

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0887-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 20 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N° 797-2022/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MACHUPICCHU**, representada por su alcalde, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** respecto del área de 435,64 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Machupicchu, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, inscrito en la partida registral N° 02012700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N° X – Sede Cusco, con CUS N° 174797 (en adelante, “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que , la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley n°29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021- VIVIENDA (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<sup>o</sup> y 52<sup>o</sup> del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio N° 390-2022-A/MDM presentada el 16 de agosto de 2022 [S.I. N° 21460-2022 (foja 2 y 3)], complementado con Oficio N° 439-2022-A/MDM presentado el 26 de agosto de 2022 [S.I. N° 22657-2022 (foja 47)], la Municipalidad Distrital de Machupicchu, representada por su entonces Alcalde, Darwin Baca León (en adelante, “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencias 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”), requerido para el proyecto denominado “Mejoramiento y Ampliación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado del Centro Poblado de Machupicchu, Distrito de Machupicchu – Urubamba - Cusco”.

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

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

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

5. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N° 001-2021/SBN” 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.

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

7. Que, para el caso concreto, mediante Oficio N° 02858-2022/SBN-DGPE-SDDI de fecha 19 de agosto del 2022 (foja 28 y 29), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) de la partida N° 02012700 del Registro de Predios de la Oficina Registral de 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 D0007 de la partida en mención.

8. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N° 01118-2022/SBN-DGPE-SDDI del 16 de septiembre de 2022 (fojas 286 al 291) y se realizó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación adjunta, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante el Oficio N° 01117-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de marzo de 2023 [en adelante, “el Oficio” (fojas 296 y 297)] siendo las siguientes: i) del Certificado de Búsqueda Catastral se desprende lo siguiente: a) “el predio” recae totalmente sobre la Partida Registral N° 02020986, inscrita a favor de terceros; asimismo, se encuentra dentro del Parque Arqueológico Nacional de Machupicchu, inscrito en la Partida Registral N° 02012700 correlacionada en el As. 05 con el Área Natural Protegida denominado Santuario Histórico de Machupicchu, inscrita en la Partida Registral N° 11178096; al respecto, en el Plan de Saneamiento Físico Legal, se considera la inscripción de “el predio” en la Partida Registral N° 02012700 de propiedad del Estado; sin embargo, de la evaluación realizada, se determinó que en la citada partida obra inscrita la condición de bien inmueble cultural prehispánico, de carácter arqueológico, declarado santuario histórico y patrimonio cultural de la nación con la calidad de imprescriptible, inalienable e inembargable y no la propiedad del Estado; b) no se puede determinar de forma indubitable la superposición con los predios inscritos en la partida N° 02076567 (Fundo Locomayo), partida N° 02057369 (Fundo Vizcacha) y partida N° 02067914 (Fundo Yanamayo); y, c) existe duplicidad registral entre la partida registral n° 02020986 inscrita a favor de terceros y la partida registral n° 02012700 antes señalada, situación que si bien ha sido consignada en el PSFL, se debe tener en consideración que

la aplicación del “Decreto Legislativo N° 1192” es para predios de titularidad estatal, por lo cual correspondería se evalúe la aplicación supletoria del artículo 95° de “el Reglamento”; **ii)** de la consulta realizada a la plataforma tecnológica de información espacial del Catastro de Monumentos Arqueológicos Prehispánicos – SIGDA del Ministerio de Cultura, “el predio” se superpone totalmente con el Santuario Histórico de Machu Picchu; **iii)** revisada la Base Gráfica de Procesos Judiciales de la SBN, se advierte que “el predio” se superpone con el proceso judicial con Legajo N° 305-2017 (SI N° 32065-2017) signado con el Expediente N° 01791-2006, sobre demanda de Nulidad de Asiento de la Ficha N° 17699 que continua en la partida N° 02012700 interpuesto por terceros contra la SBN ante el 1° Juzgado Civil de Cusco, en estado NO CONLCUIDO; **iv)** se debe tener en consideración que de existir una empresa prestadora de servicios – EPS en el ámbito de influencia en el distrito de Machupicchu, donde se ubica “el predio”, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 11° y 12° del Decreto Legislativo N° 1280, respecto a la responsabilidad de la prestación de los servicios de saneamiento en el ámbito urbano y rural. En ese sentido, se le 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”<sup>2</sup>.

**9.** Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha 15 de marzo de 2023, a través de la casilla electrónica<sup>3</sup> de “la Municipalidad”, conforme consta en la constancia de notificación electrónica<sup>4</sup> (foja 298); 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° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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 29 de marzo de 2023.

**10.** Que, mediante Oficio n° 397-2023-A/MDM presentada el 24 de abril de 2023 [S.I. N° 09964-2023 (fojas 300 al 303)], “la Municipalidad” pretende subsanar las observaciones comunicadas mediante “el Oficio”; sin embargo, cómo se puede advertir, este fue presentado de manera extemporánea, por haber transcurrido el plazo otorgado desde su notificación.

**11.** Que, sin perjuicio de lo antes señalado, cabe precisar que, de la evaluación realizada a la Ficha N° 17699 que continúa en la partida registral N° 02012700, sobre la cual se solicita la transferencia, se determinó que respecto a la titularidad del predio inscrito, en el Asiento C-01, consta que el Estado Peruano es propietario de la condición de Bien Inmueble Cultural Prehispánico de carácter arqueológico; sin embargo, en el Asiento 04 (Asiento Rectificadorio) de la referida ficha y partida registral, obra inscrito que por disposición de la Resolución N° 07-99-ORRI/TR de fecha 25 de junio de 1999, emitida por el Tribunal Registral de la Oficina Registral Regional – Región Inka, se procede a rectificar el error en el que se incurre al redactar el Asiento C-01 (inscripción de dominio), antes mencionado, en relación a la condición de propietario del Estado Peruano, precisando que lo que correspondía era consignar que el bien inmueble tiene la condición de bien inmueble cultural prehispánico, de carácter arqueológico, declarado santuario histórico y patrimonio cultural de la nación con la calidad de imprescriptible, inalienable e inembargable, quedando los propietarios de los predios sobre los que se asientan el inmueble cultural y sus aledaños, obligados a acatar las normas que para su explotación imponen las normas pertinentes, como lo establece el Decreto Supremo N° 001-81-AA, Ley 24047 y su modificatoria y Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas; en consecuencia, se procede a su rectificación mediante la extensión de un nuevo asiento en el que se inscribe únicamente la condición de bien inmueble del Patrimonio Cultural de la Nación del Santuario Histórico de Machupicchu.

**12.** Que, adicionalmente, se debe tener en consideración que, la apertura de la partida registral N° 02012700 se dio en mérito al Decreto Supremo N° 001-81-AA del 8 de enero de 1981, el cual declara Santuario Histórico, la superficie de 32,592 Has. ubicadas en el distrito de Machupicchu, provincia de Urubamba, departamento del Cusco, que se denominará Santuario Histórico de Machupicchu,

<sup>2</sup> 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 sus solicitudes, en los casos que corresponda.

<sup>3</sup> El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 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:

<sup>4</sup> 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 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

<sup>5</sup> Cabe precisar que, en el presente caso, no corresponde aplicar la Ley N° 31736, Ley que regula la notificación administrativa mediante casilla electrónica, aprobada el 12 de abril de 2023, publicada el 5 de mayo de 2023, toda vez que, a la fecha de la notificación, no se encontraba vigente; por lo que, teniendo en cuenta el principio de irretroactividad de la norma, corresponde considerar como válida la notificación efectuada, de conformidad con el Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA.

posteriormente declarado como Patrimonio Cultural de la Nación del Santuario Histórico de Machupicchu (Ley N° 23765 y Ley N° 24047); por lo tanto, la inscripción del derecho de propiedad a favor del Estado, en el asiento C-01, posteriormente rectificado en el Asiento 04, solo se constituyó para otorgar la condición del mismo como Patrimonio de la Nación por su calidad cultural prehispánico, mas no para la afectación de derechos reales sobre este.

**13.** Que, en ese sentido, en el presente caso, se ha determinado que, si bien “el predio” constituye un bien de dominio público estatal por la condición que ostenta, este no se encuentra inscrito a favor del Estado, advirtiéndose, además, que existe superposición total con propiedad de particulares; por lo que, esta Superintendencia no es competente para aprobar la transferencia de “el predio”, teniendo en cuenta lo establecido en la Vigésimo Segunda Disposición Complementaria Final del “Decreto Legislativo N° 1192”<sup>5</sup>, en consecuencia, corresponde declarar la improcedencia de la solicitud presentada por “la Municipalidad”, disponiéndose 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° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución 0066-2022/SBN, Resolución N° 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal N° 996-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2023.

### **SE RESUELVE:**

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

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

**Artículo 3°.-** Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Comuníquese y archívese.**  
**POI 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**

<sup>5</sup> **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. (...).*