

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0652-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 28 de abril del 2025

VISTO:

El Expediente N° 211-2025/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DEL INTERIOR – OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS** representado por su Director General Ricardo Alfredo Falcao Kanashiro Romero, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL** del predio de **800,00 m²**, ubicado en la Avenida Las Casuarinas Mz. A Lote 18-B, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 49006336 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TULO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, publicado el 16 de setiembre de 2022 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante el Oficio N° 363-2025-IN-OGAF presentado el 11 de abril de 2025 (S.I. N 12133-2025), el **MINISTERIO DEL INTERIOR – OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS** representado por Ricardo Alfredo Falcao Kanashiro (en adelante “el administrado”), solicita la transferencia interestatal de “el predio” para destinarlo a la “*Construcción del Establecimiento para la Sede Central de la Dirección General de Gobierno Interior del Ministerio del Interior*” (fojas 1-2). Para tal efecto adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **a)** informe N° 00501-2025-IN-OGAF-OCP (fojas 4); **b)** informe N° 00343-2025-IN-VOI-DGIN de 08 de abril de 2025 (fojas 8); **c)** contrato N° 007-2019IN-OGAF-OAB (fojas 19); **d)** plan conceptual (fojas 25); y, **e)** partida registral N° 490063336 (fojas 29 al 46).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de

disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el numeral 212.2 del artículo 212° de “el Reglamento”, establece que la solicitud se presenta ante la entidad propietaria del predio o, en caso de propiedad del Estado, ante la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas.

7. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito de predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”)

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 0411-2024/SBN-DGPE-SDDI del 24 de abril del 2025 (fojas 47), el que concluye respecto de “el predio” lo siguiente:

- i. Conforme al Portal Geográfico SBN y aplicativo SINABIP de la SBN y al visor de SUNARP, se ha verificado que, “el predio” se encuentra registrado con el **CUS N° 26656** vinculado a la partida registral N° 49006336 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, el cual, se encuentra inscrito a favor del **Estado**.
- ii. Dentro de la Base de Datos del SINABIP, se encuentra el Exp. N° 197-2025/SBNDGPE-SDAPE, donde, el Ministerio Público a través de la Oficina de Control Patrimonial y Registro de Bienes Incautados (OCPABI) solicitó la reasignación de “el predio”, el cual, mediante Resolución N° 0215-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 24.03.2025, se dispone la aprobación de dicho acto por un plazo de dos (02) años para la ejecución del proyecto.

12. Que, en virtud de lo expuesto, se ha determinado que, si bien “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, éste tiene la condición de un bien de dominio público desde su origen al constituir un aporte reglamentario sobre el cual, a su vez, recae un acto de administración vigente (afectación en uso otorgada a favor del Ministerio Público mediante Resolución N° 215-2025/SBN-DGPE-SDAPE el cual se encuentra en proceso de inscripción mediante título N° 1042718-2025); y, en consecuencia, ostenta el carácter inalienable de conformidad con el artículo 73^{o1} de la Constitución Política del Perú, concordado con el literal 2^o del numeral 3.3 del artículo 3^o de “el Reglamento”, y el literal g)³ del numeral 2.2 del artículo 2^o del Decreto Legislativo N° 1202 – Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803; razón por la cual, no puede ser objeto de acto de disposición alguno, correspondiendo declararse la improcedencia del requerimiento de transferencia predial.

13. Que, al haberse determinado la improcedencia liminar de la solicitud de transferencia predial, no corresponde a esta Subdirección evaluar la documentación presentada por “el administrado”.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN aprobada mediante Resolución N° 0009-2022/SBN; el Informe de Brigada N° 272-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2025.; y, el Informe Técnico Legal N° 663-2025/SBN-DGPE-SDDI del 28 de abril del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de transferencia predial formulada por el **MINISTERIO DEL INTERIOR – OFICINA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS** representado por su Director General Ricardo Alfredo Falcao Kanashiro Romero, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
SDDI. 07.01

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

¹ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

² **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los aportes reglamentarios, escuelas, hospitales, estadios, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos; los bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional; los palacios, las sedes gubernativas e institucionales y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal; o cuya concesión compete al Estado; y aquellos que por su naturaleza las leyes especiales les han asignado expresamente dicha condición. Tienen el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley. Los bienes de dominio público comprenden a los predios de dominio público y a los inmuebles de dominio público. Los predios de dominio público se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales. Los inmuebles de dominio público se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones especiales.

³ **g) Bienes de dominio público:** tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.