



**RESOLUCIÓN N° 0707-2021/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de agosto del 2021

**VISTO:**

El Expediente N.º 698-2020/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual solicita la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para ejecutar el proyecto denominado: **“Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”**; obligación que fue establecida en el artículo 2 de la Resolución N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017, respecto al predio transferido a su favor de 2,558.41 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2 de la manzana F' del Asentamiento Humano “Noveno Sector - Oasis de Villa”, Grupo Residencial 3, Noveno Sector, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 28124 (en adelante “el predio”)

**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, “TUO de la Ley n.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 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 relacionados a dichos actos, 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 (en adelante, “ROF de la SBN”).
2. Que, mediante la Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (fojas 76 al 82), se aprobó la transferencia interestatal entre entidades públicas de “el predio” a favor del MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (en adelante, “VIVIENDA”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa” (en adelante, “el Proyecto”); en el segundo y tercer artículo de la parte resolutive, se dispuso que el citado sector tiene el plazo de dos (02) años, contado desde la notificación de la referida resolución 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 y presentar el contrato de adjudicación o concesión, respectivamente, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.
3. Que, mediante la Resolución N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 [en adelante, “la Resolución”] (fojas 12 al 16)], se levanta la carga impuesta a “VIVIENDA” en el segundo artículo de la Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015, por cuanto presentó el proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”; y mediante su segundo artículo se dispuso que el citado sector tiene el plazo de cinco (05) años, contados desde la notificación de la referida resolución para ejecutar “el Proyecto” (en adelante “la primera obligación”); y, en su tercer artículo se señaló que tiene el plazo de dos (02) años, contado desde la notificación de la referida resolución,

para presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva (en adelante, “la segunda obligación”), bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones.

4. Que, el 5 de julio de 2017, a través de la Notificación N° 1173-2017/SBN-GG-UTD, “VIVIENDA” toma conocimiento de “la Resolución”, tal como se acredita con el sello de recepción de su Oficina de Gestión Documentaria y Archivo, motivo por el cual el plazo para que el citado sector cumpla con las obligaciones detalladas en el párrafo que antecede vencen el 5 de julio de 2022 y 5 de julio de 2019, para “la primera obligación” y “la segunda obligación”, respectivamente.

5. Que, “VIVIENDA”, representada por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Luis Arturo Bendezú Robles, con Oficio N° 537-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU presentado el 11 de septiembre de 2020 [(S.I. N° 14230-2020) foja 1], solicita la suspensión del plazo de “la segunda obligación”, a fin de presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: i) Informe N° 54-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU-AEF del 10 de septiembre de 2020 (fojas 2 al 11); ii) Copia simple del Oficio N° 514-2020/VMVU-PGSU del 28 de agosto de 2020 (fojas 462); iii) Copia simple del Oficio N° 523-2020/VMVU-PGSU del 31 de agosto de 2020 (fojas 482); iv) Copia simple del Oficio N° 524-2020/VMVU-PGSU del 31 de agosto de 2020 (fojas 499); v) Copia simple del Memorandum N° 160-2020/VMVU-PGSU del 6 de agosto de 2020 (fojas 440); y, vi) Copia simple del Memorandum N° 169-2020/VMVU-PGSU del 3 de agosto de 2020 (fojas 459).

6. Que, con Oficio N° 258-2020-VIVIENDA/OGA presentado el 4 y 7 de diciembre de 2020 [(S.I. N° 21784 y 21837-2020) foja 526 y 551] “VIVIENDA”, representado por el Director General de la Oficina General de Administración, Eduardo Vargas Pacheco, ratifica la solicitud a fojas 1, y a fin de dar atención a lo requerido mediante el Oficio N° 3383-2020/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre de 200 (fojas 523 y 524), presenta, entre otros, el Informe N° 3-2020/VMVU-PGSU-AEP-croncagliolo del 3 de diciembre de 2020 [en adelante, “Informe VIVIENDA” (fojas 527 y 529)], y solicita se prosiga con el trámite de suspensión del plazo.

7. Que, en atención a la solicitud formulada por “VIVIENDA”, se elaboró el Informe Preliminar N° 948-2020/SBN-DGPE-SDDI del 5 de octubre de 2020 (fojas 517 al 522), a través del cual se concluyó, entre otros, lo siguiente: i) “VIVIENDA”, a través del PGSU, remite al Fondo Mivienda el expediente técnico correspondiente a “el Proyecto”, solicitando iniciar las acciones pertinentes para dar inicio al proceso de convocatoria a concurso, siendo recibido el 24 de mayo de 2018 por el citado Fondo (fojas 17 al 19); ii) El Fondo Mivienda, a través del CONCURSO N°01-FMV/GPIS-2019 “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”, convocó a empresas promotoras o constructoras para ejecutar el citado proyecto, sin embargo, mediante comunicado del 16 de abril de 2019 se declaró desierto (fojas 6); iii) “VIVIENDA” inicia labores de reformulación de las características del producto inmobiliario y de los alcances de “el Proyecto”, a fin de que se ofrezca un producto inmobiliario más atractivo a los potenciales promotores inmobiliarios que conlleven a su adjudicación y posterior ejecución del citado proyecto, lo que a su vez implicará la modificación del expediente técnico, que en su momento fuera ya una etapa cumplida.

8. Que, el inciso 212.7 del artículo 212° de “el Reglamento” establece que en caso que la solicitud se sustente en un expediente del proyecto, la transferencia se otorga bajo condición (carga) de que la entidad adquirente cumpla con la ejecución del proyecto de acuerdo al cronograma fijado; adicionalmente en el inciso 212.8 del artículo 212° de la misma norma, señala que la ejecución del proyecto puede ser realizada y/o financiada por un tercero; además, el mismo 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”.

9. Que, el quinto párrafo del numeral 7.5 de “la Directiva” prevé que si el programa o proyecto de desarrollo o inversión está previsto para ser ejecutado por terceros – como el caso en concreto - la resolución deberá establecer como obligación de la entidad adquirente presentar, en el plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva. El contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para la cual fue transferido el predio, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento.

10. Que, ahora bien, teniendo en cuenta que “VIVIENDA” requiere la suspensión de plazo para presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, el cual permitirá ejecutar “el Proyecto”, supuesto que no ha sido regulado por la normativa especial de Bienes Estatales, corresponde ante el vacío normativo, y en atención a lo establecido en

la Sexta Disposición Complementaria Final de “el Reglamento”, la aplicación supletoria de las normas del derecho común, entiéndase la normativa prevista en nuestro Código Civil.

11. Que, en tal sentido, el artículo 1315° 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 del citado cuerpo normativo.

12. 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; 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.

13. Que, en atención a lo señalado en los considerandos precedentes, y de acuerdo a la evaluación de las solicitudes de ingreso, así como la documentación que las sustentan, si bien se aprecia que “VIVIENDA” ha presentado su solicitud de manera extemporánea, empero, también es cierto que dentro del plazo otorgado por “la Resolución” para cumplir con “la segunda obligación” convocó al CONCURSO N°01-FMV/GPIS-2019 “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”, con la finalidad de obtener un promotor inmobiliario a quien se adjudique “el proyecto”, sin embargo dicho concurso fue declarado desierto el 16 de abril de 2019; en consecuencia, “VIVIENDA” inició las gestiones para modificar las características del producto inmobiliario y los alcances del mismo, a fin de que se ofrezca un producto más atractivo a los potenciales promotores que conlleven a su adjudicación y posterior ejecución, precisando en el “Informe VIVIENDA” que las reformulaciones a realizar no modificarán “el proyecto”, demostrándose así diligencia en su actuar, razón por la cual corresponde continuar con la evaluación de lo solicitado. Por otro lado, se debe tener en cuenta que el pedido de suspensión del plazo para el cumplimiento de “la segunda Obligación”, está relacionado al cumplimiento de “la primera obligación”, por cuanto, constituye acto previo a la ejecución de “el proyecto”.

14. Que, en virtud de lo señalado, corresponde determinar si en el caso en concreto, dentro de los 2 años contados a partir del 5 de julio de 2017 hasta el 5 de julio de 2019 (plazo sujeto a reversión), sucedieron eventos de fuerza mayor que han impedido que “VIVIENDA” presente el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; lo que será detallado a continuación:

i. Desde el 24 de mayo de 2018 hasta el 15 de abril de 2019, se realizaron las gestiones necesarias para obtener, a través del Concurso N° 01-FM/GPIS-2019 “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa” – Villa El Salvador – Lima convocado por el Fondo MiVivienda, un promotor inmobiliario que se adjudique y ejecute “el proyecto”, por lo que podemos advertir que hasta la citada fecha no sucedió ningún evento que retrase el cumplimiento de “la segunda obligación”;

ii. El 16 de abril de 2019, a través de un comunicado emitido por el Comité Especial del Concurso N° 01-FM/GPIS-2019 “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa” – Villa El Salvador – Lima, se declaró desierto el citado Concurso, advirtiéndose así que mientras no se obtenga un promotor inmobiliario no se podría adjudicar “el proyecto”, lo cual impedirá a “VIVIENDA” cumplir tanto con la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, así como con la ejecución del citado proyecto;

iii. Luego de que se declarara desierto el Concurso N° 01-FM/GPIS-2019, “VIVIENDA” inició labores para realizar reformulación de las características del producto inmobiliario y de los alcances de “el Proyecto”, a fin de que se ofrezca un producto inmobiliario más atractivo a los potenciales promotores inmobiliarios que conlleven a una nueva convocatoria a concurso, adjudicación y posterior ejecución de “el proyecto”;

iv. Se solicitó la actualización del valor comercial de “el predio”, mediante Memorando N° 160-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU del 6 de agosto de 2020 (fojas 440), complementado con el Memorando N° 169-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU del 13 de agosto de 2020 (fojas 459). Asimismo, se solicitó la ampliación de vigencia de factibilidad del servicio de agua potable, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y el Certificado de Zonificación y Vías, mediante el Oficio N° 514-2020/VMVU-PGSU del 28 de agosto de 2020 (fojas 462), así como los Oficios N° 523 y 524-2020/VMVU-PGSU del 31 de agosto de 2020 (fojas 482 y 499).

15. Que, en virtud de lo señalado, se ha verificado que “VIVIENDA”, dentro del plazo estipulado para cumplir con “la segunda obligación” (5 de julio de 2019), logró realizar las gestiones necesarias para adjudicar “el proyecto” a un promotor inmobiliario a través del Concurso N° 01-FM/GPIS-2019, sin embargo, la declaración de desierto de dicho Concurso constituye un evento de fuerza mayor,

considerado una traba insalvable para el cumplimiento de dicha obligación, incidiendo también en el plazo para cumplir “la primera obligación”, por lo que el plazo para ejecutarlas debería de suspenderse desde la fecha en que se declaró desierto el concurso y reanudarse a partir de la notificación de la presente resolución. Asimismo, se debe considerar que “VIVIENDA” ha acreditado que se están realizando las gestiones necesarias para lograr organizar un nuevo concurso, para posteriormente adjudicar y suscribir el contrato con un promotor inmobiliario.

16. Que, en ese sentido, considerando que no es posible cumplir con las obligaciones señaladas en “la Resolución” debido a las situaciones expuestas (fuerza mayor), y, teniendo en cuenta que el numeral 7.5 de “la Directiva”, regula el plazo de 2 años para presentar el contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, además de haberse acreditado con el Informe N° 54-2020-VIVIENDA/VMVU/PGSU-AEF del 10 de septiembre de 2020 (fojas 2 al 11), que no es posible cumplir con las obligaciones señaladas en “la Resolución”, pese a las acciones realizadas por “VIVIENDA” para concretar la adjudicación de “el proyecto” a favor de un promotor inmobiliario, por cuanto el mismo se declaró desierto el 16 de abril de 2019, corresponde suspender el plazo, de manera excepcional y por única vez, para el cumplimiento de “la primera obligación” y “la segunda obligación”, desde el 16 de abril de 2019 hasta la notificación de la presente resolución, reiniciando a partir de dicha notificación con el conteo del plazo de hasta cinco años para ejecutar “el proyecto”, y, el plazo de hasta 2 años para cumplir con la presentación del contrato de adjudicación debidamente inscrito; en ambos casos bajo apercibimiento de revertir “el predio” que fuera transferido a favor de “VIVIENDA” en caso de incumplimiento; debiendo poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión para los fines que correspondan a su competencia, la presente resolución una vez que quede consentida.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN; la Resolución N° 072-2021/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 1005-2021/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2021.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en el segundo y tercer artículo de la Resolución N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017, solicitada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución desde el **16 de abril de 2019 hasta la notificación de la presente resolución.**

**Artículo 2°.- MODIFICAR** el segundo artículo de la Resolución N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017, por cuanto *el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deberá destinar el predio transferido mediante Resolución N° 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 a la ejecución del “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”, en el plazo máximo de cinco (05) años contados a partir de la notificación de la presente resolución de suspensión, caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad con la parte considerativa de la presente resolución.*

**Artículo 3°.- MODIFICAR** el tercer artículo de la Resolución N° 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017, por cuanto *el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el plazo máximo de dos (02) años contados a partir de la notificación de la presente resolución de suspensión deberá presentar el contrato de adjudicación, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; bajo sanción de reversión de dominio del predio, de conformidad con la parte considerativa de la presente resolución.*

**Artículo 4°.- DISPONER** que, del producto de la venta del predio descrito en el segundo artículo de la presente resolución, que sea efectuada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** a favor de terceros; el 30% corresponde a la SBN y 70% corresponde a dicha entidad, de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 26° de la Ley N° 29151 y sus modificatorias.

**Artículo 5°.- Comunicar** a la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Artículo 6°.- 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.

**Regístrese y comuníquese.-**

PBG/jmp-rdc

P.O.I. N° 18.1.2.21

**VISADO POR:**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**FIRMADO POR:**

**Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario**