

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0694-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 17 de julio del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 617-2025/SBNSDAPE que contiene la solicitud presentada por el **INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO – INPE**, representado por su Jefa de la Oficina de Infraestructura Penitenciaria, Natildina Dionisia Jiménez Borda, mediante la cual peticiona la **AFECTACIÓN EN USO** de un área de 2 060,49 m², ubicada en el distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de esta Superintendencia;

3. Que, mediante documento s/n presentado el 13 de junio del 2025 a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia (S.I. N.º 19883-2025), el Instituto Nacional Penitenciario – INPE, representado por su Jefa de la Oficina de Infraestructura Penitenciaria, Natildina Dionisia Jiménez Borda (en adelante “el administrado”), solicitó la afectación en uso a plazo indeterminado de “el predio”, toda vez que –según indica– éste viene siendo destinado al funcionamiento de la cisterna y el cuarto de bombas del Establecimiento Penitenciario de Lurigancho. Cabe señalar que dicha solicitud, así como la documentación anexa a ésta emitida por la Unidad de Estudios y Proyectos del INPE, carecen de numeración, fecha y de firma digital, por lo que no es posible verificar su autenticidad mediante el validador documental cuyo enlace obra señalado en su pie de página. Sin perjuicio de ello, se adjuntaron, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Copia del DNI de Natildina Dionisia Jiménez Borda; **ii)** Documentación s/n ni denominación emitida por la Unidad de Estudios y Proyectos; **iii)** Plan Conceptual Cisterna; **iv)** Resolución Presidencial Instituto Nacional Penitenciario N.º 009-2024-INPE/P del 17 de enero del 2024; **v)** Plano Ubicación, Localización y Perímetro “Establecimiento Penitenciario Lurigancho” de mayo del 2025; **vi)** Memoria Descriptiva de “el predio”; y, **vii)** Resolución Presidencial Instituto Nacional Penitenciario N.º 006-2025-INPE/P del 07 de enero del 2025;

4. Que, con Oficio N.º D000737-2025-INPE-OIP presentado el 13 de junio del 2025 a través de la mesa de partes física de esta Superintendencia (S.I. N.º 19931-2025), “el administrado” solicitó nuevamente la afectación en uso a plazo indeterminado de “el predio”; cabe indicar que dicho Oficio

corresponde al documento s/n presentado mediante la S.I. N.º 19883-2025. Asimismo, se anexó a la S.I. N.º 19931-2025, entre otros, la siguiente documentación: **i)** Partida N.º 12530561 del Registro de Predios de Lima; **ii)** Plano Ubicación, Localización y Perímetro “Establecimiento Penitenciario Lurigancho” de mayo del 2025; **iii)** Memoria Descriptiva de “el predio”; **iv)** Plan Conceptual Cisterna; **v)** Informe Técnico; y, **vi)** Oficio N.º D000398-2025-INPE-ORL del 10 de junio del 2025;

5. Que, al respecto, el procedimiento administrativo de **afectación en uso** se encuentra regulado en el Subcapítulo II del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el artículo 151 de “el Reglamento” que por la afectación en uso **se otorga a una entidad pública** el derecho de usar a título gratuito, un predio de dominio privado estatal, para que lo destine al uso o servicio público para el cumplimiento de sus fines institucionales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios de dominio público siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, es decir, el acto de administración que se otorgue es para el desarrollo de servicios complementarios que coadyuven al cumplimiento del uso o servicio público del predio; o cuando la actividad a la que se va a destinar el bien es compatible con el uso predeterminado del predio o con la zonificación; o, cuando siendo incompatible con el uso predeterminado, en función al plazo, a la oportunidad y/o al espacio de área que se pretende utilizar, no se afecta la naturaleza del predio ni su uso público o la prestación del servicio público (párrafo 90.2 del artículo 90 de “el Reglamento”);

6. Que, los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la afectación en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100 y en el numeral 153.4 del artículo 153 de “el Reglamento”, así como en la Directiva N.º DIR-00005-2021/SBN, denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal”, aprobada mediante Resolución N.º 0120-2021/SBN (en adelante “la Directiva”). Por otro lado, el artículo 136 de “el Reglamento” establece que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria (numeral 136.1 del artículo 136 de “el Reglamento”), para lo cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

7. Que, por su parte, el subnumeral 1 del numeral 56.1 del artículo 56 de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia solo es competente para tramitar y aprobar los actos de adquisición, administración y disposición de aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia; asimismo, de acuerdo al numeral 76.1 del artículo 76 del citado marco legal, todo acto de administración o disposición de predios a favor de particulares requiere que se haya culminado con la inscripción en el Registro de Predios del derecho de propiedad a favor del Estado o de la entidad correspondiente. Por otro lado, respecto de los actos de administración sobre predios estatales, el numeral 137.1 del artículo 137 de “el Reglamento” dispone que luego de la evaluación formal de la solicitud, se procederá a verificar el derecho de propiedad del Estado o de la entidad sobre el predio, así como la libre disponibilidad del mismo;

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la presente Subdirección evalúa en primer lugar, que **la titularidad de “el predio”** sea propiedad estatal bajo competencia de esta Superintendencia; en segundo lugar, **la libre disponibilidad de “el predio”**; y, en tercer lugar, **el cumplimiento de los requisitos** del procedimiento;

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por “el administrado”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar N.º 00865-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de junio del 2025, determinándose, entre otros, lo siguiente:

- i. Digitalizada la información del cuadro de datos técnicos se obtuvo un área de 2 060,49 m² (la cual coincide con “el predio”). No obstante, el polígono obtenido está en DATUM WGS84, pero el ámbito inscrito está en DATUM PSAD56, por lo que se realizó un traslado de acuerdo a los colindantes graficados en el Informe Técnico de “el administrado”.
- ii. Se procedió con la revisión del Portal Geográfico SBN y de la base gráfica SUNARP, observándose las siguientes superposiciones (cabe indicar que las mismas son de carácter referencial):
 - a. **Un área de 1 950,89 m² (94,68% de “el predio”)** se superpondría con la **partida N.º 07023689 (CUS N.º 25655)**, la cual está **inscrita a favor de Canto Grande Sociedad Limitada**, cabe señalar que dicha partida no está graficada en SUNARP. Sin perjuicio de ello, en el SINABIP se advierten las siguientes anotaciones:
 - o Conforme a una escritura pública de adquisición, se transfirieron dos (02) áreas de 453 113,50 m² (**lote 1**, CUS N.º 25655), y de 449,40 m² (**lote 2**, CUS N.º 134299) a favor del Ministerio de Justicia y Culto (hoy Ministerio de Justicia y Derechos

- Humanos).
- o Del referido **lote 1** se independizó la partida N.º 12530561 (CUS N.º 54184 colindante a “el predio”), quedando dicho lote dividido en dos (02) áreas discontinuas de 233 560,63 m² (área remanente 1, CUS N.º 25655) y de 3 484,21 m² (área remanente 2, CUS N.º 204087).
 - o “El predio” recae en el área remanente 1, conforme al Plano N.º 178-2011/SBN-DGPE-SDAPE.
 - o La referida escritura pública de adquisición fue anotada preventivamente en el asiento 70 (tomo 1168, fojas 269 y 270) correspondiente a la partida N.º 07023689 (CUS N.º 25655); sin embargo, dicha anotación fue cancelada por caducidad, conforme al asiento E00001 de la señalada partida.
- b. **Un área de 109,60 m² (5,32% de “el predio”)** se superpondría con la **partida N.º P02041024 (CUS N.º 173625) inscrita a favor del Estado-COFOPRI**, correspondiente a la matriz del Pueblo Joven Huanta. Cabe señalar que dicha partida fue independizada del tomo 249, folio 341 y continuaba en el tomo 1168, folio 276, correspondiente a la partida N.º 07023689 (CUS N.º 25655). Por lo tanto, se descarta una duplicidad; no obstante, gráficamente el CUS N.º 25655 involucra parte del CUS N.º 173625.
 - c. **Un área de 135,56 m² (6,57% de “el predio”)** se superpondría con la **partida N.º P02071121 inscrita a favor del Estado-COFOPRI**, correspondiente a la matriz del Asentamiento Humano San Juan Bautista.
 - d. **Un área de 3,73 m² (0,18% de “el predio”)** se superpondría con la **partida N.º P02071275 (Mz. A, Lote 23 del A.H. San Juan Bautista) inscrita a favor de terceros**.
- iii. Conforme al visor GEOLLAQTA, “el predio” recae parcialmente en ámbito del Pueblo Joven Huanta y del A.H. San Juan Bautista. Cabe señalar que dicho visor y base temática de COFOPRI no concuerdan con el visor de SUNARP, por lo que no se descarta la superposición entre “el predio” y la **partida N.º P02041206** (Mz.G, Lote 22 del Pueblo Joven Huanta) inscrita a favor de terceros. Asimismo, la superposición entre “el predio” y la partida N.º P02071275 sería mayor según el visor de COFOPRI.
- iv. “El predio” se superpone sobre zonificación RDM (Residencial de Densidad Media), OU (Otros Usos) y sobre área sin zonificación asignada.
 - v. Conforme al visor de OSINERGMIN, sobre “el predio” se observan tramos de baja tensión.
 - vi. Conforme a las imágenes satelitales de Google Earth vigentes al 22.03.2025, se observa que una parte de “el predio” está cercada y tiene edificaciones en su interior, la parte no cercada estaría sobre edificaciones posiblemente de vivienda y circulación.

10. Que, no obstante lo concluido en el referido Informe Preliminar, se procedió con la lectura de la partida N.º 07023689, anotada con CUS N.º 25655 y sobre la cual recae parcialmente “el predio”, así como el Legajo SINABIP de dicho CUS. Al respecto, se observó, entre otros, lo siguiente: **i)** en el asiento 70 (tomo 1168, fojas 269 y 272) se inscribió la anotación preventiva de la compraventa celebrada entre la **Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima** (la cual cambió de denominación social a Canto Grande Sociedad Anónima, actual titular registral de la referida partida, conforme al asiento C00001) y el **Ministerio de Justicia y Culto** (actual Ministerio de Justicia y Derechos Humanos) respecto a dos (02) lotes de terreno de **453 113,50 m² (lote 1)** y de **449,40 m² (lote 2)**, los cuales se independizarían de la partida matriz a fin de ser destinados a la construcción del Centro Lurigancho para inculpados (lote 1) y para la construcción de un pozo profundo y cuartos de bombeo para el aprovisionamiento del agua (lote 2); **ii)** cabe indicar que en dicho asiento se dejó constancia que se anotó preventivamente la escritura pública de compraventa por existir defecto subsanable en cuando a la inscripción del Plan Piloto por parte de la Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima; siendo que, conforme al asiento E00001 de la partida N.º 07023689, en virtud del Oficio N.º 2063A-2011-COFOPRI/OZLC del 08 de abril del 2011, se canceló dicha anotación preventiva por caducidad; y, **iii)** en mérito a la Resolución N.º 080-2009/SBN-GO-JAD del 05 de mayo del 2009, modificada con Resolución N.º 082-2011/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo del 2011, esta Superintendencia dispuso afectar en uso en vía de regularización y a plazo indeterminado a favor de “el administrado” el área inscrita en la partida N.º 12530561 (CUS N.º 54184), la cual fue independizada de la partida N.º 07023689 y que correspondía al señalado lote 1 adjudicado a favor del Ministerio de Justicia y Culto, quedando dicho lote reducido en dos (02) áreas discontinuas de 233 560,63 m² (CUS N.º 25655) y de 3 484,21 m² (CUS N.º 204087);

11. Que, asimismo, se observó que “el predio” recaería sobre el área remanente del referido lote 1; siendo que este último, conforme al considerando precedente, fue transferido a favor del Ministerio de Justicia y Culto en virtud del contrato de compraventa entre dicho Ministerio y la Inmobiliaria Canto Grande Sociedad Anónima (el cual no obra inscrito en la partida N.º 07023689). En dicho contexto, se debe tener presente que, de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18 del “TUO de la Ley”, “las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente bajo responsabilidad administrativa funcional, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)”;

12. Que, sin perjuicio de ello, conforme a la evaluación técnica realizada, se concluyó que “el predio” se superpone con la **partida N.º 07023689** de titularidad de Canto Grande Sociedad Anónima, con otras dos (02) partidas inscritas a favor de terceros (**partidas Nros. P02071275 y P02041206**), y con dos (02) partidas inscritas a favor del Estado representado por COFOPRI (**partida N.º P02041024** correspondiente a la matriz del Pueblo Joven Huanta, y **partida N.º P02071121** correspondiente a la matriz del Asentamiento Humano San Juan Bautista); **respecto a las cuales está Superintendencia carece de competencia para otorgar actos de administración**, de conformidad con lo indicado en el séptimo considerando de la presente Resolución;

13. Que, por lo tanto, toda vez que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN, se debe declarar **improcedente** el pedido de “el administrado” y disponer el archivo definitivo del presente procedimiento una vez consentida la presente Resolución. Asimismo, al haberse determinado la improcedencia del pedido, no corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos formales;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero del 2022 y los Informes Técnico Legal Nros. 0788 y 0789-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de julio del 2025.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el **INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO – INPE**, representado por su Jefa de la Oficina de Infraestructura Penitenciaria, Natildina Dionisia Jiménez Borda, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio del 2019.

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril del 2021.