



RESOLUCIÓN N° 0888-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 249-2024/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**, de un área de **100,00 m²**, ubicada en el distrito de Maras, provincia de Urubamba y departamento de Cusco, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado, en la partida registral N.º 02023529 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, Zona Registral N.º X – Sede Cusco, con CUS N.º 192317 (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-VIVIENDA¹ (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 el 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 la solicitud s/n, presentada el 11 de marzo de 2024 [S.I. N.º 06301-2024 (foja 2)], la Municipalidad Distrital de Maras, representada por el 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, requerido para la construcción de la estructura sanitaria CAPTACIÓN MORAY que forma parte del proyecto denominado: "*Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado*".

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

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.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, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada por Resolución n.º 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, 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”, 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 6.2.2 de la citada Directiva el procedimiento de transferencia 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.

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.º 01298-2024/SBN-DGPE-SDDI del 14 de marzo del 2024 (fojas 29), 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 02023529 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco de la Zona Registral N.º X– Sede Cusco, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual obra inscrita en el asiento D00010 de la mencionada partida (foja 59).

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el tercer párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 01442-2024/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de marzo de 2024 (foja 30), notificado a través de la Plataforma Nacional de Interoperatividad - PIDE con fecha 19 de marzo de 2024, se hace de conocimiento, como titular de “el predio”, al Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, 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.º 00431-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 21 de marzo de 2024 (fojas 31 al 36) y se efectuó la evaluación legal, 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 00133-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 10 de abril de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 37 y 38)], siendo las siguientes: i) en el punto IV.1.2.a.3 del Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, “PSFL”) se señaló

que “el predio” tiene la condición de bien de dominio público; sin embargo, de la revisión de la partida registral N.º 02023529, no se advierte que éste tenga la condición de equipamiento urbano o aporte reglamentario; **ii)** en el punto IV (informe técnico legal) del “PSFL” no se cumplió con señalar la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de “el predio”, ni se precisó si cuenta con ocupación, poseedores o edificaciones; conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **iii)** en el numeral 3 del Informe de Inspección Técnica se precisó que “el predio” no cuenta con poseedor; sin embargo, el numeral 5 del mismo documento indicó que se encuentra en posesión de la Municipalidad Distrital de Maras; **iv)** de la consulta al visor geográfico de la Base SUNARP; así como, de la revisión a la plataforma web del SICAR - MIDAGRI y del BDPI (Oficio N.º 000207-2022-DGPI/MC), se visualizó superposición parcial con la comunidad campesina Mullacas Misminay, inscrita en la partida registral N.º 02035138; siendo que esta Superintendencia únicamente está facultada para transferir propiedad de titularidad Estatal; **v)** de la revisión a la plataforma web del SIGDA – MINCUL, se visualizó superposición total con el monumento arqueológico prehispánico Moray, aprobado por Resolución Directoral N.º 276 de fecha 28 de octubre de 2008; y, con el paisaje cultural arqueológico Valle Sagrado de los Incas; situaciones no advertidas en el “PSFL”; **vi)** no presentó documentación técnica del área remanente ni precisó si se acogía a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; **vii)** las fotografías presentadas no precisaron fecha de toma, conforme lo establece la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; **viii)** no se remitió archivo digital en formato vectorial del plano perimétrico de “el predio” ni de su área remanente; **ix)** el Anexo 1 presentado no se adecuó a lo señalado en la Directiva N.º 001-2021/SBN. 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.º 001-2021/SBN”².

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado con fecha **11 de abril de 2024**, a través de la casilla electrónica³ de “la Municipalidad”, conforme figura en el acuse de recibo (foja 39); 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 **25 de abril de 2024**; habiendo la “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 0125-2024-MDM-GM y anexos, presentados el 25 de abril de 2024 [S.I. N.º 11279-2024 (fojas 42 al 51)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

12. Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por “la Municipalidad”; mediante Informe Preliminar N.º 00451-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI de fecha 26 de junio de 2024 (fojas 52 al 54), se ha determinado que “la Municipalidad” presentó nuevo “PSFL” y nueva documentación técnica, advirtiéndose lo siguiente:

- i)** En relación a la condición de “el predio”; “la Municipalidad” precisó en el numeral IV.1.2.a.3 del nuevo “PSFL” que el mismo tiene la naturaleza de dominio público por ser un “aporte de equipamiento urbano”; no obstante, no ha sustentado el motivo por el cual lo considera como tal; asimismo, de una nueva revisión a la partida registral N.º 02023529 y de un nuevo análisis al CRI presentado inicialmente, no se advirtió que “el predio” tenga tal condición; por lo que, se tiene por no subsanado el presente extremo.
- ii)** Respecto a la precisión de la ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de “el predio”; así como la indicación de si cuenta con ocupación, posesión o edificación en el mismo; “la Municipalidad” reiteró en el numeral IV.1.1 del nuevo “PSFL” la misma información que en el primigenio, haciendo nuevamente referencia, de manera general, a otros documentos, los cuales forman parte del “PSFL” presentado; en ese sentido, de la revisión los mismos, se advirtió que se ha consignado la información solicitada; por lo que, se tiene por subsanado el presente extremo.
- iii)** En relación con la contradicción advertida en el informe de inspección técnica sobre la posesión de “el predio”; “la Municipalidad” presentó uno nuevo donde corrigió la referida contradicción,

² 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.

³ 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”.

precisando que el mismo se encuentra en posesión de la Municipalidad Distrital de Maras; por lo que se tiene por subsanado el presente extremo.

- iv) Respecto a la superposición parcial con la comunidad campesina Mullacas Misminay; la “Municipalidad” precisó en el numeral IV.1.2.a.1 del nuevo “PSFL” que no puede determinar de forma indubitable que “el predio” se superpone con la misma, debido a que el plano del título archivado no cuenta con suficiente información técnica. Al respecto, cabe precisar que, según el numeral 41.8 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”⁴, la Ley n.° 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, está restringida de aprobar actos que afecten predios de propiedad de alguna Comunidad Campesina, así como, predios en posesión o en uso tradicional de las mismas; en ese sentido, considerando que no se ha descartado la referida superposición, se colige que, con el presente procedimiento, se está afectando parcialmente el derecho de propiedad y la autonomía de la referida comunidad campesina en la libre disposición de sus tierras, la misma que tiene protección constitucional⁵ y es materia de un régimen legal especial⁶; por lo que, se tiene por no subsanado el presente extremo.
- v) En relación con la superposición con el monumento arqueológico prehispánico Moray y el paisaje cultural arqueológico Valle Sagrado de los Incas; la “Municipalidad” precisó en el numeral IV.1.2.c del nuevo “PSFL” que no existen tales superposiciones; no obstante, en el numeral IV.1.2.a.2 indicó, respecto del último, que el mismo forma parte del parque arqueológico del Valle Sagrado de los Incas, aprobado por Resolución Directoral N.° 988 (advirtiéndose una evidente contradicción); por lo que, se tiene por no subsanado el presente extremo.
- vi) Respecto a la precisión del área remanente; la “Municipalidad” advirtió que debido a que la base gráfica del predio matriz se encuentra desfazada, se acogen a lo establecido en la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de SUNARP; por lo que, se tiene por subsanado el presente extremo.
- vii) En relación con las fotografías adjuntas; la “Municipalidad” cumplió con presentar nuevas fotografías precisando como fecha de emisión el 15 de enero de 2024; por lo que, se tiene por subsanado el presente extremo.
- viii) Respecto al archivo digital de “el predio”; la “Municipalidad” cumplió con adjuntar archivo digital del plano perimétrico del mismo, en formato vectorial SHP y DWG, en formato ZIP; por lo que, se tiene por subsanado el presente extremo.
- ix) En relación con la presentación adecuada del Anexo 1; la “Municipalidad” cumplió con presentar el referido documento de acuerdo con lo establecido en la Directiva N.° 001-2021/SBN; por lo que, se tiene por subsanado el presente extremo.

13. Que, por su parte, mediante el Oficio N.° 0201-2024-MDM-A [S.I. N.° 18185-2024 y N.° 18187-2024 (fojas 56 y 58)], presentado el 28 de junio de 2024, “la Municipalidad” solicitó ampliación de plazo para subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”; sin embargo, las referidas solicitudes fueron presentadas de manera extemporánea y con posterioridad a la evaluación de las subsanaciones realizadas en el considerando precedente; por lo que, no corresponde otorgar la ampliación de plazo solicitada por “la Municipalidad”.

⁴ El numeral 41.8 del artículo 41° 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.”

⁵ 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).

⁶ 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; (...).”

14. Que, en atención al análisis desarrollado en el considerando décimo segundo de la presente resolución, se advierte que la “Municipalidad” no ha cumplido con subsanar íntegramente las observaciones descritas en “el Oficio”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo y, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, disponiendo 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 transferencia, cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente.

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; y, el Informe Técnico Legal N.º 0922-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de julio de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** 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 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.sbn.gob.pe).

Comuníquese y publíquese 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