



RESOLUCIÓN N.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 590-2015/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSION DE DOMINIO POR INCUMPLIMIENTO DE FINALIDAD** de la **TRANSFERENCIA PREDIAL A TÍTULO GRATUITO** a favor de la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A. (ENACO S.A.)**, representada por el Gerente General, Rafael Domingo Canovas Petrozzi, respecto del predio de 10 010,05 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, y signado con CUS n.º 84132 (en adelante "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 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 a la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), 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 "el ROF"), 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 reversión de dominio se encuentra regulado en los artículos 69º y siguientes de "el Reglamento", así como en el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva n.º 005-2013/SBN⁴, que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN⁵, que regula las acciones de supervisión de bienes

¹ Aprobado por Ley n.º 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

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

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

⁴ Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

⁵ Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.



inmuebles estatales (en adelante "Directiva de Supervisión"), la cual derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

Respecto de la transferencia de "el predio" materia de reversión

4. Que, cabe precisar que la transferencia de predios estatales constituye aquella traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de que dicho bien sea destinado a programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento; y cuando el adquirente de un bien estatal no lo destine a la finalidad para la que le fue transferido dentro del plazo establecido, se revertirá el dominio del bien a favor del Estado, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión;

5. Que, deberá tenerse en cuenta que conforme al artículo 69º de "el Reglamento", de no haberse establecido plazo para el cumplimiento de la finalidad, éste será de dos (2) años;

6. Que, mediante la Resolución n.º 116-2010/SBN-GO-JAD del 27 de julio de 2010 (fojas 8 al 10), la ex Jefatura de Adjudicaciones de esta Superintendencia, aprobó la transferencia de propiedad a título gratuito a favor de la Empresa Nacional de la Coca S.A. - ENACO S.A. (en adelante "el administrado") respecto de "el predio", para sus fines institucionales, es decir, con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "Complejo Industrial de Hoja de Coca", el mismo que conforme al anteproyecto obrante en el Expediente n.º 169-2010/SBNJAD, 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; caso contrario, se revertiría "el predio" a favor del Estado;

7. Que, es preciso señalar que la resolución antes señalada no estableció el plazo para el cumplimiento de la finalidad por lo que habiendo sido notificada el 4 de agosto de 2010 a "el administrado", conforme al cargo de notificación N° 377-2010/SBN-GA-OTD (foja 143), el plazo aplicable para el cumplimiento de la finalidad al amparo del artículo 69º de "el Reglamento" es de dos (2) años, el cual venció el 4 de agosto de 2012;

Respecto del inicio del procedimiento administrativo de reversión a favor del Estado

8. Que, según lo establecido en el numeral 9.5 de "la Directiva", el procedimiento de reversión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de la Subdirección de Supervisión (SDS) adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución de transferencia. En ese sentido el procedimiento de reversión se considera 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;

9. Que, en efecto, consta en autos que la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión del acto de transferencia respecto de "el predio". Para ello realizó la inspección técnica al predio submateria el 6 de marzo de 2014 conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0708-2014/SBN-DGPE-SDS del 22 de abril de 2014 (foja 4) y en el respectivo Panel Fotográfico (fojas 5 y 6), que sustentan a su vez el Informe

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.º 00008-2014/SBN-DGPE-SDS del 22 de abril de 2014 (foja 3), advirtiéndose tres áreas: i) Edificación: construcción de madera con techo de calamina se encontraba cerrada y ocupa el 1.6% del área total de “el predio”; ii) Área cercada: presenta un cerco de costalillo, en su interior desocupada, pudiendo observar pequeños desmontes, abarca el 48.6% del área total de “el predio”; iii) Área restante: se encontró una zona de esparcimiento (sombrellas) y una pequeña granja (crianza de aves);

10. Que, en tal sentido, dicha Subdirección, mediante el Oficio n.º 482-2014/SBN-DGPE-SDS del 18 de marzo de 2014 (folio 21), otorgó a “el administrado” 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 70º de “el Reglamento”;

11. Que, en atención al requerimiento efectuado por la Subdirección de Supervisión, “el administrado”, dentro del plazo establecido, remitió los descargos relacionados con el incumplimiento de la finalidad a través del Oficio n.º 060-2014-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL, recibido por esta Superintendencia el 2 de abril de 2014 (fojas 23 al 56), indicando que vienen realizando las acciones pertinentes para la construcción de la planta industrial de la empresa;

12. Que, además, “el administrado” para sustentar los trámites realizados para la construcción de la planta industrial de la empresa adjuntó en copia simple los siguientes documentos: i) Perfil del proyecto, ampliación y mejoramiento del cerco perimétrico del almacén de la Unidad Operativa Lima ENACO S.A., distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, código SNIP 225768 (fojas 27 al 34); ii) Resolución n.º 033-2013-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL que designó a los integrantes de la comisión encargada de implementar el cumplimiento del acuerdo adoptado por el directorio, esto es, el reinicio del proyecto de la planta industrial para ENACO S.A. en el distrito de San Juan de Miraflores (fojas 35 y 36); iii) Contrato n.º 310-2013-ENACO S.A. en el que consta la contratación para el servicio de consultoría para la elaboración de términos de referencia que forman parte del expediente de contratación para la elaboración del Proyecto de Inversión Pública PIP y el expediente técnico del proyecto de la planta industrial ENACO S.A. (fojas 37 al 41); iv) Cartas n.º 018 y 033/C&J que alcanzan los términos de referencia en versión final para la elaboración de los términos de referencia que formaran parte del expediente de contratación para la elaboración del Proyecto de Inversión Pública PIP y el expediente técnico del proyecto de la planta industrial ENACO S.A. (fojas 42 al 44); v) Informe n.º 009-2014-ENACO S.A./CEPPI-SJM en el que se comunicó la aprobación de propuesta final presentado por la empresa consultora C&J Negocios Corporativos S.A.C. (fojas 50 al 53); vi) Oficio n.º 005-2014-ENACOS.A./SUC.LIMA, dirigida a la señorita Rosa Távara García, Jefe (e) de la Oficina General de Administración del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, a través del cual viene tomando acciones para el retiro de la infraestructura provisional del predio



denominado sección B, con frente a la avenida sin nombre, San Juan de Miraflores (fojas 54 y 55); vii) Memorando n.º 143-2014-E/GERENCIA GENERAL que dispone el estudio de mercado correspondiente para fijar los precios base de la convocatoria para la elaboración del proyecto de inversión pública – PIP y el expediente técnico del proyecto de la planta industrial ENACO S.A. (foja 56);

13. Que, mediante el Informe n.º 401-2014/SBN-DGPE-SDS del 24 de abril de 2014 (foja 61), los profesionales de la Subdirección de Supervisión determinaron que se estaría presentando un incumplimiento a la finalidad estipulada en la Resolución n.º 116-2010/SBN-GO-JAD, derivando todo lo actuado a esta Subdirección para que sea evaluado el presente procedimiento de reversión;

14. Que, sin perjuicio de lo observado por los profesionales de la Subdirección de Supervisión, a efectos de actualizar la información remitida, el 1 de octubre, 23 de noviembre y 4 de diciembre de 2018, profesionales de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal efectuaron nuevas inspecciones técnicas al predio en cuestión, verificándose un cerco de ladrillo en todo su perímetro de 202 ml aprox, con una altura de 3.20 metros y observándose desocupado en su interior; tal como consta de las Fichas Técnicas Nros 1570, 1803 y 1850-2018/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 71, 75 y 76, respectivamente);

15. Que, en este sentido, en base a lo informado por la Subdirección de Supervisión y en atención a las inspecciones técnicas efectuadas, esta Subdirección emitió la Resolución n.º 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de diciembre de 2018 (fojas 81 al 83), la cual dispuso la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto de “el predio”;

16. Que, posteriormente, “el administrado” a través del documento s/n ingresado a esta Superintendencia el 11 de enero de 2019 (fojas 91 al 128), interpuso Recurso de Apelación contra la Resolución n.º 0881-2018/SBN-DGPE-SDAPE, el mismo que fue resuelto mediante la Resolución N° 0026-2019/SBN-DGPE del 21 de febrero de 2019 (fojas 136 al 139), la cual declaró la nulidad de la resolución impugnada, retro trayendo el procedimiento de reversión de dominio contenido en el Expediente N° 590-2015/SBNSDAPE, con la finalidad que la Subdirección de Administración de Patrimonio Estatal emita un nuevo pronunciamiento evaluando los descargos presentados por “el administrado” mediante el Oficio n.º 060-2014-ENACOS.A./GERENCIA GENERAL;

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.º 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 2º de la Resolución de transferencia n.º 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



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**



RESOLUCIÓN N.º 0239-2019/SBN-DGPE-SDAPE

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";

18. Que, esta Subdirección luego de evaluar los descargos presentados por el administrado determinó que no cumplió con ejecutar en "el predio" el proyecto denominado "Complejo Industrial de Hoja de Coca", lo cual ha quedado probado objetivamente con las inspecciones realizadas por esta Superintendencia, correspondiendo declarar la reversión de dominio;

19. Que, la Subdirección de Normas y Capacitación de esta Superintendencia mediante el Informe n.º 317-2018/SBN-DNR-SDNC (fojas 73 y 74) señaló que la Directiva n.º 001-2018/SBN referida a las disposiciones para la supervisión de bienes estatales, es de aplicación inmediata a los procedimientos iniciados durante su vigencia y respecto a los procedimientos iniciados con anterioridad, dicha directiva será aplicable a los actos pendientes de actuación, no siendo factible rehacer etapas o retrotraer el proceso a etapas ya ejecutadas. De ser el caso, si la Subdirección de Supervisión remitió la notificación de imputación de cargos y los descargos del administrado, esa información debe formar parte del expediente que sustenta el procedimiento de reversión de dominio u otros similares, de acuerdo con lo previsto en el artículo 172º del T.U.O de la Ley n.º 27444, aprobado por D.S. n.º 004-2019-JUS;

20. Que, por tanto, en atención a las inspecciones técnicas efectuadas y luego de evaluar los descargos presentados por "el administrado", corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión de dominio por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado respecto de "el predio", sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.6 de la Directiva n.º 005-2013/SBN, modificada mediante Resolución n.º 086-2016/SBN, en concordancia con el artículo 69º del Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias;

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", el Informe n.º 317-2018/SBN-DNR-SDNC, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0596-2019/SBN-DGPE-SDAPE (fojas 144 y 145);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **REVERSIÓN DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad a favor del Estado, respecto del predio de 10 010,05 m², ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º 12598141 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima.



SEGUNDO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de la Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-




 **Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ**
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES