

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE BIENES  
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**VISTO:**

El Expediente N.º 723-2024/SBNUFEPPI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO MAZANCA**, representada por su Alcaldesa, mediante la cual solicita la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de **3 575,450 m<sup>2</sup>**, ubicada en el distrito de San Pedro de Lloc, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en la partida registral N.º 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N.º V – Sede Trujillo, con CUS N.º 198235 (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 (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 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, 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 “SDDI”, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las

<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.

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 Solicitud S/N (Anexo N.° 01) y anexos, presentados el 8 de agosto de 2024 [S.I N° 22415-2024 (fojas 2 al 14)], la **MUNICIPALIDAD DEL CENTRO POBLADO MAZANCA**, representada por la Alcaldesa, Julia Beatriz Cahuana Curi (en adelante, “la Municipalidad”) solicita la independización y transferencia de un área de 4 114,60 m<sup>2</sup> (en adelante, “el área inicial”), en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N.° 1192, requerida para la ejecución del proyecto denominado: *“Creación del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales del Centro Poblado Mazanca, distrito de San Pedro de Lloc, provincia de Pacasmayo – La Libertad”*.

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 del 13 de diciembre de 2023, 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.° 02717-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 11 de septiembre de 2024 (foja 15), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, “SUNARP”) en la partida registral N.° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, Zona Registral N.° V -

Sede Trujillo, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.º 1192”, la cual obra inscrita en el asiento N.º D00123 de la referida partida registral (foja 16). Cabe precisar que, de conformidad con el literal c) del numeral 5.7 de la Directiva N.º 09-2015-SUNARP/SN<sup>2</sup>, el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado marco normativo, es de un (1) año, transcurrido dicho plazo, caduca de pleno derecho<sup>3</sup>.

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 02789-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de septiembre de 2024 (foja 18), notificado el 24 de septiembre de 2024, a través de la casilla electrónica, conforme se verifica en el Acuse de Notificación autogenerado (foja 19), se hace de conocimiento al Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, como titular de “el área inicial”, que se 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, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, se procedió a evaluar los documentos presentados por “la Municipalidad”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 01377-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 23 de octubre de 2024 (fojas 20 al 25), y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto de la solicitud citada en el tercer considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “la Municipalidad” mediante Oficio N.º 03613-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 5 de noviembre de 2024 [en adelante, “el Oficio” (fojas 27 y 28)], siendo las siguientes:

- i) Revisado el Plan de Saneamiento Físico Legal presentado (en adelante “PSFL”), se observa que el mismo ha sido suscrito por la Alcaldesa Julia Beatriz Cahuana Curi, en calidad de responsable legal, y por el Sr. Erwin Carlos Lara Carpio, en calidad de ingeniero; cabe precisar que, de acuerdo a lo dispuesto en el literal a) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N 001-2021/SBN”, el “PSFL” debe ser suscrito por abogado e ingeniero, arquitecto o geógrafo. Ahora, en el presente caso no se tiene la certeza si la Alcaldesa tiene calidad de abogada, por lo que, se considera necesario que el “PSFL” sea suscrito por otro profesional (abogado) o en su defecto se acredite la condición de abogada de la Alcaldesa.
- ii) Las distancias indicadas en el Cuadro de Datos Técnicos que aparecen consignadas en el ítem IV.1.1 del literal b) del “PSFL”, consignan tres (03) decimales, lo cual discrepa con las distancias indicadas en el Plano Perimétrico presentado.
- iii) El Informe Técnico Legal, así como la Memoria Descriptiva, deben consignar la zonificación de “el área inicial”, conforme lo señala el literal c) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.
- iv) En el “PSFL” se indica que “el área inicial” no registra cargas ni gravámenes, sin embargo, revisada la Partida Registral N.º 04001898, obran múltiples asientos de anotaciones preventivas, anotaciones marginales, servidumbres, apelaciones, etc., que no han sido advertidas en el “PSFL”; así como el título N.º 02937007-2024 de prescripción adquisitiva de dominio (propiedad), pendiente de calificación; respecto de los cuales, no ha sido posible determinar si afectan o no el ámbito de “el área inicial”.

<sup>2</sup> “Directiva que regula en sede registral el trámite de inscripción de los actos inscribibles referidos al proceso de adquisición y expropiación de inmuebles, y transferencia de inmuebles de propiedad del estado, previstos en el Decreto Legislativo N°1192 y sus modificatorias” señala, que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas previstas en el numeral 41.2 del citado decreto es de un año, susceptible de ser renovada dentro de dicho plazo.

<sup>3</sup> Cabe mencionar que, la caducidad es un mecanismo de extinción de situaciones jurídicas que opera con el transcurso del tiempo, es así que, la caducidad de la anotación preventiva importa que esta ha dejado de existir o de producir sus efectos, sin necesidad de que se invoque ni que se extienda el asiento registral que así lo declare.

- v) Según la imagen satelital del Google Earth de fecha 15 de octubre de 2023, usada de manera referencial, se visualiza que “el área inicial” estaría recayendo sobre parte de una trocha carrozable, aparentemente sobre un canal y sobre plantaciones, situación que no ha sido advertida en el “PSFL”; lo que además no ha sido posible corroborar o desvirtuar, debido a la falta de presentación del panel fotográfico.
- vi) Se advierte que el Plano Perimétrico – Ubicación de “el área inicial” no consigna las coordenadas UTM en sistema WGS84, a escala apropiada, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, conforme lo establecido por el ítem iv) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; asimismo, se verifica que no está suscrita por verificador catastral.
- vii) La Memoria Descriptiva presentada no consigna la zonificación de “el área inicial”; asimismo, no se encuentra suscrita por verificador catastral, conforme lo establecido por el ítem v) del literal d) del numeral 5.4.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.
- viii) Cuando se requiera la independización de un predio respecto a un área de mayor extensión, se debe presentar el Plano Perimétrico y Memoria Descriptiva del área remanente, suscritos por verificador catastral; salvo que el área solicitada no se pueda determinar, ante dicho caso se podrá acoger a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que, corresponde presentar la documentación técnica del área remanente.

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 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”<sup>4</sup>.

**11.** Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue **notificado el 13 de noviembre de 2024**, mediante casilla electrónica<sup>5</sup> de “la Municipalidad”, conforme consta en el Acuse de Notificación autogenerado<sup>6</sup> (foja 29); 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, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **vencía el 29 de noviembre de 2024**; habiendo “la Municipalidad”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.º 133–2024-MCPM y anexos, presentados el 19 de noviembre de 2024 [S.I N.º 33672-2024 (fojas 33 al 613)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio”.

**12.** Que, evaluada en su integridad la documentación presentada por “la Municipalidad”, se emitió el Informe Preliminar N.º 00374-2025/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 27 de febrero de 2025 (fojas 616 y 620) y el Informe Técnico Legal N.º 0571-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2025, determinándose lo siguiente:

- i) Respecto a la suscripción realizada en el “PSFL” por parte de la Alcaldesa Julia Beatriz Cahuana Curi, en calidad de responsable legal, “la Municipalidad” presenta un nuevo “PSFL”,

<sup>4</sup> En el caso que la solicitud no se adecúa 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>5</sup> 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”.

<sup>6</sup> En virtud del numeral 59.9 del artículo 59º del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, modificado por Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM publicado el 20 de junio de 2023.

suscrito por el Sr. Carlos Augusto Colchado Carlin (Verificador Catastral), en calidad de ingeniero, y por la Sra. Marian Alessandra Salinas De Gracia (CALL N.º 010109), en calidad de abogada; en ese sentido, se considera subsanada la observación.

- ii) En relación a la discrepancia advertida entre las distancias indicadas en el Cuadro de Datos Técnicos del “PSFL” y el Plano Perimétrico; “la Municipalidad” presenta un nuevo “PSFL” y documentación técnica (Plano Perimétrico, Memoria Descriptiva e Informe de Inspección Técnica), redimensionando “el área inicial” a un área de **3 575,450 m<sup>2</sup>** (en adelante, “el predio”). Asimismo, de la consulta al Visor Web SUNARP, se observa que “el predio” no se superpone con poligonales en datum WGS84 y PSAD56; sin embargo, como resultado del análisis del “CBC” y de la información del Geocatastro que administra la SBN, se concluye que “el predio” se encuentra sobre ámbito de la propiedad de mayor extensión inscrita en la P.E. N.º 04001898 (CUS N.º 22058) del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro. Por otro lado, de la revisión de la Memoria Descriptiva de “el predio”, se observa el Cuadro de Datos Técnicos, con las coordenadas a tres (03) decimales; no obstante, el Plano Perimétrico de “el predio” no contiene el Cuadro de Datos Técnicos solicitado; por lo que, no se considera subsanada la observación.
- iii) Respecto a especificar la zonificación de “el predio” en el “PSFL” y la Memoria Descriptiva; “la Municipalidad” especifica en el literal d) del punto 4 del nuevo “PSFL”, que “el predio” tiene una zonificación “ZONA AGRÍCOLA”; en ese sentido, se considera subsanada la observación.
- iv) En relación a especificar en el “PSFL” las cargas y gravámenes existentes en la partida registral N.º 04001998, así como de pronunciarse respecto al título N.º 02937007-2024 de prescripción adquisitiva de dominio (propiedad), pendiente de calificación; “la Municipalidad” indica que realizó la búsqueda del Título N.º 02937007-2024 ante la SUNARP, verificando que el mismo se encuentra relacionado al predio denominado “Las Poncianas”, ubicado en el sector La Cebruna, distrito de San José, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, con partida registral N.º 11023918, siendo además de una jurisdicción distinta, por lo que no afectaría a “el predio”, no obstante, dicha información no consta en el nuevo “PSFL”. Asimismo, “la Municipalidad” no cumple con analizar los asientos de anotaciones marginales, gravámenes, servidumbres y demás actos registrales que obran en la partida registral N.º 04001898; en ese sentido, no se considera subsanada la observación.
- v) Respecto a las superposiciones advertidas de “el área inicial” con trocha carrozable, canal de regadío y plantaciones (arbustos), a partir de la imagen de Google Earth; “la Municipalidad” indica que, a efectos de evitar dichas superposiciones, redimensionó “el área inicial”, asimismo, adjunta Panel Fotográfico con tres (03) fotografías, sin embargo, ello no se advierte en el nuevo “PSFL”; en ese sentido, no se considera subsanada la observación.
- vi) Respecto a la consignación de coordenadas UTM en sistema WGS84 en el Plano Perimétrico-Ubicación; “la Municipalidad” presenta Plano Perimétrico, en donde se observa las distancias a tres (03) decimales; no obstante, no se advierte Cuadro de Datos Técnicos, siendo necesario tener en cuenta dicha información en los planos de ubicación y planos perimétricos que se presenten, ello en cumplimiento con las características técnicas establecidas en el numeral 7.1.2 literal a) y literal b) de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR/RES.178-2020/SUNARP-SN; en ese sentido, no se considera subsanada la observación.
- vii) Respecto a la consignación de la zonificación de “el predio” en la Memoria Descriptiva y la suscripción del mismo por verificador catastral; “la Municipalidad” presenta una nueva Memoria Descriptiva en la cual se precisa la zonificación de “el predio”, además de estar debidamente

suscrita por Verificador Catastral, el Ing. Carlos Augusto Colchado Carlin (corroborado en el índice de verificadores del SNCP); en ese sentido, se considera subsanada la observación.

- viii) Respecto a la presentación del Plano Perimétrico y la Memoria Descriptiva del área remanente; “la Municipalidad”, no ha cumplido con presentar la documentación técnica requerida, ni se ha acogido a la Cuarta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que, no se tiene por subsanada la observación.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, se advierte que “la Municipalidad” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas mediante “el Oficio”; por tanto, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 6.2.4 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 transferencia.

**14.** Que, sin perjuicio de lo expuesto, “la Municipalidad” de presentar una nueva solicitud de transferencia de dominio por leyes especiales, deberá tener en cuenta - además de las observaciones advertidas - si en la ordenanza de su creación emitida por la municipalidad provincial, se encuentra dentro de sus funciones el de ejecutar proyectos de inversión relacionados a la prestación de servicios de saneamiento, ello de acuerdo al artículo 2º de la Ley N.º 31079, “Ley que modifica la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respecto de las Municipalidades de los Centros Poblados, modificada por la Ley N.º 30937, y la Ley N.º 28440, Ley de Elecciones de Autoridades Municipales de Centros Poblados”.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, “TUO de la Ley N.º 27444”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal N.º 0571-2025/SBN-DGPE-SDDI del 10 de abril de 2025.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** 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 DEL CENTRO POBLADO MAZANCA** 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.sbn.gob.pe](http://www.sbn.gob.pe) ).

#### **Comuníquese y archívese**

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**