

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

0070-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 12 de junio de 2019

VISTO:

El expediente N° 590-2015/SBN-SDAPE que contiene el recurso de apelación interpuesto por la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A.- ENACO S.A.** debidamente representada por su Gerente General Rafael Domingo Canovas Petrozzi, en adelante "la administrada", contra lo dispuesto en la Resolución N° 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de abril de 2019, en adelante "la Resolución", emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, resolvió disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado del predio de 10 010,05 m² ubicado frente a la Avenida Mariano Pastor Sevilla, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12598141 del Registro de Predios de Lima, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, en adelante "el Reglamento", el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, por el cual se adscribe la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 29158; 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General (TUO de la LPAG), establece que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, *que se interpone cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho*, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal de la SBN (DGPE) resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación



de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2011-VIVIENDA, en adelante "el ROF de la SBN".

4. Que, mediante escrito presentado el 23 de mayo de 2019 (S.I. N° 16877-2019), "la administrada" interpuso recurso de apelación contra lo dispuesto en la Resolución N° 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de abril de 2019, bajo los argumentos que ha modo de resumen se presentan a continuación:

- La administrada cuestiona la falta de motivación en "la Resolución" como causal de nulidad, al no desarrollar la evaluación de los descargos presentados por su parte, limitándose a señalar que no cumplió con la ejecución del proyecto "Complejo Industrial de Hoja de Coca", mas no analiza y detalla la razón por la cual se les imputa el incumplimiento en el inicio del proyecto antes señalado, los cuales evidencian la planificación para la elaboración del mismo. En tal sentido, "la Resolución" no argumenta contra sus descargos, solo limitándose a señalar que no se ha cumplido con el plazo que de forma arbitraria señalan que el mismo deberá de ser de dos (02) años, no obstante se les sanciona sin tener en cuenta el Informe N° 072-2017/SBN-DNR-SDNC donde se precisa que el numeral 7.5 de la Directiva N° 005-2013/SBN señala que recién cuando se presente el programa o proyecto de inversión se conocerá cual es el plazo requerido para el cumplimiento de la finalidad para la cual se solicitó el predio en transferencia.
- Asimismo, señala que debido a la naturaleza del proyecto no se podrá deducir el plazo para el cumplimiento sea de dos años debido a la complejidad del mismo, el cual la SBN debería de haber analizada los descargos, presentados.

Del recurso de apelación

5. Que, el numeral 215.2 del artículo 215 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

6. Que, el numeral 216.2 del artículo 216 del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

7. Que, consta en los actuados administrativos que "la Resolución" fue notificada el 02 de mayo de 2019, ante lo cual "la administrada" interpuso recurso de apelación el 23 de mayo de 2019 según el sello de recepción de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) que se consignó en el mismo. Por consiguiente, habiéndose formulado la apelación dentro del plazo de Ley, corresponde a la DGPE en su calidad de superior jerárquico, resolver el recurso impugnatorio.

8. Que, el citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 216°, 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS. En tanto, cumplido los requisitos de admisibilidad, se procede a dilucidar lo señalado por "los administrados".

De la transferencia interestatal otorgada a favor de la Empresa Nacional de la Coca S.A. – ENACO S.A.

9. Que, mediante Resolución N° 116-2010/SBN-GO-JAD de fecha 27 de julio de 2010, la Ex Oficina de Adjudicaciones de esta Superintendencia, resolvió:

"Artículo 1°.- Disponer la independización del área 10 010,05 m² del predio ubicado con frente a la avenida Mariano Pastor Sevilla, en parte del área revertida al predio denominado

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

0070-2019/SBN-DGPE

sección B, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 12515062 del Registro de Predios de Lima, de conformidad al Plano N° 1010-2010/SBN-GO-JAD, sustentatorio de la presente resolución. El área remanente luego de la independización es de 387,90 m²

Artículo 2°.- Aprobar la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la empresa Nacional de la Coca S.A. – ENACO S.A. del área de 10 010,05 m² del predio ubicado con frente a la avenida Mariano Pastor Sevilla, en parte del área revertida al predio denominado sección B, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que se inscribirá en la partida registral que se independizará conforme al artículo 1°, para fines institucionales.

Artículo 3°.- La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente resolución, procederá la inscripción de lo dispuesto en los artículos precedente, en el Registro de Predios de Lima."

10. Que, conforme se aprecia del contenido de la Resolución N° 116-2010/SBN-GO-JAD, "el predio" fue transferido a favor de "la administrada" con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "Complejo Industrial de Hoja de Coca", el mismo que conforme el anteproyecto obrante en el Expediente N° 169-2010/SBN-JAD, constituye un complejo industrial que tiene como objetivo centralizar las actividades administrativas, productivas y comerciales de la Ciudad de Lima en un solo Complejo Industrial de Hoja de Coca.

11. Que, el párrafo final del artículo 69 del Reglamento de la Ley N° 29151, establece "De no haberse establecido el plazo para el cumplimiento de la finalidad, este será de dos (02) años. (...)". En ese sentido, sobre el cómputo del plazo para la ejecución del proyecto, habiéndose notificado el día 05 de agosto de 2010, el plazo para la ejecución del proyecto para el cual fuera transferido el predio **venció el 05 de agosto de 2012.**

Sobre el procedimiento de reversión a favor del Estado

12. Que, el artículo 69° de "el Reglamento" dispone respecto de la reversión al Estado, que: "*En caso el adquirente de un bien estatal a título gratuito no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, revertirá el dominio del bien al Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión. (...)*".

13. Que, en concordancia el artículo 9.5 de la Directiva que regula los "Procedimientos para la Aprobación de la Transferencia Interestatal de predios del Estado", en adelante "la Directiva", señala: "*El procedimiento de revisión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la SDS, tratándose de la SBN, o de la respectiva unidad operativa de la entidad transferente, adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución o en el contrato de transferencia.*



En ese sentido, el procedimiento de reversión se considerará iniciado con la emisión del Informe Preliminar emitido por la SDS; en el cual se plasme la evaluación técnico legal realizada y se concluya que se ha incumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal, en cuyo caso, se procederá a notificar a la entidad adquirente a efectos que en el plazo de quince (15) días hábiles presente sus descargos."

14. Que, en tal sentido, y en cumplimiento de sus funciones, así como lo establecido en "la Directiva", profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) efectuaron la inspección técnica a "el predio" el día 06 de marzo de 2014, conforme consta de la Ficha Técnica N° 0708-2014/SBN-DGPE-SDS, advirtiendo que:

"Para acceder al predio se tuvo que ingresar por el predio colindante, ya que la entrada (puerta de fierro) se encontraba cerrada, constándose en su interior 03 áreas:

1. Edificación: construcción de madera con techo de calamina, se encontraba cerrado, viene ocupando aprox. El 1.6% del área total del predio.
2. Área cercada: presentada un cerco de costalillo, en su interior desocupado, pudiendo observar pequeños desmontes, abarca el 48.6 del predio.
3. Área restante: se encontró una zona de esparcimiento (sombrias) y una pequeña granja (crianza de aves)."

15. Que, en tal sentido, mediante Oficio N° 482-2014/SBN-DGPE-SDS de fecha 18 de marzo de 2014 la SDS otorgó a "la administrada" un plazo de quince (15) días hábiles, a efectos de que cumpla con remitir los descargos referidos al incumplimiento de la finalidad, de conformidad con lo señalado en el artículo 70° de "el Reglamento".

16. Que, sobre la inspección técnica realizada, los profesionales de la SDS emitieron el Informe N° 008-2014/SBN-DGPE-SDS de fecha 22 de abril de 2014, el mismo que tiene como objeto dar cuenta de la situación técnica legal de acuerdo a la verificación física de "el predio" a favor de "la administrada", y por tanto concluye indicando que no se estaría cumplimiento con la finalidad asignada al encontrarse el predio en un 48.6% desocupado, y el área restante ocupado con construcciones que difieren con la finalidad, por tanto, indica que mediante Oficio N° 482-2014/SBN-DGPE-SDS realizaron la solicitud de descargos a "la administrada" sobre lo verificado en la inspección técnica.

17. Que, como se aprecia conforme lo estipulado en "la Directiva" es con el Informe N° 008-2014/SBN-DGPE-SDS se da por iniciado el procedimiento de reversión a favor del Estado, concluyendo que se ha incumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio estatal, procediendo a notificar a la entidad adquirente a efectos de que en el plazo de quince (15) días hábiles para presentar sus descargos.

18. Que, es así que dentro del plazo, "la administrada" mediante Oficio N° 060-2014—ENACOS.A./GERENCIA GENERAL presentado el 2 de abril de 2014 (S.I. N° 07053-2014), expuso los descargos solicitados.

19. Que, ahora bien, "la Directiva en el artículo 9.6 de "la Directiva", dispone en que: "En caso que los descargos no sean suficientes o se presenten fuera de plazo, **la SDS o quien haga sus veces procederá a elaborar el Informe Final respectivo, el cual debe contener el análisis y fundamentación de la decisión de reversión, siendo este informe concluyente.** Con el informe final, la SDS o el área correspondiente remitirá el expediente a la SDAPE, o el área respectiva, a fin que sobre la base de lo informado emita la resolución que disponga la reversión de dominio del bien al Estado o a la entidad, según corresponda. La resolución que dispone la reversión constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.". En tal sentido, corresponde revisar si el informe emitido por la SDS se ajusta a los parámetros establecidos en "la Directiva".

20. Que, el Informe N° 401-2014/SBN-DGPE-SDS de fecha 24 de abril de 2014, emitido por la SDS refiere lo siguiente:





RESOLUCIÓN N°

0070-2019/SBN-DGPE

IV. CONCLUSIONES.-

1. En atención a las acciones de supervisión desarrolladas por la SDS con fecha 06 de marzo de 2014, se determinó que el predio de 10 010.05 m² ubicado en la avenida Conquistadores, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12598141 del Registro de Predios de Lima, se estaría presentado un incumplimiento a la finalidad estipulada en la Resolución N° 116-2010/SBN-GO-JAD.
2. Conforme a lo solicitado mediante Oficio N° 482-2014/SBN-DGPE-SDS, la empresa Nacional de la Coca S.A. – ENACO S.A: ha cumplido con presentar los descargos correspondientes dentro del plazo establecido en el mencionado oficio, el mismo que fue remitido el 19 de marzo de 2014.

V. RECOMENDACIONES.-

1. Habiéndose cumplido con dar cuenta de la situación física y legal del predio submateria y habiéndose elaborado la Ficha Técnica correspondiente se recomienda derivar el informe, la Ficha Técnica N° 0708-2014/SBN-DGPE-SDS, el Plano 1804-2014/SBN-DGPE-SDS y las vistas fotográficas a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal a fin que evalúe el cumplimiento de la finalidad e iniciar de ser caso el procedimiento de reversión correspondiente al predio sub materia, de acuerdo a sus funciones.
2. Se recomienda derivar una copia del presente informe y a la Ficha Técnica N° 0708-2014/SBN-DGPE-SDS y las vistas fotográficas a la Subdirección de Catastro a fin de que actualice el legajo SINABIP, en cumplimiento de lo establecido en el literal l) del artículo 46 del Reglamento de Organizaciones y Funciones (ROF) aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA."

21. Que, se aprecia de las conclusiones y recomendaciones, así como del contenido del Informe N° 401-2014/SBN-DGPE-SDS, considerando décimo primero, que la SDS únicamente da cuenta de la presentación de los descargos solicitados (S.I. N° 07053-2014) a "la administrada", derivando todo lo actuado a la SDAPE "a efectos de que sea evaluado el procedimiento de reversión correspondiente (...)". En ese sentido, el mismo no se enmarcaría en los parámetros establecidos en "la Directiva", apreciándose que no contiene la valoración de los descargos presentados, sosteniendo la decisión de la reversión en la inspección técnica realizada, y solicitando que la SDAPE evalúe el cumplimiento de la finalidad.

22. Que, no obstante de lo referido en el párrafo anterior, la SDAPE emite la Resolución N° 881-2018/SBN-DGPE-SDAPE haciendo referencia al Informe N° 008-2014/SBN-DGPE-SDS denominándolo "Informe Final" y al Informe N° 0401-2014/SBN-DGPE-SDS, utilizados ambos como base de la resolución de reversión, y concluyentes sobre el incumplimiento de la finalidad por parte de "la administrada".

23. Que, conforme lo dispuesto por esta Dirección en la Resolución N° 026-2019/SBN-DGPE de fecha 21 de febrero de 2019, esta Dirección resolvió declarar la



nulidad de oficio del acto administrativo contenido en la Resolución N° 881-2018/SBN-DGPE-SDAPE, debiendo la SDAPE evaluar los descargos presentados por "la administrada".

24. Que, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto la SDAPE emitió la Resolución N° 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de abril de 2019, en adelante "la Resolución", la resolvió disponer la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, conforme la evaluación de los descargos presentados por "la administrada" mediante Oficio n° 060-2014-ENACO.A/GERENCIAGENERAL de fecha 02 de abril de 2014 (S.I. N° 07053-2014) los mismo que no enervan lo evidenciado en las inspecciones realizadas sobre "el predio" el 06 de marzo de 2014, el 01 de octubre, 23 de noviembre y 04 de diciembre de 2018, donde se comprueba que el mismo no se está siendo destinado a la finalidad para la cual fue transferido (Complejo Industrial de Hoja de Coca), contraviniendo la obligación, tal como puede leerse del considerando décimo séptimo de "la Resolución" y que se transcribe a continuación:

"(...)

17. Que, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (DGPE) en la Resolución N° 0026-2019/SBN-DGPE del 21 de febrero de 2019, esta Subdirección procedió a evaluar los descargos presentados por "el administrado", por lo que en relación a lo manifestado en el Oficio n.° 060-2014-ENACOS.A./GERENCIA GENERAL mediante el cual adjuntó los documentos detallados en el considerando 12 (numerales i, ii, iii, iv, v, vi y vii) debemos indicar que las acciones referidas por "el administrado" para ejecutar la construcción de la planta industrial de la empresa no exceptúan en ningún sentido la causal de reversión y lo comprobado por esta Superintendencia en las inspecciones realizadas el 6 de marzo de 2014, el 1 de octubre, 23 de noviembre y 4 de diciembre de 2018 en las que se comprobó que "el predio" no está siendo destinado a la finalidad por la cual se transfirió (Complejo Industrial de Hoja de Coca), contraviniendo la obligación contenida en el artículo 2° de la Resolución de transferencia n.° 116-2010/SBN-GO-JAD y cuyo plazo para tal fin venció el 4 de agosto de 2012; por lo que teniendo en cuenta que las referidas inspecciones poseen una alta calidad probatoria en razón a su dimensión empírica y física ya que son efectuadas por los propios profesionales de esta Superintendencia, ha quedado comprobado que "el administrado" ha incurrido en causal de reversión respecto a "el predio" toda vez que se verificó que no cumplió con la construcción del Complejo Industrial de Hoja de Coca en el plazo establecido; considerando además que dicho predio le fue entregado hace nueve años aproximadamente; en consecuencia, quedan desvirtuados los argumentos señalados por "el administrado"."

25. Que, ahora bien, "la administrada" cuestiona la falta de motivación en "la Resolución" como causal de nulidad, al no desarrollar la evaluación de los descargos presentados por su parte, limitándose a señalar que no cumplió con la ejecución del proyecto "Complejo Industrial de Hoja de Coca", mas no analiza y detalla la razón por la cual se les imputa el incumplimiento en el inicio del proyecto antes señalado, los cuales evidencias la planificación para la elaboración del mismo.

26. Que, como se da cuenta de la documentación presentada por "la administrada" la cual es detallada en el considerando décimo segundo de "la Resolución", esta corresponde al año 2013 y primer trimestre del año 2014, iniciadas tres (03) años posteriores a la recepción de "el predio", evidenciándose de la inspección del 06 de marzo de 2014 que el mismo se encontraba desocupado en su totalidad, cercado con costalillo. Asimismo, de las inspecciones realizadas el año 2018 que si bien se ha construido un cerco de ladrillo con un cerco eléctrico de alambre galvanizado, al interior de "el predio" se observa una pequeña construcción de material nombre sin acabados de 10 m² aproximadamente. Es decir, ocho (08) años posteriores a la entrega de "el predio" el mismo sigue sin ser destinado para la finalidad para la cual fuera entregado, debiendo resaltar que durante el procedimiento de reversión entre el año 2018 y el presente, "la administrada" no ha adjuntado nueva documentación que evidencie que desvirtué el incumplimiento de la finalidad.

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DEL PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N°

0070-2019/SBN-DGPE

27. Que, En ese sentido, si bien la Resolución N° 116-2010/SBN-GO-JAD de fecha 27 de julio de 2010, que dispone aprobar la transferencia de "el predio" a favor de "la administrada" no señala el plazo para la ejecución del mismo, no es menos cierto que el Reglamento de la Ley N° 29151 estableció en el artículo 69 que: "De no haberse establecido el plazo para el cumplimiento de la finalidad, este será de dos (02) años. (...)". En ese sentido, sobre el cómputo del plazo para la ejecución del proyecto, habiéndose notificado el día 05 de agosto de 2010, el plazo para la ejecución del proyecto para el cual fuera transferido el predio **venció el 05 de agosto de 2012**. Por tanto, esta Superintendencia se encuentra obrando conforme lo previsto en la ley al dar inicio a las acciones de supervisión del cumplimiento de la finalidad y el proceso de reversión a favor del Estado, contrario a lo argumentado por "la administrada".

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias y al Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación presentado por la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A.- ENACO S.A.** debidamente representada por su Gerente General Rafael Domingo Canovas Petrozzi, contra lo dispuesto en la Resolución N° 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de abril de 2019, dándose por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese.-




Eug. Víctor Hugo Rodríguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES