



RESOLUCIÓN N° 0003-2022/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de enero del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 876-2021/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A**, mediante la cual solicita la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 2º y 3º de la Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020, que otorga a su favor la transferencia predial del área de 10 010,05 m², ubicada en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica n.º 12598141 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima - Zona Registral n.º IX - Sede Lima, con CUS 84132 (en adelante “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA (en adelante el “TUO de la Ley n.º 29151”), el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (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, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos de los mismos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47º y 48º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA.
2. Que, mediante la Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero de 2020 (en adelante, “la Resolución”), en el artículo 1º de la parte resolutive se aprobó la transferencia predial interestatal de “el predio” a favor de la EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A (en adelante, “ENACO S.A.”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Complejo Industrial ENACO” (en adelante, “el Proyecto”); en el artículo 2º y 3º se dispuso que la citada entidad tiene el plazo de dos (02) 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, así como para gestionar y obtener ante el Gobierno Local respectivo el cambio de zonificación que sea compatible con el proyecto a ejecutar, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento (en adelante “las obligaciones”).

- 3.** Que, en relación al plazo de dos (02) años contabilizados desde la notificación de la Resolución para que “ENACO S.A.” cumpla con “las obligaciones”, debemos indicar que el citado acto administrativo le fue notificado el 24 de enero del 2020 a través de la Notificación n.º 00293-2020/SBN-GG-UTD, razón por la que el plazo para su cumplimiento vence el 24 de enero de 2022.
- 4.** Que, “ENACO S.A.” con Oficio n.º 092-2021-ENACO S.A./GERENCIAGENERAL presentado el 11 de junio de 2021 (S.I. n.º 14852-2021), es decir antes del vencimiento del plazo otorgado, solicita la suspensión del plazo para el cumplimiento de “las obligaciones”. Para tal efecto, adjuntó los siguientes documentos: a) Carta n.º D000098-2021-MML-GDU-SPHU del 05.04.2021, suscrita por la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML; b) Informe n.º D000151-2021-MML-GDU-SPHU-DP del 05.04.2021, suscrita por la Jefa de la División de Planeamiento.
- 5.** Que, el inciso 212.6 del artículo 212º de “el Reglamento” establece que en caso de que la solicitud se sustente en un plan conceptual, la transferencia se otorga bajo condición (carga) que se presente el expediente del proyecto de desarrollo o inversión dentro del plazo de dos (02) años. De no presentar el proyecto dentro del citado plazo, el predio revierte a favor de la entidad transferente. Luego de cumplida la condición, la entidad emite la resolución estableciendo el plazo para la ejecución del proyecto, conforme al cronograma fijado en dicho proyecto; lo cual también se desarrolla en la Directiva n.º 005-2013/SBN, denominada “Procedimientos para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”; aprobada por Resolución n.º 067-2013/SBN, del 19 de setiembre de 2013 y modificada mediante Resolución n.º 086-2016/SBN del 11 de noviembre de 2016 (en adelante, “la Directiva”), la cual se mantiene vigente en todo lo que no se oponga a “el Reglamento”.
- 6.** Que, en atención a la solicitud de suspensión presentada por ENACO S.A.” respecto al cumplimiento de “las obligaciones”, debemos precisar que dicha figura no ha sido regulada por la normativa especial de Bienes Estatales, razón por la cual, corresponde ante el vacío normativo, y en atención a lo establecido en la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” [1], la aplicación supletoria de las normas del derecho común, entiéndase la normativa prevista en nuestro Código Civil.
- 7.** Que, en tal sentido, el artículo 1315º del Código Civil, define al caso fortuito o fuerza mayor como la causa no imputable, consistente en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible, que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, el cual se aplica de manera supletoria al presente caso, de conformidad con lo señalado en el artículo IX del Título Preliminar [2] del citado cuerpo normativo.
- 8.** Que, asimismo, MORÓN URBINA, citando a OSSA ARBELÁEZ, señala que, en el caso de la fuerza mayor, ésta se circunscribe a un acontecimiento ajeno a la persona a la voluntad de quien lo invoca, de manera tal que esa relevante circunstancia constituye una traba insalvable para el cumplimiento de una obligación [3]; y, el caso fortuito se caracteriza porque es un proceso causal que no es obra de la naturaleza sino del hombre, habiendo, por lo demás, un resultado imprevisible e inevitable [4].
- 9.** Ahora, el artículo 1314º del Código Civil establece que quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación, precisando que una causa no imputable es un evento extraordinario, imprevisible e irresistible que impide la ejecución de la obligación o determina su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. En ese sentido, no le es exigible al deudor el cumplimiento de la obligación durante el tiempo que se mantiene la causa que le impide ejecutarla, así que la obligación subsiste en sus términos para su ejecución.
- 10.** Que, en el caso en concreto, “ENACO S.A.” con el Oficio n.º 115-2021-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL presentado el 16 de julio del 2021 (S.I. 18319-2021), dio respuesta al Oficio n.º 2918-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio del 2021, mediante el cual se le solicitó remitir el informe que acredite el caso fortuito o fuerza mayor, presentando, entre otros, los siguientes documentos: a) Informe n.º 90-2021-ENACO S.A./OFICINA ASESORÍA JURÍDICA del 14.07.2021; b) INFORME n.º 049-2021-ENACO S.A./GAF del 09.07.2021; c) CARTA n.º 008-2021-ENACO S.A./CPSA del 17.03.2021; d) Carta n.º D000098-2021-MML-GDU-SPHU del 05.04.2021; e) Informe n.º D000151-2021-MML-GDU-SPHU-DP del 05.04.2021; f) Informe n.º 0 48-2021-ENACO S.A./GCT del 09.07.2021; g) Informe n.º 038-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 14.09.2020;

h) Informe n.º 046-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 23.10.2020;
i) Informe n.º 047-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 23.10.2020;
j) Informe n.º 051-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 16.11.2020;
k) Informe n.º 008-2019-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 19.02.2019;
l) Informe n.º 011-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 27.02.2020;
m) Informe n.º 054-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 18.12.2020;
n) Informe n.º 002-2021-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 23.01.2021;
o) Informe n.º 004-2021-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 29.01.2021;
p) Informe n.º 028-2020-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 09.07.2020;
q) Informe n.º 030-2021-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 31.05.2021;
r) Informe n.º 032-2021-ENACO S.A./GERENCIA COMERCIO TRADICIONAL del 02.06.2021;
s) Informe n.º 025-2021-ENACO S.A./RECURSOS HUMANOS del 12.07.2021; t) Informe n.º 009-2021-ENACO S.A./OCIND del 08.07.2021; y, q) Oficio n.º 085-2021-ENACO S.A./GERENCIA GENERAL del 28.05.2021.

11. Que, en atención a los documentos presentados por “ENACO S.A.”, se emitió el Informe Preliminar n.º 01128-2021/SBN-DGPE-SDDI del 12 de agosto del 2021, a través del cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “ENACO S.A.” argumenta su pretensión en el Impacto y las consecuentes pérdidas económicas producto del Estado de Emergencia e Inmovilización Social obligatoria por la propagación del COVID – 19; asimismo, sustenta la suspensión en la demora de la atención de su solicitud de cambio de zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML; ii) Respecto a la situación física del predio, al comparar la fotografía de la inspección del “predio” del 15.01.2020, la imagen satelital descargada el 17.01.2020, y la imagen satelital del programa Google Earth con fecha de referencia marzo de 2021, se aprecia que la situación física del predio no ha cambiado, de lo que se colige que no se ha desarrollado nueva infraestructura o realizado actividades; iii) en el Asiento D0001 de la Partida Electrónica n.º 12598141, se mantiene anotado el Usufructo otorgado a favor de la Empresa de Transmisión Eléctrica Centro Norte S.A. (Plazo de 30 años sobre extensión mayor de 121 980,000 m²), carga trasladada desde la Partida Electrónica n.º 12515062 y 11815097 (Asiento D0001); sin embargo, se aprecia que en el Asiento E00001 de la PE 11815097, se ha anotado la extinción del referido usufructo, por lo que corresponde que el titular de la Partida Electrónica n.º 12598141, evalúe trasladar a ésta, la mencionada extinción de usufructo, realizando el saneamiento respectivo.

12. Que, en virtud de lo señalado, corresponde determinar si dentro del periodo contado a partir del 24 de enero del 2020, fecha en la que se realizó la notificación de “la resolución”, han acontecido eventos de fuerza mayor que han impedido que “ENACO S.A.” gestione o presente el programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución, el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; así como el gestionar y obtener el cambio de zonificación compatible con el proyecto a ejecutar; lo que se detalla a continuación:

i. Mediante el Informe n.º 90-2021-ENACO S.A./OFICINA ASESORÍA JURÍDICA del 14 de julio del 2021, “ENACO S.A.” expone que si bien cuenta con sedes, sucursales, agencias y unidades operativas a nivel nacional, al inicio del estado de emergencia nacional y declarada emergencia sanitaria, paralizaron sus labores, reiniciándose parcialmente sus operaciones y actividades comerciales, luego de gestiones con el Poder Ejecutivo; señala además que dicha paralización se produjo para proteger la salud de su personal a nivel nacional y a la adecuación para implementar el Plan para la Vigilancia, Prevención y Control de la COVID-19 en el trabajo, y que hasta la suscripción del documento en mención, “ENACO” se vio impedida de poder continuar normalmente sus actividades internas y externas.

ii. A través del Informe n.º 25-2021-ENACO S.A./RECURSOS HUMANOS del 12 de julio del 2021, la Oficina de Recursos Humanos comunicó al Gerente General de Enaco sobre la disminución de personal para el trabajo presencial, habiéndose tomado medidas restrictivas en la asistencia a oficinas. Asimismo, señaló que, desde el inicio de la emergencia sanitaria hasta junio del 2021, 98 trabajadores fueron contagiados, por lo que han tenido que variar sus labores por las secuelas del virus COVID-19, incidiendo esto directamente en las actividades comerciales y administrativas de ENACO S.A., generando retraso en el cumplimiento de metas y objetivos, por cuanto no se tuvo el avance programado durante los ejercicios 2020 y 2021.

iii. Mediante el Informe n.º 048-2021-ENACO S.A./GCT del 09 de julio del 2021, elaborado por su Gerente de Comercio Tradicional referente al impacto operativo y económico enero 2020 a semestre 2021 y del Informe n.º 009 - 2021 - ENACO S.A. /OCIND del 08 de julio del 2021, emitido por la Oficina de Comercio Industrial, se concluye que, ENACO S.A. no pudo alcanzar las metas de venta, así como tampoco la rotación esperada por el Estado de Emergencia Nacional que hasta la fecha atraviesa el país.

iv. Por otro lado, señala que la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), recién notificó su respuesta formal a la consulta realizada sobre el cambio de zonificación, en abril de 2021, la Carta n.º D000098-2021-MML-GDU-SPHU del 05 de abril del 2021, suscrita por la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas-GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML, adjuntando el Informe n.º D000151-2021-MML-GDU-SPHU-DP del 05 de abril del 2021 de la Jefa de la División de Planeamiento de la MML, mediante el cual señaló el marco legal, procedimiento, requisitos, entre otros, para el cambio de zonificación.

13. Que, asimismo, se debe tener en cuenta que mediante Decreto de Urgencia n.º 029-2020, modificado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020, ampliado por Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, desde el 20 de marzo, prorrogado hasta el 10 de junio de 2020 se suspendieron los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos de cualquier índole, siendo aplicable en el caso en concreto.

14. Que, de lo expuesto, considerando que no es posible cumplir con las obligaciones señaladas en “la Resolución” debido a eventos de fuerza mayor, esto es la suspensión de los plazos de tramitación de los procedimientos administrativos de cualquier índole, de conformidad con lo señalado en el Decreto de Urgencia n.º 029-2020, modificado por el Decreto de Urgencia n.º 053-2020, ampliado por Decreto Supremo n.º 087-2020-PCM, corresponde suspender el plazo desde el 20 de marzo hasta el 10 de junio de 2020; asimismo, teniendo en cuenta que “ENACO” ha sustentado, entre otros, con Informe n.º 90-2021-ENACO S.A./OFICINA ASESORÍA JURÍDICA del 14 de julio del 2021, eventos extraordinarios, imprevisibles e irresistibles que imposibilitaron el cumplimiento de “las obligaciones”, corresponde suspender el plazo desde el 11 de junio de 2020 hasta el 14 de julio de 2021, fecha de emisión del citado informe, mediante el cual consolida los eventos de fuerza mayor e indica que hasta la suscripción del mismo “ENACO” se vio impedida de poder continuar normalmente sus actividades internas y externas; debiendo tener en cuenta que ya ha transcurrido el plazo desde el 24 de enero de 2020 hasta el 19 de marzo de 2020, reanudándose desde el 15 de julio de 2021 hasta completar el plazo de dos (02) años estipulado para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 2º y 3º de “la Resolución”, en ambos casos bajo apercibimiento de revertir el dominio de “el predio” a favor del Estado en caso de incumplimiento; además, corresponde poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia, la presente resolución una vez que quede consentida.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, el “T.U.O. de la Ley n.º 27444”, la Directiva 005-2013/SBN y su modificatoria, el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, la Resolución n.º 041-2021/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 0003-2022/SBN-DGPE-SDDI del 05 de enero de 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en la carga contenida en los artículos 2º y 3º de la Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2020, solicitada por la **EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A.**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, para el periodo comprendido desde el **20 de marzo del 2020 hasta el 14 de julio del 2021**; habiendo transcurrido el plazo desde el 24 de enero de 2020 hasta el 19 de marzo de 2020, reanudándose el mismo desde el 15 de julio de 2021 hasta el 20 de mayo de 2023.

Artículo 2º.- MODIFICAR el 2º y 3º artículo de la Resolución n.º 0008-2020/SBN-DGPE-SDDI del 17 de enero del 2020, debiendo quedar redactados de la siguiente manera:

“Artículo 2º.- DISPONER que la EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A, tiene el plazo de dos (2) años, contados desde el 24 de enero de 2020 hasta el 19 de marzo de 2020, reiniciándose desde el 15 de julio de 2021 hasta el 20 de mayo de 2023, 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.º 005-2013/SBN.”

“Artículo 3º.- DISPONER que la EMPRESA NACIONAL DE LA COCA S.A – ENACO S.A tiene el plazo máximo de dos (2) años, contados desde el 24 de enero de 2020 hasta el 19 de marzo de 2020, reiniciándose desde el 15 de julio de 2021 hasta el 20 de mayo de 2023, 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.º 005-2013/SBN.”

Artículo 3º.- Comunicar a la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

Artículo 4º.- Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.-

P.O.I. n.º 19.1.2.21

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario

1 Sexta. – Marco normativo supletorio

En caso de vacío de la normativa del SNBE, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho común y otras normas del ordenamiento legal, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.

2 Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

3 MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444*, Lima, Editorial Gaceta Jurídica S.A. p. 507.

4 MORÓN URBINA, Juan Carlos, op. cit., p. 507.