

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0236-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero de 2020

VISTO:

El Expediente n.º 234-2020/SBNSDAPE que sustenta el procedimiento administrativo sobre **AFECTACIÓN EN USO** solicitado por el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACION AGRARIA - INIA**, representado por su Jefe, Dr. Jorge Luis Maicelo Quintana, respecto del predio de 40 000,00 m², ubicado en la Granja Yanayacu, Sector Yanayacu, Valle Marañón, distrito y provincia de Jaén, departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según partida n.º 11010400 del Registro de Predios de Jaén, Zona Registral n.º II - Sede Chiclayo, anotado con CUS n.º 12663 (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 encargada 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 predios estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios 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 Estatales¹ (en adelante "TUO de la Ley n.º 29151"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, el procedimiento administrativo de afectación en uso se encuentra regulado en el artículo 97º de "el Reglamento", el cual prescribe que "por la afectación en uso sólo se otorga el derecho de usar a título gratuito un predio a una entidad para que lo destine al uso o servicio público y excepcionalmente para fines de interés y desarrollo social";

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

² Aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



4. Que, el procedimiento y los requisitos para la procedencia de la afectación en uso se encuentran desarrollados en la Directiva n.º 005-2011/SBN, denominada "Procedimientos para la afectación en uso, extinción de la afectación en uso de predios de libre disponibilidad, así como para la regularización de las afectaciones en uso en predios que están siendo destinados a uso público o que sirvan para la prestación de un servicio público", aprobada por la Resolución n.º 050-2011/SBN y modificada por las Resoluciones n.ºs 047-2016/SBN y 69-2019/SBN (en adelante "la Directiva");

Respecto del procedimiento de afectación en uso de "el predio"

5. Que, mediante el Oficio n.º 350-2019-MIANGRI-INIA/J presentado el 18 de diciembre de 2019 (S.I. n.º 40438-2019 [foja 1]), el Instituto Nacional de Innovación Agraria Representada por el jefe, Dr. Jorge Luis Maicelo Quintana (en adelante "el administrado"), solicita la afectación en uso de "el predio", con la finalidad de que sea destinado al "Desarrollo de la investigación, transferencia tecnológica y asistencia técnica en materia agraria", para cuyo efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: **i)** Informe Técnico n.º 50-2019-MINAGRI-SDPA-DDTA/RAR (fojas 3 al 7), **ii)** Plan conceptual debidamente visado por la autoridad competente (fojas 8 al 10), **iii)** Memoria descriptiva (fojas 11 y 12), **iv)** Plano perimétrico, plano de ubicación y de propuesta de distribución (fojas 13 al 15), **IV)** Copia de la partida registral n.º 11010400 del Registro de Predios de Jaén (foja 18 al 20), **V)** Informe n.º 220-2019 MPJ/GDUAT-SGDUR/RCC (foja 22); y, **VI)** Anexo fotográfico (foja 24);

6. Que, como parte del presente procedimiento, se encuentra la etapa de calificación que comprende **la determinación de la propiedad estatal, que el predio se encuentre bajo la competencia de esta Superintendencia, su libre disponibilidad y la determinación del cumplimiento de los requisitos del procedimiento**, conforme se desarrolla a continuación:

6.1 "El predio" es de propiedad estatal, conforme obra registrada la titularidad a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según consta del asiento C0001 y aclarado en el asiento C0002 de la partida n.º 11010400 del Registro de Predios de Jaén;

Adicionalmente, cabe precisar que "el predio" fue independizado de la Ficha n.º 9694, que continua en la partida n.º 02092885 del Registro de Predios de Jaén, el mismo que fue independizado de un área de mayor extensión inscrito en el Tomo 85, folios 479 del Registro de Predios de Jaén, en el cual obra la primera de dominio de esté último, a favor del Ministerio de Agricultura - PEET (Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural), por lo que se concluye que "el predio" es un bien de dominio privado del Estado;

6.2 En lo que concierne a la libre disponibilidad, según el informe Preliminar n.º 00149-2020/SBN-DGPE- SDAPE del 04 de febrero de 2020 (fojas 25 al 27), se determinó que "el predio" según la partida n.º 11010400 del Registro de Predios de Jaén, tiene un área de 4,00 ha constituida por un ámbito inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia; asimismo, no se superpone con áreas naturales protegidas, zonas de amortiguamiento, zonas arqueológicas, concesiones mineras ni líneas de transmisión eléctrica, asimismo, revisado las distintas bases gráficas con la que cuenta la "SBN" como JMAP y GIS_SDAPE no se encuentra superpuesto con tramite y/o





RESOLUCIÓN N° 0236-2020/SBN-DGPE-SDAPE

procedimientos vigentes, así como tampoco recae procesos judiciales; razón por lo cual es de libre disponibilidad;

Sin embargo, se debe indicar que el mencionado informe también señaló que al insertarse las coordenadas UTM de “el predio” en los documentos técnicos presentados se obtuvo un área de 39 999,99 m² (equivalente a 4,00 ha, conforme al área solicitada). Asimismo, del contraste con la base gráfica SINABIP, se determinó que “el predio” se encuentra superpuesto en aproximadamente 39 762,88 m² (99,41%) con el CUS n.° 12663, en aproximadamente 236,97 m² (0,59%) con el CUS n.° 52880, mientras que un saldo de pequeña magnitud aproximadamente de 0,14 m² (<0,01%) se encontraría superpuesto con el CUS n.° 126453;

6.3 De lo expuesto, se advierte que de la evaluación técnica “el predio” recae en diversas partidas registrales; sin embargo, “el administrado” al solicitar un área de 4,00 ha (40 000,00 m²) inscrita en la partida n.° 11010400 del Registro de Predios de Jaén, se encontraría dentro del margen de tolerancia sobre las áreas de superposición conforme a la Directiva n.° 01-2008-SNCP/CNC de los Registros Públicos, por lo que corresponde continuar con la evaluación de la afectación en uso de “el predio”;

6.4 Respecto a la presentación de los requisitos para la admisibilidad del procedimiento, se tiene que de la revisión del escrito y documentos anexos (quinto considerando de la presente resolución), se emitió el Informe de Brigada n.° 139-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de febrero de 2020 (fojas 35 y 36), según el cual, “el administrado” presentó los requisitos formales establecidos en el subnumeral 3.1) de “la Directiva”; conforme se detalla a continuación: **a)** Presento el Plan Conceptual; **b)** Presentó plano perimétrico y memoria descriptiva; **b)** No presentó el certificado de zonificación o parámetros urbanísticos sin embargo, presentó el Informe n.° 220-2019 MPJ/GDUAT-SGDUR/RCC del 28 de noviembre de 2019 (foja 22) emitido por la Municipalidad Provincial de Jaén, donde indica que “el predio” cuenta con *zonificación: eje comercial*, por lo que cumplió parcialmente con los requisitos formales establecidos en el subnumeral 3.1) de “la Directiva”, y al no ser la zonificación actual compatible para la ejecución del proyecto, esta Subdirección podrá **otorgar la afectación en uso con cargo a que se gestione y obtenga el cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial correspondiente, dentro del plazo de dos (2) años, bajo apercibimiento de extinguirse la afectación en uso de pleno derecho conforme al subnumeral 3.4) de “la Directiva”**.



7. Que, en virtud de lo desarrollado en el considerando precedente de la presente resolución, se ha determinado que “el predio” es de titularidad del Estado bajo competencia de esta Superintendencia, además, es de libre disponibilidad en la medida que no recae ningún impedimento que limite o restrinja la aprobación de actos de administración sobre el mismo; asimismo, se advierte que la solicitud de “el administrado” cumple con los requisitos de forma del procedimiento de afectación en uso;

8. Que, en ese sentido, esta Subdirección dispuso continuar con la **etapa de inspección técnica** (primer párrafo del subnumeral 3.5 de “la Directiva”), resultado de lo cual se emitieron los siguientes documentos:

8.1 Ficha Técnica n.º 0082-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de febrero de 2020 (foja 37) respecto de un área de 40 000,00 m² inscrita en la partida n.º 11010400 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén, en el que se señaló, lo siguiente:



(...)

“ Se realizó la verificación de la delimitación del predio constatándose que el mismo presenta cultivos principalmente de arroz, y algunas plantaciones de maíz que actúan como rompevientos es decir a manera de cerco natural del predio.

- El acceso al predio se dio por el lado sur del mismo, pudiendo verificarse la posición de cada uno de los vértices, los cuales, de acuerdo a lo manifestado por los administrados, habían sido replantados por ellos mismo utilizando una estación total. En ese sentido se advirtieron algunas incrustaciones de varillas de fierros y tubos de PVC en algunos de los vértices.

- Cabe destacar al respecto, que de acuerdo al replanteo efectuado, dos de los vértices recaerían en zona de vías (puntos P1 Y P2 del plano adjuntado por los administrados) específicamente sobre parte de la carretera Jaén -San Ignacio (lo que se encuentra descrito en la partida registral)

- Los profesionales de esta Subdirección fueron atendidos por los Ing. Edgar Barboza e Ing. Jorge Gomez Vergary en representación del INIA, quienes mostraron las características del terreno, encontrándose desocupado, sin ningún tipo de infraestructura.

- Finalmente se precias que el área consignada corresponde al área registral (4 ha) dado que el polígono generado a partir de la documentación remitida por el administrado muestra un área ligeramente menor de 39 999,99 m².”

(...)



9. En atención a lo antes descrito, ha quedado demostrado que “el predio” se encuentra desocupado; corroborándose así, su libre disponibilidad; no obstante se determinó que se superpone con el derecho de vía de la carretera Jaén-San Ignacio de lo cual “el administrado” tiene pleno conocimiento conforme lo señalado en la Ficha Técnica n.º 0082-2020/SBN-DGPE-SDAPE;



10. Que, en atención a lo expuesto en el considerando 6.1, 6.2 y 6.3 de la presente resolución, se tiene que “el administrado” cumplió con los requisitos formales del presente procedimiento, además se ha corroborado la titularidad del Estado y la libre disponibilidad de “el predio”, por lo que corresponde pronunciarse por la **parte sustantiva de la afectación en uso**, para lo cual se debe considerar que el citado procedimiento debe haber sido solicitado por una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales, debe recaer sobre predios que tengan la calidad de dominio privado estatal, debiendo ser destinados al uso público o servir para la prestación de un servicio público, conforme se detalla a continuación:

10.1. “El administrado”, es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Agricultura y Riego, con personería jurídica de derecho público interno con autonomía técnica, administrativa, económica y financiera, por lo que es una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estatales; asimismo, “el predio” es un bien de dominio privado estatal;



RESOLUCIÓN N° 0236-2020/SBN-DGPE-SDAPE

10.2. Conforme a lo señalado por “el administrado” en su solicitud, su pretensión se sustenta en la medida que busca desarrollar investigación e innovación que permitirá la obtención de nueva variedades de cultivos de importancia económica para fortalecer la transferencia de tecnológica y asistencia técnica a fin de mejorar el desarrollo productivo de los pequeños y medianos agricultores; por ello, es necesario que se destine “el predio” a favor de “el administrado”;

10.3. Cabe precisar que, el proyecto destinado al desarrollo de investigación, innovación y transferencia tecnológica de cultivos –en rigor– no constituye en un expediente del proyecto, sino un plan conceptual o idea de proyecto⁴, por lo que se procedió con su adecuación y revisión en positivo de los requisitos que debe contener éste; **generándose a su vez la obligación de “el administrado” de presentar en el plazo máximo de dos (2) años el expediente de proyecto definitivo (cuarto párrafo del subnumeral 2.6 del numeral 2 de “la Directiva”), bajo apercibimiento de extinguirse el acto de administración otorgado de pleno derecho y consecuentemente se emita la resolución respectiva;**

11. Que, en virtud de lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución, está demostrado que “el administrado” cumplió con los requisitos sustantivos para la aprobación de la afectación en uso de “el predio”, el cual se otorga a **plazo indeterminado**. Asimismo, de acuerdo al plan conceptual presentado, se advirtió que “el administrado” prestará un servicio público;

Respecto de las obligaciones de “el administrado”

12. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo de afectación en uso, los cuales se detallan a continuación:

12.1 Presentar el Expediente del Proyecto en el plazo máximo de dos (2) años, computados a partir del día siguiente en que quede firme la presente resolución⁵; bajo apercibimiento de extinguirse la reasignación de la administración de pleno derecho;

⁴ Segundo párrafo del literal g) del subnumeral 3.1), numeral 3) de “la Directiva” (...)

El Plan conceptual o idea de proyecto es un documento debidamente visado por la autoridad o área competente, conteniendo como mínimo lo siguiente: objetivos, descripción técnica del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento.

⁵ Literal b), subnumeral 2.6), numeral 2) de la “Directiva”:

(...) Si se sustenta con un plan conceptual o idea de proyecto se dispondrá el plazo máximo de dos (02) años para la presentación del expediente del proyecto, y, una vez presentado, vía Resolución se establecerá el plazo para su ejecución, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto.



12.2 Gestionar y obtener el cambio de zonificación respectivo, dentro de un plazo no mayor a dos (2) años a partir del día siguiente en que quede firme la resolución; bajo apercibimiento de extinguirse la reasignación de la administración de pleno derecho;

12.3 Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, conservando diligentemente el bien afectado, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; devolver el bien una vez culminada la afectación en uso con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al culminar la afectación en uso por cualquier causal; a efectuar la declaratoria de fábrica, realizar los actos necesarios para el cumplimiento de sus fines y otros que se establezcan por norma expresa⁶;

12.4 De igual forma, "la administrada" tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre "el predio", constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la afectación en uso otorgada⁷, debiendo precisarse que dicha obligación se genera a partir de que se efectúe la entrega provisional de "el predio" y subsiste -sin perjuicio que se extinga el derecho otorgado- hasta que se realice la devolución de "el predio" por parte de "la administrada" a través de la suscripción de la correspondiente acta de devolución, conforme al procedimiento que, para tal efecto, establezca este despacho⁸;



13. Que, la aprobación del presente acto administrativo es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de los fines y deberes del Estado en beneficio de la población, en consecuencia es necesario proveer a "el administrado" de "el predio" para el desarrollo de sus funciones, más aún si el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACION AGRARIA - INIA** tiene como finalidad liderar la investigación y contribuir a la innovación agraria inclusiva y sostenible en coordinación con los actores del Sistema Nacional de Innovación Agraria, para promover el sector productivo con seguridad alimentaria;



14. Que, sin perjuicio de las obligaciones antes descritas, se debe precisar que en aplicación del artículo 98 de "el Reglamento", se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho la afectación en uso de "el predio" por razones de seguridad o interés público;



15. Que, según lo dispone el artículo 101° del citado Reglamento, la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto para el uso o prestación de servicio público, correspondiendo en el presente caso otorgar la afectación de "el predio" a plazo indeterminado, en razón a que el fin público que brinda "la administrada" es permanente en el tiempo;

16. Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del "Reglamento", la afectación en uso se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, por renuncia del beneficiario, por extinción

⁶ Artículo 102 de "el Reglamento".

⁷ Conforme al numeral 2.14 de la Directiva n.° 005-2011-SBN, la entidad afectatana deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley n.° 29151 aprobado por Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

⁸ Memorandum n.° 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto de 2019



RESOLUCIÓN N° 0236-2020/SBN-DGPE-SDAPE

de la entidad titular de la afectación en uso, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el predio;

De conformidad con lo dispuesto en "TUO de la Ley n.° 29151", "el Reglamento", "ROF de la SBN", el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 *Ley de Procedimiento Administrativo General* aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS, Resolución n.° 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.° 0285-2020/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 40 al 42);

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **AFECTACIÓN EN USO**, en favor de la **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACION AGRARIA - INIA**, representado por el Jefe, Dr. Jorge Luis Maicelo Quintana, respecto del predio de 40 000,00 m², ubicado en la Granja Yanayacu, Sector Yanayacu, Valle Marañón, distrito y provincia de Jaén, departamento de Cajamarca, inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, según partida n.° 11010400 del Registro de Predios de Jaén, Zona Registral n.° II - Sede Chiclayo, anotado con CUS n.° 12663, por un plazo indeterminado, con la finalidad que ejecute el proyecto *destinado al desarrollo de investigación, innovación y transferencia tecnológica de cultivos*, por las razones expuestas en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años, la **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACION AGRARIA - INIA**, representado por su Jefe, Dr. Jorge Luis Maicelo Quintana, cumpla con la presentación del expediente del proyecto *destinado al desarrollo de investigación, innovación y transferencia tecnológica de cultivos*, bajo sanción de extinguirse la afectación en uso.

TERCERO: DISPONER que la **AFECTACIÓN EN USO** otorgada en el artículo primero de la presente resolución queda condicionada a que en el plazo de dos (2) años el **INSTITUTO NACIONAL DE INNOVACION AGRARIA - INIA**, representado por su Jefe, Dr. Jorge Luis Maicelo Quintana, cumpla con obtener el cambio de zonificación y/o usos compatibles; bajo sanción de extinguirse la afectación en uso.

CUARTO: REMITIR copia de la presente resolución a la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE JAÉN** a fin que tome conocimiento respecto al responsable del cumplimiento de las obligaciones tributarias que se generen sobre el predio conforme a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.





QUINTO: REMITIR copia de la presente resolución a la Oficina de Administración y Finanzas de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución.



SEXTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Oficina Registral de Jaén de la Zona Registral n.º II – Sede Chiclayo, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese y regístrese.-



 **Abog. CARLOS REATEGUI SANCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES