**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES**

**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

# RESOLUCIÓN N° 1187-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 20 de septiembre del 2024

**VISTO:**

El Expediente N.º 246-2024/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS,** representada por su alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de 228,81 m², ubicado en el distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, inscrita a favor del Estado representado por Dirección Regional de Agricultura y Riego del Gobierno Regional de Cusco, en la partida registral N.° 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.° X – Sede Cusco, con CUS n.° 192634 (en adelante "el predio"); y,

**CONSIDERANDO:**

**1.** Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA[1] (en adelante, "TUO de la Ley N.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

**2.** Que, mediante Resolución N.° 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPI, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192 y de la Ley N.° 30556.

**3.** Que, mediante documento s/n, presentado el 11 de marzo de 2024 [S.I. N.° 06310-2024 (foja 2)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS** (en adelante "la Municipalidad") representado su alcalde, Perci

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

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **85Z6695314**

Huaman Quispe[2], solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución de la obra de infraestructura sanitaria denominada "CAPTACIÓN MORAY" que forma parte del proyecto "Mejoramiento y ampliación de los servicios de Agua potable, alcantarillado sanitario y planta de Tratamiento de aguas en la ciudad de Maras del Distrito de Maras, provincia de Urubamba – Departamento Cusco".

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

**5.** Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.° 1192", aprobada mediante la Resolución N.° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.° 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.° 001-2021/SBN").

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

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

**8.** Que, mediante Oficio N.° 01301-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2024 (foja 30), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), en la partida registral N.° 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Cusco, Zona Registral N.° X – Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N.° 1192", la cual obra inscrita en el asiento N.° D00003 de la referida partida.

**9.** Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva n.° 001-2021/SBN", mediante el Oficio n.º 01386-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2024, notificado a través de la mesa de partes virtual con fecha 1 de abril de 2024, se hace de conocimiento,

[2] Mediante Resolución N.° 4204-2022-JNE del 29 de Diciembre de 2022, se declara concluido el proceso de Elecciones Municipales 2022, convocado mediante el Decreto Supremo N° 001-2022-PCM, en el cual queda designado como alcalde el ciudadano Perci Huaman Quispe.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **85Z6695314**

como titular de “el predio”, a la Gerencia Regional de Agricultura Cusco, que “la Municipalidad” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del "Decreto Legislativo n.º 1192", así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

**10.** Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.° 00247-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 15 de mayo de 2024 (fojas 36 al 43), en adelante “el informe” y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud de ingreso y documentación adjunta sustentatoria citada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron “la Municipalidad” mediante el oficio N.° 00953-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de mayo de 2024 [en adelante, “el oficio” (fojas 44 y 45)], siendo las siguientes: **i)** revisado el Certificado de Búsqueda Catastral, se advierte que “el predio” se encuentra en un ámbito en el cual, la Oficina Registral, no puede determinar de forma indubitable que “el predio” se encuentre dentro del predio inscrito en la partida registral N.° 11270698; **ii)** del visor de mapas SICAR del MIDAGRI se visualiza superposición parcial con la Unidad Catastral N.° 417452 (registrada en la partida 11270698 a nombre de terceros) y la Unidad Catastral N.° 417451, de condición ‘CATASTRADO’ asociada a Mario Guevara Lucana; **iii)** de la Base de Datos Oficial de Pueblos Indígenas u Originarios – BDPI, se ha verificado que “el predio” recae totalmente sobre el ámbito de la Comunidad Campesina Maras Ayllo (No titulada); **iv)** Consultado el Geovisor SIGDA del MINCUL (ratificado en el Certificado de Búsqueda Catastral), se verifica que “el predio” se encuentra dentro del Paisaje Cultural Arqueológico del Valle Sagrado de Los Incas; **v)** Revisado el Informe de Inspección Técnica señala que no cuenta con infraestructura, sin embargo, de las fotografías adjuntas se visualiza en su interior un reservorio; **vi)** de lo advertido en el Certificado de Búsqueda Catastral, “el predio” se encuentra dentro de la delimitación de superficies Limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Internacional de Chincheros, inscrito en el Título N° 21152-2014; **vii)** no remite archivo digital de los documentos técnicos (plano perimétrico del área a independizar y remanente); y, **viii)** no presenta documentación técnica del área remanente, al respecto es preciso mencionar que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, puede acogerse a lo señalado en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución n.° 097-2013-SUNARP-SN. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva n.° 001-2021/SBN”[3].

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **4 de junio de 2024**, a través de la casilla electrónica[4] de “la Municipalidad”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 47); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley n.° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **19 de junio de 2024**.

**12.** Que, cabe precisar que, mediante Oficio n.° 0201-2024-MDM-GM presentado el 28 de junio de 2024 [S.I. n.° 18185-2024 (foja 50) y S.I. n.° 18187-2024 (foja 52)], “la Municipalidad” solicita ampliación de plazo para subsanar las referidas observaciones señaladas en “el Oficio”; sin embargo, al haberse presentado fuera del plazo otorgado, no corresponde su otorgamiento.

---

[3] En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisible su solicitud, en los casos que corresponda.

[4] El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo Nº 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo Nº 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **85Z6695314**

**13.** Que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, mediante Informe Técnico Legal n° 1225-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2024, en relación a la superposición advertida entre "el predio" y la Comunidad Campesina de MARAS – AYLLO, conforme consta en el visor web SICAR del MIDAGRI y en la Base de Pueblos Indígenas u Originarios del Ministerio de Cultura, remitido a esta Superintendencia con Oficio n° 000207-2022-DGPI/MC, se determinó lo siguiente:

**i)** El numeral 41.8 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n°1192"[5], la Ley nº 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, los cuales se rigen por las leyes de la materia. Siendo ello así, esta Superintendencia, se restringe a aprobar actos que afecten predios de propiedad de la alguna Comunidad Campesina, así como predios en posesión o en uso tradicional de las mismas.

**ii)** En relación a ello, el artículo 89° de la Constitución Política del Perú establece que las Comunidades Campesinas y Nativas "*son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior."* Al respecto, el Tribunal Constitucional indicó en el Exp. 02765-2014-PA/TC: *"Por lo expuesto, se reitera que las comunidades nativas y campesinas, en virtud de dicha prerrogativa, tienen el legítimo derecho de evitar intrusiones a su propiedad, potestad que incluye determinar quiénes abandonan el territorio comunal o el uso de las tierras comunales"* (fundamento 43).

**iii)** Por su parte, la Ley n° 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1° prescribe que "*(…) el Estado: a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (…)".* Asimismo, en su artículo 7° establece que: "*las tierras de las Comunidades Campesinas son las que señala la Ley de Deslinde y Titulación y son inembargables e imprescriptibles. También son inalienables".* Por otro lado, en su artículo 23° dispone que: "*Son bienes de las Comunidades Campesinas: a) El territorio comunal cuyo dominio ejercen, así como las tierras rústicas y urbanas que se les adjudiquen o adquieran por cualquier título; (…)".*

En tal sentido, según las normas citadas, esta Superintendencia no tendría competencia para aprobar actos de disposición sobre "el predio", considerando que se está afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina Maras Ayllo en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional y es materia de un régimen legal especial, conforme la normativa descrita en los considerandos precedentes.

**14.** Que, por consiguiente, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por "la Municipalidad", y disponer el archivo del expediente administrativo, una vez que quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "Decreto Legislativo N.° 1192", "TUO de la Ley N.° 29151", "el Reglamento", "Directiva N.° 001-2021/SBN", "TUO de la Ley N.° 27444", Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal n.° 1225-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de setiembre de 2024.

[5] El numeral 41.8 del artículo 41º del "Decreto Legislativo n°1192", dispone que: "*Debe considerarse que conforme a lo señalado en la Ley 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los inmuebles de dominio privado estatal, los inmuebles de dominio privado estatal son imprescriptibles, por lo que es improcedente la presentación de cualquier acción privada, destinada a evitar la transferencia de la propiedad entre entidades del Estado regulada en la presente Ley. Sin perjuicio de ello, esta medida no es aplicable a los predios en propiedad, en posesión o en uso tradicional de las comunidades campesinas y nativas, las cuales se rigen por las leyes de la materia".*

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **85Z6695314**

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°. -** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, seguido por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°. –** Disponer la **CANCELACIÓN** de la anotación preventiva inscrita en el Asiento D00003 de la partida registral n° 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.° X – Sede Cusco.

**Artículo 3°.-** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

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

Regístrese y comuníquese.
P.O.I. 18.1.2.4

Firmado digitalmente por: REATEGUI SANCHEZ Carlos FAU 20131057823 hard
Fecha: 20/09/2024 17:02:09-0500

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

Firmado digitalmente por: NINAJA PARIGUANA DE BOUILLET Liliana Cecilia FAU 20131057823 hard
Fecha: 20/09/2024 16:43:37-0500

**Profesional de la SDDI**

Firmado digitalmente por: VARGAS SUAREZ Alexander FAU 20131057823 hard
Fecha: 20/09/2024 16:44:02-0500

**Profesional de la SDDI**

Firmado digitalmente por: ABADO DELGADO Betsy Milagros FAU 20131057823 hard
Fecha: 20/09/2024 16:59:01-0500

**Profesional de la SDDI**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: **https://www.sbn.gob.pe** ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: **https://app.sbn.gob.pe/verifica** En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: **85Z6695314**