

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0071-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 16 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 090-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, representada por el alcalde, mediante la cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.° 1192**, respecto del área de **12 484,93 m²** ubicado en el distrito de Maras, provincia de Urubamba y departamento del Cusco (en adelante "el predio") asignado con CUS N.° 192588 y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley N.° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, "SDDI"), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante 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 Resolución N.° 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1192 y la Ley N.° 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.° 30047, ley N.° 30230, decreto legislativo N.° 1358 y decreto legislativo N.° 1439.

4. Que, mediante solicitud S/N y anexos presentados el 27 de marzo de 2024 [S.I. N.º 08241-2024 (fojas 2 al 15)], la Municipalidad Distrital de Maras, (en adelante, “la Municipalidad”), representado por el Alcalde Perci Huaman Quispe solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, para la construcción de la Planta de Tratamiento de aguas residuales del proyecto denominado “*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*” (en adelante, “el proyecto”).

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 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.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, “Decreto Legislativo N.º 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.

6. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192”, aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, “Directiva N.º 001-2021/SBN”), la cual establece en su numeral 6.1.1 que, en el caso de predios o inmuebles estatales **no inscritos**, en el que se solicite la transferencia de propiedad, corresponde el procedimiento de primera inscripción de dominio a favor del solicitante.

7. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de **Declaración Jurada**; y, según el numeral 6.1.3 de la citada Directiva el procedimiento de primera inscripción de dominio se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la “SBN”, tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

8. 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.

9. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00223-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 13 de mayo de 2024 (fojas 18 al 25), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el cuarto considerando de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 01260-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPi del 12 de junio de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 26 y 27)], siendo las siguientes: **i)** según el Visor del SICAR-MIDAGRI, “el predio” se superpone parcialmente con la U.C. 414197, en donde según sus metadatos, se advierte que es una Anotación Preventiva a nombre de Cusipaucar Olayunca Dominga, situación no advertida en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante el PSFL); **ii)** asimismo, en el Visor del SICAR-MIDAGRI, como en la Base de Pueblos Indígenas u Originarios del Ministerio de Cultura, se visualiza a “el predio” dentro del ámbito de la Comunidad Campesina Maras Aylo (no titulada); no obstante, no ha sido desarrollada ni evaluada en el PSFL; información que se traslada a su representada a efectos de que tenga en consideración que esta Superintendencia, es competente solo para transferir predios y/o inmuebles de propiedad del Estado,

conforme a lo dispuesto en el numeral 41.8 del artículo 41⁰² del “Decreto Legislativo N.º 1192”, en concordancia con el artículo 54º del Reglamento de la Ley N.º 29151, debiéndose adjuntar documentación expedida por la Dirección Regional Agraria (DRA) del Gobierno Regional de Cusco³, con la que se demuestre la exclusión de “el predio” del ámbito de la referida Comunidad Campesina; **iii)** según el geovisor web SIGDA-MINCUL, se visualiza que “el predio” se superpone totalmente con el Paisaje Cultural Arqueológico Valle Sagrado de los Incas, que se encuentra en estado referencial; situación que guarda relación con lo indicado en el Certificado de Búsqueda Catastral presentado con Publicidad N.º 2024-975815 (en adelante el CBC); salvo por la diferencia que en dicho documento se señala como “Zona Arqueológica”; sin embargo, ambas denominaciones forman parte de los MAP (Monumentos Arqueológicos Prehispánicos); no obstante, dicha información no se ha indicado en el PSFL; **iv)** en el CBC presentado, se ha dejado constancia que el predio se encuentra totalmente dentro de la denominada “Superficie Limitadora de Obstáculos del Aeropuerto Internacional de Chinchero” (Título 21152 -2024), respecto a lo cual no se hace referencia en el PSFL; **v)** en el Informe de Inspección Técnica se indica que dentro de “el predio” no existen edificaciones, ni infraestructura; no obstante, detallándose además, que se encuentra con un cerco de palos; sin embargo, según las fotografías remitidas se visualiza un tipo de cámara de agua; **vi)** se ha presentado un Plano Perimétrico y Ubicación respecto de un área de 9 411,72 m² con perímetro de 460,84 m; lo cual discrepa con el área de “el predio” indicado en el PSFL, **vii)** los linderos indicados en la Memoria Descriptiva, no se encuentran plasmados en el Plano Perimétrico y Ubicación; **viii)** se ha verificado que la Memoria Descriptiva no indica la información de zonificación, conforme lo exige subnumeral v del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **ix)** no se ha presentado el archivo digital de los documentos técnicos descritos en el numeral precedente; **x)** se ha verificado que el Plano Perimétrico y Ubicación ha sido suscrito por el arquitecto Lucio B. Chillitupa Paiva con Reg. CAP N.º 5356; sin embargo, realizada la consulta en el Índice de Verificadores Catastrales del SNCP se advierte que dicho profesional es verificador común y no Verificador Catastral; **xi)** la Solicitud (Anexo 1), no ha sido suscrita por el solicitante; por lo que deberá subsanar y **xii)** se deja constancia que, en el PSFL se hace mención a la presentación de un plano diagnóstico; sin embargo este no se encuentra adjunto a la documentación presentada. En ese sentido, se le otorgó a “la Municipalidad” el plazo de diez (10) días hábiles a fin de que pueda aclarar y/o subsanar las citadas observaciones, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”⁴.

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **14 de junio de 2024**, a través de la Casilla electrónica⁵ de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 28); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º 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.º 27444”); asimismo, cabe precisar que, el plazo indicado, al ser computado; razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º 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.º 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 **28 de junio de 2024**, habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0201-2024-MDM-A presentado el 28 de junio de 2024 [S.I. N.º 18185-2024 y S.I. N.º 18187-2024 (fojas 30 y 32)], a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en “el Oficio 1”.

11. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 01665-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 4 de julio de 2024 (el adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad con el numeral 6.1.5 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud.

² 41.8 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.

³ Entidad titular de los procedimientos de Deslinde y Titulación del Territorio de las Comunidades Campesinas, de conformidad con la Ley N.º 24657, Ley de Deslinde y Titulación del Territorio de Comunidades Campesinas.

⁴ 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 inadmisibles su solicitud, en los casos que corresponda.

⁵ El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 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 Electrónica 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 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

12. Que, el “Oficio 2” fue notificado el 31 de julio de 2024 a través de la Casilla electrónica⁶ de “la Municipalidad”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 34), debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 15 de agosto de 2024.**

13. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “la Municipalidad” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en el mismo; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 35), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisile la presente solicitud, en mérito del artículo 6.1.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “la Municipalidad” pueda volver a presentar una nueva solicitud de primera inscripción de dominio.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “Quinta Disposición Complementaria y Final de la Ley N.º 30025”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal N.º 0069-2025/SBN-DGPE-SDDI del 15 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1º. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguido por el **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2º. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

⁶ El numeral 4.1 del artículo 4º del Decreto Supremo N.º 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 22º del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.