consecuencia, revisado el Expediente 310-2023/SBNSDAPE, se advierte que adjunto a la Carta 447-2023-ESPS presentada el 29 de marzo de 2023 (S.I. 07768-2023, a folio 1), "el Administrado" adjuntó el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad 6764801-2022 (folio 10 vuelta), el cual ubicó a "el predio" en distrito de Ate, lo que fue ratificado en la evaluación técnica realizada mediante Informe Preliminar 00841-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril de 2023 (folio 48). Sin embargo, se evidencia que los Oficios 03614, 04564 y 06232-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo, 6 de junio y 3 de agosto de 2023 (folios 53, 60 y 65 en forma respectiva), así como el Informe Técnico Legal 0229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024 (folio 68) y "la Resolución impugnada", ubicaron a "el predio" en el distrito de Santiago de Surco, por lo cual, se trata de una inexactitud evidente, lo que amerita que se aplique el numeral 212.1 del artículo 212 del "TUO de la LPAG", debiendo procederse a la corrección de dichos documentos, señalándose que "el predio" se ubica en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco.
- 2.35. Por tanto, habiéndose absuelto los extremos del primer argumento por "el Administrado", se concluye que "el predio" es un espacio público según los artículos 3 y 4⁷ de la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, y por tanto, un predio de dominio público del Estado por su naturaleza y uso, conforme a lo dispuesto en el inciso 2) del numeral 3.3) del artículo 3 de

⁶ Morón Urbina, Juan Carlos. **Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444**. Lima. Gaceta Jurídica S.A. T.II, p. 210.

⁷ **Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos, publicada el 22 de mayo de 2021, en el diario oficial "El Peruano"**.

"Artículo 3. Definición de espacios públicos"

Están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos.

El Estado privilegia la creación y mantenimiento de espacios públicos que aporten valores ambientales, culturales, de recreación en favor de los ciudadanos o doten de identidad a la ciudad. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente.

Artículo 4. Naturaleza jurídica del espacio público

Un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización y el desarrollo de diversas actividades en él.

Los espacios públicos, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas



"el Reglamento"; sin embargo, requiere la independización correspondiente, la cual deberá ser solicitada por "el Administrado"; debiendo desestimarse su primer argumento;

Sobre la obligación de determinar el área del Parque donde se ubica "el predio" para independizarlo (saneamiento físico legal) y la obligación de "el Administrado" de presentar los documentos técnicos con dicha finalidad

- 2.36. Argumento que obra en el numeral 2.2.2: "El Administrado" indica que "la SDAPE" ha declarado inadmisibles su solicitud porque no presentó plano de independización y memoria descriptiva del área mayor del Parque Coricancha, pero la titularidad y administración de dicho Parque le corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate, por lo cual, debería realizar la independización de acuerdo al artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; siendo un aporte reglamentario (dominio público). Por tanto, no está obligado a determinar el área del Parque (saneamiento físico legal), así como presentar los documentos técnicos requeridos (numeral 4).
- 2.37. El numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO de D.Leg. 1192" dispone que *"la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.*
- 2.38. La vigésimo segunda disposición complementaria final⁸ del "TUO del D.Leg. 1192", dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado.
- 2.39. El numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva", dispone que *"cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar"* (el subrayado es nuestro).
- 2.40. Según el numeral 5.7 de "la Directiva", respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real, conforme a lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", para lo cual, "la SDAPE" en el caso del otorgamiento de otros derechos reales como la servidumbre; se dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a

⁸ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial "El Peruano".

Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comuniquen por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública.

(...)"



favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida.

- 2.41. No obstante, el numeral 6.3.6 de "la Directiva" dispone que "en el caso que así lo requiera el solicitante la SDAPE podrá disponer, conjuntamente con el otorgamiento de servidumbre u otros derechos reales, la independización del área" (el subrayado es nuestro).
- 2.42. "El Administrado" ha señalado que la independización corresponde a la Municipalidad Distrital de Ate según el artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; porque aquella lo tiene bajo su administración y constituye un aporte reglamentario (dominio público); por ello, no se le puede exigir que la solicite.
- 2.43. Sobre este aspecto, debe indicarse que se requiere la independización a favor del Estado, representado por "la SBN", según lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", del área de 20 285.4310 m² correspondiente al área libre (comprende vías y parques), dentro de la cual, se encuentra el Parque Coricancha, para que "la SBN" proceda el otorgamiento del derecho de servidumbre sobre "el predio"; debido a que el ámbito que corresponde al Estado, **no se encuentra independizado registralmente del área útil que corresponde a la empresa IBC Management Services Inc;** pero su naturaleza pública está definida por su naturaleza y uso, así como por su aprobación mediante la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36);
- 2.44. La solicitud de independización del área de 20 285.4310 m² con mayor extensión y que corresponde al área libre (vías y parques), será presentada por "la SBN" ante los Registros Públicos; sin embargo, se requiere que "el Administrado" presente los documentos técnicos sobre el área remanente (planos y memoria descriptiva) que permitan efectuarla y así, otorgar el derecho de servidumbre sobre "el predio"; salvo que ésta no se pudiera determinar, de acuerdo a lo señalado por el numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva" lo cual, coincide con lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192".
- 2.45. De lo expuesto, se evidencia que la solicitud de "el Administrado" como titular del proyecto, se encuentra bajo el ámbito de aplicación del "TUO del D. Leg. 1192", no siendo aplicable para efectos de la independización el artículo 56 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.46. Respecto a la facultad de solicitar o no la independización de "el predio", debe interpretarse que en este extremo, corresponde a "el Administrado" solicitarla de acuerdo al numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 y numeral 5.7⁹ de "la Directiva" en concordancia con el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192", debido a que **la solicitud de servidumbre de paso no recae**

⁹ Directiva DIR-001-2021/SBN "Disposiciones para la transferencia de propiedad estatal y otorgamiento de otros derechos reales en el marco del Decreto Legislativo 1192", aprobada con Resolución 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021 y modificada por Resolución 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023, en el diario oficial "El Peruano".

"5.7 Áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana"

Se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas 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 del Decreto Legislativo N° 1192.

Para dicho efecto, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización de la totalidad del aporte o equipamiento urbano a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real sobre el área requerida, respectivamente.

En el caso de vías, la SDDI o la SDAPE, según corresponda, dispone la independización del área requerida a favor del solicitante o del Estado, en la misma resolución de transferencia de propiedad u otorgamiento de otro derecho real,



sobre un área independizada y registrada a favor del Estado o Municipalidad, convirtiéndose por eso, en un acto previo necesario y no facultativo como lo señala el numeral 6.3.6 de "la Directiva"; por lo cual, debe desestimarse el segundo argumento.

Sobre si "el predio" constituye propiedad privada

- 2.47. Argumento que obra en el numeral 2.2.3): "El Administrado" indica que la falta de independización de "el predio", no significa que sea de propiedad privada, porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización "Agrupamiento residencial Salamanca", tiene el área útil con la extensión de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques de acuerdo al Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 (partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima). Asimismo, el sistema registral peruano no constituye derechos. En consecuencia, el Parque Coricancha constituye un aporte reglamentario por estar fuera del área útil (numerales 4 y 5).
- 2.48. El numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO de D.Leg. 1192" dispone que *"la SBN puede transferir a la entidad solicitante las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana, para cuyo efecto dispone su independización en la misma resolución de transferencia.*
- 2.49. La vigésimo segunda disposición complementaria final¹⁰ del "TUO del D.Leg. 1192", dispone que el beneficiario o sujeto activo, como titular del proyecto de inversión asumirá la administración de las áreas o infraestructuras de dominio público para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del área del polígono donde se ejecutará el mismo, debidamente delimitado.
- 2.50. El numeral vi) del literal d) del numeral 5.4.3 de "la Directiva", dispone que *"cuando se requiera una independización, los documentos indicados en los incisos iv) y v) del presente literal también se presentan respecto del área remanente, salvo que la indicada área no se pueda determinar"* (el subrayado es nuestro).
- 2.51. Según el numeral 5.7 de "la Directiva", respecto a las áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, se puede transferir al solicitante la propiedad u otorgar otro derecho real sobre las áreas de aportes reglamentarios, vías y otras áreas otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación

¹⁰ Decreto Supremo 015-2020-VIVIENDA, publicado el 26 de octubre de 2020 y modificado por Decreto Legislativo 1559, publicado el 25 de mayo de 2023 en el diario oficial "El Peruano".

Vigésimo Segunda.- Áreas o Infraestructura de Uso Público

Tratándose de áreas o infraestructuras de uso público tales como vías, avenidas, calles, parques, carreteras, vías férreas, caminos, veredas, plazas públicas, entre otras, las entidades titulares de los proyectos de inversión, en su calidad de Sujeto Activo y/o Beneficiario, asumirán la administración de éstas, para los fines del proyecto, siempre que se encuentren dentro del polígono del proyecto de inversión respectivo, debidamente delimitado en el plano aprobado por el titular del mismo. Para ello, bastará que el Sujeto Activo y/o Beneficiario comunique por escrito a la entidad pública competente que venía ejerciendo la administración de dicha área o infraestructura, adjuntando el/los plano/s correspondiente/s.

En caso dichas áreas se encuentren dentro de un área mayor de propiedad de un particular, el Sujeto Activo o Beneficiario, gestionará ante la autoridad competente, el documento que acredite la condición de uso público el cual formará parte del expediente técnico legal.

Para obtener la titularidad del inmueble, se seguirá con el proceso regulado en los Títulos III o IV; para ello, con fines de tasación predomina el uso o condición actual del inmueble. El Sujeto Activo excluye del expediente técnico legal cualquier tipo de edificaciones y/o plantaciones existentes sobre el mismo, realizada por una entidad pública. (...)."



urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, según lo establecido en el numeral 41.1 del artículo 41 del "TUO del D.Leg. 1192".

- 2.52. "El Administrado" señala que "el predio" no constituye propiedad privada porque el área de 53 678.25 m², que conforma el total de la Urbanización "Agrupamiento residencial Salamanca", tiene el área útil de 33 392.8190 m² y el área donde se ubica el Parque y "el predio", está comprendida dentro del área de 20 285.4310 m² cedida para calles y parques.
- 2.53. El Oficio 04564-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio de 2023 (folio 60), indicó que "el predio" es un aporte reglamentario; pero luego, mediante "la Resolución impugnada", "la SDAPE" consideró que "el predio" constituía propiedad privada debido a que está inscrito a favor de la empresa IBC Management Services Inc;
- 2.54. De la revisión de los actuados, se advierte que "el predio" se encuentra dentro del área de 20 285.4310 m², cedida para calles y parques, conforme se advierte en el Título Archivado 3417 del 10 de mayo de 1963 y Asiento 4, foja 61 del Tomo 1174 de la partida 07054967 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima; siendo utilizado como parque o espacio público, a pesar de no haberse evidenciado la recepción e inscripción de las áreas libres e independización a favor del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Resolución 192-EF del 8 de enero de 1962 (folio 36), excepto lo señalado en el Asiento 7, del del Tomo 1174 respecto al Lote 11 de la Mz L que constituye y equivale al 2% reglamentario (folios 27 vuelta y 28);
- 2.55. En ese sentido, "la DGPE" evidencia una interpretación y valoración diferentes de los hechos y norma aplicable, distintas a lo indicado por "la SDAPE" acerca de la naturaleza privada de "el predio", lo que no produce la nulidad de "la Resolución impugnada", según lo establecido en el segundo párrafo del numeral 6.3 del artículo 6 del "TUO de la LPAG", debiéndose estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto.
- 2.56. En consecuencia, debe declararse fundado en parte el recurso de apelación interpuesto por "el Administrado" contra "la Resolución impugnada", respecto a la naturaleza privada de "el predio" e infundado acerca del cuestionamiento al requerimiento de independización formulado por "la SDAPE"; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.

III. CONCLUSIONES:

- 3.1. Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde declarar **DECLARAR FUNDADO EN PARTE** el recurso de apelación interpuesto por el **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por el jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson, contra la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024, en relación a la naturaleza privada del predio e **INFUNDADO** acerca del cuestionamiento al requerimiento de independización formulado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal; conforme a los fundamentos expuestos, dándose por agotada la vía administrativa.
- 3.2. Corresponde **CORREGIR** los errores materiales contenidos en los Oficios 03614, 04564 y 06232-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de mayo, 6 de junio y 3 de agosto de 2023 (folios 53, 60 y 65 en forma respectiva), así como el Informe Técnico Legal 0229-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de febrero de 2024 (folio 68) y la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024,




señalándose que el predio se ubica en el distrito de Ate y no en el distrito de Santiago de Surco, como se consignó en los documentos mencionados.

- 3.3. Se deberá **CONFIRMAR** a la Resolución 0179-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2024, excepto respecto a la naturaleza del predio y error material.

IV. **RECOMENDACIÓN:**


NOTIFICAR la Resolución conforme a Ley y **DISPONER** que la Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAL
20131057823 hard
Fecha: 30/04/2024 14:33:40-0500

Firmado por:
Manuel Antonio Preciado Umeres
Especialista en Bienes Estatales III
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

Visto el presente Informe, el Director de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:
ROJAS ALVARADO Oswaldo Manolo FAU
20131057823 hard
Fecha: 30/04/2024 15:30:37-0500

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

P.O.I. 15.1.2.1

