



## **RESOLUCIÓN N° 0874-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 24 de julio del 2024

### **VISTO:**

El Expediente N.º 248-2024/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.º 1192**, respecto del área de 4 463,02 m<sup>2</sup>, ubicada en el distrito de Maras, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrita a favor del Estado representado por la Dirección Regional de Agricultura y Riego del Gobierno Regional de Cusco, en la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X – Sede Cusco, con CUS N.º 192316 (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.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 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.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 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.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

3. Que, mediante Solicitud s/n (Anexo 01), presentado el 11 de marzo de 2024 [S.I. N.º 06303-2024 (foja 2)], la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MARAS** representada su alcalde, Perci Huamán Quispe (en adelante “la Municipalidad”), solicitó la transferencia de “el predio”, en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado “Mejoramiento y

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

*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*, con código único de inversión N.º 2435299 (en adelante, “el proyecto”).

4. 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.

5. 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, publicada 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”).

6. Que, el numeral 5.6 de la “Directiva N.º 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, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, mediante Oficio N.º 01299-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2024 (foja 18), 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.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Cusco, Zona Registral N.º X – Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual fue inscrita en el asiento D00005 de la citada partida registral (foja 19).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 01383-2024/SBN-DGPE-SDDI del 15 de marzo de 2024 (foja 20), notificado el 26 de abril de 2024 (foja 21), se hace de conocimiento como titular de “el predio” a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional del Cusco, que “la Municipalidad” ha solicitado la transferencia de “el predio”, 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 41º de la norma en mención.

10. Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00428-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de marzo de 2024 (fojas 22 al 29), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el tercer considerando

de la presente resolución, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 00168-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 15 de abril de 2024 [en adelante, “el Oficio” (foja 30)], siendo las siguientes: **i)** De la revisión del Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante “PSFL”), se advierte que: a) en el numeral III, se indica que, “el predio” es requerido para la construcción de la Captación Moray que forma parte de “el proyecto”, lo cual no guarda relación con lo señalado en el numeral IV.1.1 del mismo “PSFL”, que indica que, sobre “el predio” se ejecutará la construcción de la Planta de Tratamiento de Agua Potable - Captación de Canal de Irrigación Maras – Anaphawa; y **ii)** en el “PSFL” se precisa que el titular de “el predio” es el Estado: Ministerio de Agricultura; no obstante, revisado la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se verifica que la titularidad consta registrada a favor de la Dirección Regional de Agricultura y Riego del Gobierno Regional del Cusco; **iii)** en el Informe de Inspección Técnica se ha marcado como (NO) en el rubro de ocupaciones/edificaciones/poseedores, lo cual resulta contradictorio toda vez que: **a)** en el mismo Informe de Inspección Técnica, se ha mencionado que “el predio” se encuentra en posesión por “la Municipalidad”; y, **b)** las 7 fotografías a color presentadas, reportan que “el predio” se encontraría cercado por un muro de material noble; asimismo, en el interior del terreno se aprecia infraestructura de material noble constituida por un tanque circular y pozas, que estarían relacionadas con el servicio de agua, situaciones que además se corroboran en la imagen satelital del 9 de junio de 2021 del Google Earth; **iv)** en el Certificado de Búsqueda Catastral con Publicidad N.º 2024-975827, expedido 15 de febrero de 2024, se ha dejado constancia que “el predio” se encuentra totalmente dentro de la denominada “Superficie Limitadora de Obstáculos - SLO del Aeropuerto Internacional de Chinchero” (Título N.º 21152 -2024), respecto a lo cual no se hace referencia en el “PSFL”; **v)** se ha verificado tanto en el visor web SICAR del MIDAGRI como en la Base de Pueblos Indígenas u Originarios del Ministerio de Cultura, que “el predio” se encuentra sobre el ámbito de mayor extensión identificado como Comunidad Campesina de MARAS – AYLLO, información que, de acuerdo con la indicado en el visor web SICAR, fue generada por COFOPRI; no obstante, no ha sido desarrollada en el “PSFL”; por lo que, se deberá pronunciar al respecto, debiendo tener en consideración que esta Superintendencia, es competente solo para transferir predios y/o inmuebles de propiedad del Estado, conforme a lo dispuesto en los numerales 41.1 y 41.8 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; **vi)** del visor web SIGDA del MINCUL, se aprecia que “el predio” se ubica sobre el ámbito de mayor extensión definido como Paisaje Cultural Arqueológico denominado Valle Sagrado de los Incas, declarado Patrimonio Cultural de la Nación con la Resolución Directoral Nacional N.º 988/INC; situación no advertida en el “PSFL”; **vii)** en el visor web de OSINERGMIN, se aprecia sobre “el predio” al tendido de Alumbrado Público de la empresa ELECTRO SUR ESTE con Código 2661728; situación no advertida en el “PSFL” ni en el Informe de Inspección Técnica; **viii)** no se ha presentado la documentación técnica del área remanente conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, precisando que, de no poderse determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, se deberá evaluar si corresponde acogerse a la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN; **ix)** no se presentó el archivo vectorial (Extensión Dwg-Autocad o Shp-GIS) de la documentación técnica, requisito establecido en dispuesto en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; y, **x)** la Memoria Descriptiva no se adecua a lo requerido en el inciso v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, la que expresamente dispone que en la memoria descriptiva se deberá consignar, entre otros datos, la zonificación de “el predio”. En ese sentido, se le otorgó al “MTC” 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 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”<sup>2</sup>.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 16 de abril de 2024 a través de la casilla electrónica<sup>3</sup> de “la Municipalidad”, conforme consta del cargo del acuse de recibo (foja 32); 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 - Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 30 de abril de 2024**; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0126-2024-MDM-GM y anexos presentados el 30 de abril de 2024 [S.I. N.º 11744-2024 (foja 35 al 41)].

<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 inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

<sup>3</sup> El numeral 4.1 del artículo 4 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 22 del Decreto Legislativo N.º 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

**12.** Que, evaluada la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00221-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 10 de mayo de 2024 (fojas 42 al 44), y el Informe Técnico Legal N.º 0906-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2024, en los cuales, se determinó, entre otros, que, 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, “la Municipalidad” indica que de acuerdo a la búsqueda catastral realizada, no se superpone, ni forma parte de predios de particulares, y no se encuentra afecto la propiedad comunal; no obstante, lo manifestado resulta insuficiente para descartar dicha superposición; por lo que, se colige que persiste la superposición advertida. Al respecto, se debe tener cuenta lo siguiente:

- i. el numeral 41.8 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192” que 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”*. Siendo ello así, se concluye que esta Superintendencia, no solo se restringe a realizar la transferencia o el otorgamiento de otros derechos reales sobre áreas inscritas a favor de la alguna Comunidad Campesina, sino también respecto a las áreas que se encuentren en posesión o en uso tradicional de las mismas.
- ii. En relación a ello, el artículo 89º 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 Expediente N.º 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.º 24656, Ley General de Comunidades Campesinas, en su artículo 1º prescribe que *“(…) el Estado: a) Garantiza la integridad del derecho de propiedad del territorio de las Comunidades Campesinas; (…)”*. Asimismo, en su artículo 7º 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 23º 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 evaluar actos de disposición sobre “el predio”, considerando que se está afectando el derecho de propiedad y la autonomía de la Comunidad Campesina Maras Aylo 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; por lo tanto, no corresponde continuar con el presente procedimiento y, por consiguiente, no resulta necesario pronunciarse sobre los demás extremos observados con “el Oficio”.

**13.** Que, por su parte, cabe precisar que, mediante Oficio N.º 201-2024-MDM-A presentado el 28 de junio de 2024 [S.I. Nros. 18185 y 18187-2024 (fojas 46 y 48)], “la Municipalidad” solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el oficio”; sin embargo, ello es presentado de forma extemporánea y con fecha posterior a la subsanación evaluada en el considerando precedente; por lo que no corresponde, otorgar la ampliación solicitada.

**14.** Que, por lo antes expuesto, habiéndose determinado que esta Superintendencia no es competente para otorgar actos de disposición sobre “el predio”, 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.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, e Informe Técnico Legal N.º 0906-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 22 de julio de 2024.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Declarar la **IMPROCEDENCIA** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 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 D00005 de la partida registral N.º 11244616 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X – Sede Cusco.

**Artículo 3º.-** 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](http://www.sbn.gob.pe)).

**Regístrese, y comuníquese.**

POI 18.1.2.6

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**