

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de enero de 2020

**VISTO:**

El Expediente N°. 1273-2019/SBN-SDDI, que contiene la solicitud presentada por la EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A, mediante la cual peticona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL A TÍTULO GRATUITO** del predio de 10 010,05 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, que constituye la totalidad de la propiedad inscrita a favor del **ESTADO** en la **Partida Registral 12598141** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y en el **CUS 84132** (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “T.U.O. de la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes estatales en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “el ROF”), 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 esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 281-2019-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL presentado el 16 de diciembre del 2019 [(S.I. 40119-2019) foja 1], Oficio N° 013-2020-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL presentado el 16 de enero del 2020 [(S.I. 01207-2020) foja 174] por la Empresa Nacional de la Coca S.A. – ENACO S.A., representado por su Gerente General Rafael Canovas Petrozzi (en adelante “la administrada”) peticona la Transferencia Predial a favor de empresas bajo el ámbito de FONAFE de “el predio”, con el objeto de ejecutar el proyecto “**COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO**” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto presenta la siguiente documentación: **1)** Acuerdo de Sesión de Directorio N° 025-2019 del 06 de diciembre del 2019 (Fojas 44); **2)** Documento elaborado por ENACO S.A, denominado “**IDEA DEL PROYECTO PARA USO DEL TERRENO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, PROVINCIA**



DE LIMA", correspondiente al proyecto denominado "COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO", visado por el Gerente de Planeamiento, Presupuesto e Informática de ENACO S.A. (Fojas 51 al 56); **3)** Copia del Reglamento de Organización y Funciones de ENACO S.A. (Fojas 58 al 59); **4)** Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2020-SGOPCGT-GDU-MDSJM, expedido por la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores el 06 de enero del 2020. (Fojas 86); **6)** Informe Técnico Complejo Industrial de Hoja de Coca – Interés General Social visado por el Jefe (e) de la Oficina de Comercio – Industria y la Directora Técnica de ENACO S.A. y sus anexos I Y II (Fojas 87 al 109).

**4.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 62° del "Reglamento", según el cual, la transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, asimismo en el artículo 66° del "Reglamento".

**5.** Que, siendo que los requisitos formales que debe adjuntar una empresa que se encuentre bajo el ámbito del FONAFE que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en el artículo VII de "la Directiva N° 005-2013/SBN", denominada "Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado"; aprobada por Resolución N° 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013, modificada por Resolución N° 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante "la Directiva").

**6.** Que, el artículo 65° del "Reglamento" establece que la solicitud para la transferencia entre entidades deberá ser presentada ante la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional o la SBN, según sea el caso; indicando el uso que se otorgará al predio, y además el programa de desarrollo o inversión acreditando los respectivos planes y estudios técnico - legales para la ejecución del programa correspondiente; el que podrá realizarse por cuenta propia o de terceros. La aprobación se efectuará, previa opinión técnica de la SBN, por resolución del titular del Pliego o de la máxima autoridad administrativa de la entidad propietaria del bien, el Gobierno Regional, o la SBN, de acuerdo a sus competencias.

**7.** Que, en ese orden de ideas, el numeral 7.3 de "la Directiva" prescribe que la calificación de la solicitud constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de la "SDDI", sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público.

**8.** Que, de la evaluación técnica realizada a través del Informe Preliminar N° 1548-2019/SBN-DGPE-SDDI del 18 de diciembre del 2019 (fojas 5 al 7), se advierte respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 12598141 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral IX – Sede Lima, con CUS N° 84132 (fojas 8); **ii)** según Ficha Técnica N° 708-2014/SBN-DGPE-SDS y las imágenes satelitales se verificó que "el predio" solo cuenta con cerco perimétrico de material noble, sin ocupación; **iii)** se encuentra en zona de Uso Especial - OU aprobada por la Ordenanza Municipal N° 1084-MML; y, **iv)** se observa en el asiento D0001 de la partida registral N° 12598141 el traslado del derecho real de usufructo constituido por la Asociación Ciudad de los Niños de la Inmaculada a favor de la Empresa de Transmisión Eléctrica Centro Norte S.A. por un plazo de 30 años respecto de un área de 121 980,00 m<sup>2</sup> (fojas 30).

**9.** Que, en relación, al traslado del derecho real de usufructo que corre inscrito en el asiento D00001 de la partida registral de "el predio"; se advierte que revisado el título archivado N° 2010-00586891 presentado el 11 de agosto del 2010 inscrito en el asiento E00001 de la partida registral N° 11815097 (antecedente registral de "el predio") se observa la extinción del usufructo mediante escritura pública del 9 de agosto del 2010.

**10.** Que, mediante Oficio N° 4654-2019/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre del 2019 (fojas 46), se le requirió a "la administrada" la documentación siguiente: **i)** presente plan conceptual o idea del proyecto conteniendo: alcance, cronograma preliminar, presupuesto, estimado y número aproximado de beneficiarios, debidamente visado y





## **RESOLUCIÓN N° 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI**

aprobado por el área competente de su representada, según su Reglamento de Organizaciones y Funciones – ROF y Estatuto; **ii**) indicación si la ejecución del programa o proyecto de desarrollo o inversión será por cuenta propia o de terceros; **iii**) presente el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios de “el predio” expedido por la municipalidad en donde se encuentre el área materia de interés; y, **iv**) presente el informe y los documentos que sustenten que la finalidad a la cual será destinado “el predio” es de interés general o social, en caso que el pedido de transferencia sea a título gratuito de conformidad con el literal m) del artículo 7.1 de “la Directiva”; otorgándosele un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”.

**11.** Que, mediante Oficio presentado el 08 de enero del 2020 (S.I N° 00635-2020) dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta, entre otros, la documentación siguiente: **i**) idea de proyecto para el uso del terreno (fojas 51 al 56); **ii**) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 001-2020-SGOPCGT-GDU-MDSJM emitido por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (foja 86); **iii**) informe técnico complejo industrial de la hoja de coca – interés general social (fojas 87) y sus anexos I y II; y, **iv**) documentación sustentadora del referido informe técnico (fojas 98).

**12.** Que, la calificación formal de los documentos presentados, se dio mediante Informe de Brigada N° 018-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de enero del 2020, en el cual se advierte que “la administrada” ha presentado la idea para el uso de terreno visado por la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto e Informática (fojas 51); área competente de la entidad para visarlo de acuerdo a su Reglamento de Organización y Funciones (ROF); asimismo, adjuntó el Acuerdo de Sesión de Directorio N° 025-2019 del 6 de diciembre del 2019 (fojas 44) y el Informe Técnico Complejo Industrial de La Hoja De Coca – Interés General Social (fojas 87) con los cuales se aprueba solicitar la transferencia a título gratuito de “el predio” y el sustento que la finalidad para la cual será destinado este es de interés general y social de conformidad con el literal m) del artículo 7.1 de “la Directiva”, así como el segundo párrafo del literal j) del numeral 7.1 del artículo VII) de “la Directiva”, razón por la cual se admitió a trámite la presente solicitud de transferencia interestatal de “el predio”.

**13.** Que, en atención a lo expuesto, corresponde ahora pronunciarse por la calificación sustancial del presente procedimiento administrativo, conforme se detalla a continuación:

### **1. Respecto a la expresión concreta de su pedido**

“La Municipalidad” mediante Oficio N° 281-2019-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL presentado el 16 de diciembre del 2019 y el Oficio N° 013-2020-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL presentado el 16 de enero del 2020, solicita la transferencia predial a título gratuito de “el predio” con la finalidad de ejecutar el Proyecto denominado: “**COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO**”.



## 2. Respeto del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

"La administrada" ha presentado el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 001-2020-SGOPCGT-GDU-MDSJM, emitido el 06 de enero del 2020 por la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio de la Municipalidad Distrital de San Juan de Miraflores (foja 86), en el cual se indica que "el predio" se encuentra en zona clasificada como Usos Especiales – OU, señalando como Usos Permitidos: "Usos Institucionales referidos a los Servicios Comunes y Sociales, se incluye además: Los Centros Cívicos y de Administración Pública. Los Centros Culturales, Locales de Culto, Establecimiento de Beneficencia, Terminales Terrestres, Ferroviaria, Marítimos y Aéreos y de Transporte Rápido Masivo, Correo y Telecomunicaciones, Establecimiento para fines de Seguridad (Cuartel de Bomberos, Comisaría, Locales Militares), Campos, Clubes y Centros Deportivos; asimismo, en lo que respecta a Usos Permisibles y Compatibles, señala que es conforme al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas.

En los alcances de la Idea del Proyecto "COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO", se indica que este involucra actividades administrativas, productivas y de comercialización, precisando que la finalidad es producir a gran escala para comercializar la hoja de coca y sus derivados, estimando procesar inicialmente alrededor de 350 TM anuales de hoja de coca, actividades que corresponderían a clasificaciones de zonificación de tipo Industrial y/o comercial, Razón por la cual al no ser **compatible** la finalidad del proyecto a desarrollar **con los usos permitidos de la Zonificación Usos Especiales – OU**, en un plazo no mayor de dos (2) años, deberán gestionar y obtener el cambio de zonificación ante el Gobierno Local respectivo, bajo apercibimiento de reversión de dominio del predio de pleno derecho, conforme a lo previsto en el tercer párrafo del numeral 7.3) de "la Directiva".

## 3. Acuerdo de directorio de la empresa solicitante

"La administrada" ha presentado la Transcripción del Acuerdo de Sesión de Directorio N° 025-2019 del 06 de diciembre del 2019 (Fojas 45), en el cual, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo N° 054-2019, se aprueba el pedido de transferencia predial a título gratuito de "el predio"; en cumplimiento del inciso 1 del literal m) del artículo 7.1 de "la Directiva".

## 4. Respeto del Plan Conceptual o Idea Proyecto

### a) Alcance:

"La administrada", precisa que la organización de la empresa, está estructurada para articular el desarrollo de todas las actividades que comprenden el acopio, la industrialización y la comercialización de la hoja de coca, por lo que con la transferencia buscan lograr la centralización de las actividades administrativas, productivas y de comercialización de ENACO S.A., con la finalidad de producir a gran escala con el menor costo y tiempo posible, para comercializar la hoja de coca y sus derivados, con fines benéficos para la salud humana, adecuando la actividad a la normatividad ambiental vigente, a fin de obtener los permisos y las certificaciones correspondientes, para generar las condiciones necesarias para el desempeño de las funciones de dicha entidad.

### b) Cronograma preliminar:

"La administrada" presenta un Cronograma Preliminar que inicia con la etapa de formulación y evaluación con fecha proyectada al 03.02.2020, culminando con la etapa de entrega de obra proyectada para el 13.01.2024; es decir, el cronograma involucra preliminarmente un plazo aproximado de 4 años.

### c) Presupuesto estimado:

"La administrada" indicó como presupuesto estimado para la ejecución de la obra el monto de presupuesto estimado de S/. 6 000 000,00 (Seis millones y 00/100 soles).

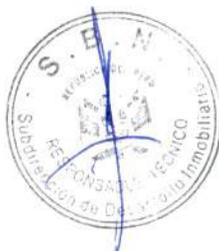
### d) Beneficiarios:

"la administrada" estima que el Complejo, beneficiará a 2,8 millones de personas de los diferentes sectores económicos y sociales, con la fabricación de productos nutricionales, terapéuticos, Fito terapéuticos y nuevos desarrollos para la industria alimentaria.

### e) Visación:

La Idea del Proyecto, se ha presentado con el visto del Gerente de Planeamiento, Presupuesto e Informática de ENACO S.A.

### f) Ejecución del programa o proyecto:





## **RESOLUCIÓN N° 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI**

Se indica que el proyecto será financiado con recursos propios y ejecutado por un tercero, luego del perfeccionamiento del contrato que se realizará a través de un concurso público.

**14.** Que, "la administrada" cumple con los requisitos de forma y fondo para aprobar la transferencia predial interestatal gratuita de "el predio".

**15.** Que, por otro lado, el segundo párrafo y siguientes del numeral 7.5) de "la Directiva", que establece los parámetros del contenido de la resolución que aprueba la transferencia – como en el caso de autos–, según el cual: "La resolución deberá contener necesariamente las condiciones específicas de la transferencia, de acuerdo al tipo de transferencia a efectuarse, la finalidad para la cual es otorgado el predio, así como el plazo de ejecución del proyecto, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento".

**16.** Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, corresponde establecer, para el caso concreto, los referidos parámetros de la presente resolución (Condiciones específicas), sobre la base de la Idea de proyecto presentada, conforme se detalla a continuación:

**a) Finalidad**

"El predio" será destinado únicamente para la ejecución del **proyecto "COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO"**.

**b) Plazo de ejecución**

En el caso concreto, "la administrada" se acogió a la **idea de proyecto**, razón por la cual no es posible establecer un plazo de ejecución.

**b.1)** Sin embargo, se debe establecer como obligación de "la administrada", bajo sanción de reversión, que en el plazo de dos (2) años, de notificada la Resolución, presente el Proyecto "**COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO**" con los respectivos planes y estudios técnico-legales definitivos para su ejecución de conformidad con sus respectivas competencias, que contenga el plazo de ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento de conformidad con lo previsto en el inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 y el numeral 7.5 de "la Directiva".

**b.2)** Al haberse determinado que la zonificación de "el predio" no es compatible con el proyecto a ejecutarse, tal como se detalló en el numeral 2 del décimo tercer considerando de la presente resolución, excepcionalmente se podrá efectuar la transferencia con cargo a que "la administrada" deberá, en el plazo máximo de dos (2) años de notificada la Resolución, gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación correspondiente, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.3 de "la Directiva".

**17.** Que, por otra parte, en atención a lo expuesto resulta procedente aprobar la transferencia predial a título gratuito a favor de la "la administrada" en los términos expuestos de la presente resolución.

**18.** Que, de la revisión del aplicativo SINABIP, JMAP y la base temática de procesos judiciales con la que cuenta esta Superintendencia, se advierte que, no se evidencian



procesos judiciales en el ámbito del CUS 84132.

19. Que, el artículo 68° del Reglamento mencionado, señala que la resolución aprobatoria de la transferencia entre entidades públicas tiene mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

20. Que, sólo para efectos registrales a pesar de tratarse de una transferencia de dominio en el Estado a título gratuito, se fija en S/. 1.00 (uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; la Directiva N° 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013-SBN; la Resolución N° 0014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 011-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR** la **TRANSFERENCIA PREDIAL INTERESTATAL**, a favor de la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A**, respecto de un área de 10 010,05 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado Peruano en la **Partida Registral 12598141** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con CUS N° 84132, con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado **“COMPLEJO INDUSTRIAL ENACO”**, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151.

**Artículo 2°.- DISPONER** que la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A**, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para presentar el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, de conformidad con el numeral 7.5) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

**Artículo 3°.- DISPONER** que la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A** tiene el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo sanción de reversión, para gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar, de conformidad con el numeral 7.3) de la Directiva N° 005-2013/SBN.

**Artículo 4°.- DISPONER** la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX - Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese y comuníquese.**

Regístrese y comuníquese.  
POI 20.1.2.1

  
ABOG. MARIA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES