



## **RESOLUCIÓN N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 10 de febrero de 2020

### **VISTO:**

El Expediente N.º 664-2019/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, suscrita por el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, Hernán Navarro Franco, ratificada por el Director General de la Oficina General de Administración, Gilmer Marcelo Flores, mediante la cual solicita la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO** para presentar el Programa o Proyecto de Desarrollo o Inversión; obligación que fue establecida en el artículo 2 de la Resolución N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017, mediante la cual, entre otros, resolvió aprobar la Transferencia Interestatal a su favor del predio de 19 557.47 m<sup>2</sup> ubicado frente a la vía de Evitamiento, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de Lima con CUS N° 107578 ( en adelante “el predio”); y,

### **CONSIDERANDO:**

1. Que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “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, “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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la “SBN”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, “ROF de la SBN”), 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, al respecto, mediante Resolución N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017 (en adelante “la Resolución”), esta Subdirección aprobó, en su primer artículo, la transferencia de “el predio” a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante, “MVCS”); y, en su segundo artículo, otorgar el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación del citado acto administrativo, bajo sanción de





reversión, para que presente el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión denominado "Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo-Konibo Cantagallo", con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento; siendo notificada al "MVCS" el 14 de julio de 2017, como consta en la Notificación N° 1234-2017-SBN-SG-UTD del 13 de julio de 2017 (fojas 76); por lo que el plazo otorgado para que cumpla con la citada obligación vence el **14 de julio de 2019**<sup>1</sup>.



4. Que, en atención a la citada obligación, con Oficio N° 702-2019-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU presentado el 12 de julio de 2019 [(S.I. N° 23382-2019) foja 1], es decir antes que venza el plazo otorgado, el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ("MVCS") solicitó su ampliación por dos (02) años adicionales para cumplir con la finalidad de ejecutar el proyecto. Para tal efecto, adjuntó, entre otros, la documentación siguiente: **i)** Informe N° 022-2019/VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DOICP del 10 de julio de 2019 (fojas 2 a 4); **ii)** copia simple de la Ordenanza N° 2163 emitida el 5 de julio de 2019 por la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 5 a 7); **iii)** copia simple del Informe N° 007-2019-VIVIENDA/VMVU-PNC/UNINDEUS/jfgf del 26 de junio de 2019 (fojas 10 al 13); **iv)** copia simple del Oficio N° 752-2018-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU del 21 de junio de 2018 (fojas 21 a 25); **v)** copia simple del Oficio N° 387-2018-EMILIMA-GG del 17 de mayo de 2018 (fojas 26 a 28); **vi)** copia simple del Acta del 13 de septiembre de 2018 (foja 29); y, **vii)** copia simple del Oficio N° 1103-2018-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU del 19 de septiembre de 2018 (foja 30).

5. Que, asimismo, mediante Oficio N° 585-2019-VIVIENDA/OGA presentado el 7 de noviembre de 2019 [S.I. N° 36184-2019 (foja 39)], el Director General de la Oficina General de Administración del "MVCS" solicita se amplíe el plazo para cumplir la finalidad de la transferencia predial hasta julio del 2021. Para tal efecto, adjunta, entre otros, lo siguiente: **i)** Memorandum N° 2750-2019-VIVIENDA-VMVU-PNC del 6 de noviembre de 2019 (foja 40); **ii)** Informe N° 19-2019-VIVIENDA/VMVU-PNC/UNINDEUD/jfgf del 4 de noviembre de 2019 (fojas 41 a 44); y, **iii)** copia simple del escrito presentado el 25 de octubre de 2019 al Viceministro de Vivienda y Urbanismo (Registro N° 158449) por las 3 Asociaciones que representan al Pueblo *Shipibo-konibo*, al cual adjuntaron el Acta de acuerdos de la citada comunidad suscrita el 21 de octubre de 2019 (fojas 46 y 47).



6. Que, el procedimiento administrativo de transferencia predial interestatal se encuentra regulado en el artículo 62° de "el 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; y, ha sido desarrollado por 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").

7. Que, el tercer párrafo del numeral 7.5 de "la Directiva" prevé que si la entidad hubiese presentado plan conceptual o idea de proyecto de acuerdo a lo previsto en su inciso 1 del literal j) del numeral 7.1 -como el caso en concreto-, la resolución de transferencia deberá establecer como obligación que la entidad adquiriente presente, dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la notificación de la resolución, el respectivo programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnico legales para su ejecución, de conformidad con la norma antes citada, y, el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento, bajo apercibimiento de reversión, en caso de incumplimiento.

<sup>1</sup> Artículo 145 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444.- Transcurso del plazo (...)

145.3 Cuando el plazo es fijado en meses o años, es contado de fecha a fecha, concluyendo el día igual al del mes o año que inició, completando el número de meses o años fijados para el lapso. Si en el mes de vencimiento no hubiere día igual a aquel en que comenzó el cómputo, es entendido que el plazo expira el primer día hábil del siguiente mes calendario.







## **RESOLUCIÓN N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDDI**

8. Que, de la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución y de la documentación que la sustenta, se advierte que el "MVCS" solicita la ampliación del plazo para el cumplimiento de la finalidad de la ejecución de Programa o Proyecto de desarrollo o inversión denominado "Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo-Konibo Cantagallo" (en adelante "el Proyecto"), dado que ha tenido que adoptar acciones que le permita afrontar las dificultades presentadas para su elaboración, como la desocupación de la población de "el predio", la falta de consenso entre los miembros de la Comunidad Shipibo Konibo, beneficiaria de "el proyecto", respecto de la dimensión y ubicación de sus viviendas, entre otras.

9. Que, en virtud de lo expuesto, debemos señalar que, si bien el MCVS solicita la ampliación del plazo del cumplimiento de la finalidad de "el proyecto", toda vez por eventos derivados de actos de terceros han impedido su ejecución, también lo es que en virtud del artículo 86 del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (T.U.O. de la Ley N.º 27444)<sup>2</sup> corresponde que se encauce su pedido de ampliación del plazo a uno de suspensión de plazo por caso fortuito y de fuerza mayor; debiéndose tener en cuenta además que conforme se indicó en el tercer considerando de la presente resolución la obligación impuesta al "MVCS" es la de presentar el Programa o Proyecto de desarrollo o inversión denominado "Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo-Konibo Cantagallo" y no aún su ejecución.

10. Que, ahora bien, la normativa especial sobre bienes estatales, no prevé la prórroga o la suspensión del plazo para la presentación del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión, razón por la cual ante el vacío y en atención a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final de "el Reglamento"<sup>3</sup>, resulta aplicable supletoriamente las normas del derecho común, entiéndase la normativa prevista en nuestro Código Civil.

11. Que, por su parte el artículo IX del Título Preliminar del Código Civil, señala que las disposiciones normativas contenidas en dicho cuerpo normativo se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

12. 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.

<sup>2</sup> . Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos (...)

<sup>3</sup> . Encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos.

<sup>3</sup> Quinta. - Aplicación Supletoria




Ante los vacíos de las normas contenidas en el Reglamento, son de aplicación supletoria las normas y principios del derecho administrativo, y las del derecho común, atendiendo a la naturaleza de los actos y fines de las entidades involucradas.





13. 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<sup>4</sup>; 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<sup>5</sup>.

14. Que, en virtud de lo señalado, corresponde determinar si en el caso en concreto, dentro de los 2 años contados a partir del 14 de julio de 2017 hasta el 14 de julio de 2019 (plazo sujeto a reversión), existieron o no eventos de fuerza mayor que han impedido "MVCS" cumpla con la presentación de "el proyecto"; lo que será detallado a continuación:

- 
- 
- 
- i. En el décimo segundo considerando de "la Resolución" que corre a fojas 70, se advierte que a la fecha de la aprobación de la transferencia de "el predio" a su favor, 11 de julio de 2017, éste se encontraba totalmente ocupado por vivienda de madera, triplay y techos de calamina perteneciente a tres asociaciones de la Comunidad Shipiba, razón por la cual en el Informe N.º 022-2019-VIVIENDA/VMVY-DGPRVU-DOICP del 10 de julio de 2019 (fojas 2), el "MVCS" señala que en el mes de noviembre de 2017, luego de que la población lo desocupó pudo identificar una invasión ascendente a 943.29 m<sup>2</sup>, así como se vio en la necesidad de dejar un talud ascendente a 1 192.12 m<sup>2</sup> con la finalidad de evitar derrumbes; lo que ocasionó que solicitara a la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N.º 179-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU del 5 de marzo de 2018 la transferencia predial de un área adyacente, la cual fue denegada por superponerse con derecho de vía, bien de dominio público; y mediante Oficio N.º 752-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU del 21 de junio de 2018 solicitó otra área adyacente en transferencia; sin embargo no ha sido atendida.
- ii. Asimismo, en el citado Informe N.º 022-2019-VIVIENDA/VMVY-DGPRVU-DOICP, el "MVCS" alega que, al no obtener la transferencia predial por parte de la MML respecto de las áreas adyacentes, tuvo que modificar el área del diseño de la habilitación a 17422.06 m<sup>2</sup> y en consecuencia el área útil para 238 lotes de vivienda se redujo a 45 m<sup>2</sup> (ver cuadro de resumen del área que corre al reverso de la foja 3), lo que fue aprobado por los miembros de la Comunidad; sin embargo, tuvo que realizar las gestiones ante la MML para el cambio de parámetros mediante Oficios Ns.º 1103, 1158 y 1451-2018-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU del 19 de septiembre, 11 de octubre y 19 de diciembre de 2018, lo que fue atendido mediante Ordenanza N.º 2163 emitida por la MML el 5 de julio de 2019.
- iii. Adicionalmente, mediante Informe N.º 016-2019-VIVIENDA/VMVU-PNC/UNINDEUS/JFGF del 16 de octubre de 2019 (fojas 37), el "MVCS" detalla una serie de reuniones de coordinación que ha mantenido durante el periodo del 24 de abril de 2019 al 27 de septiembre de 2019, con la Comunidad Shipiba, COFOPRI, CISMID, OEFA, Ministerio de Salud, entre otras, entidades; así como informó sobre la elaboración de otras alternativas de vivienda, dada las condiciones de riesgo, vulnerabilidad y condiciones ambientales de "el predio".

<sup>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444*, Lima, Editorial Gaceta Jurídica S.A. p. 507.

<sup>5</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos, op. cit., p. 507.





## RESOLUCIÓN N° 0094-2020/SBN-DGPE-SDDI

- iv. Finalmente, en el Informe N.º 016-2019-VIVIENDA/VMVU-PNC/UNINDEUS/JFGF del 4 de noviembre de 2019 (fojas 41) el "MVCS" refiere que el 14 y 18 de octubre de 2019 el Viceministro de Vivienda Construcción y Saneamiento sostuvo una reunión con la población Shipibo Konibo, la MML, la ex Congresista Marisa Glave, la Municipalidad del Rímac, la Defensoría del Pueblo y el Ministerio de Cultura, en la que expuso cuatro alternativas de construcción de vivienda: Alternativa 01: Cantagallo-Bifamiliar; ii) Anexo 02: Cantagallo-Unifamiliar; iii) Anexo 3 Alternativa 03: El Vivero de San Juan de Lurigancho; y iv) Anexo 4: Alternativa 04: La Menacho en el Agustino; siendo que el 25 de octubre de 2019 la Comunidad Shipiba remite el acta del 21 de octubre de 2019 mediante la cual por unanimidad aceptaron la propuesta 1 que implica la edificación de viviendas de 60 m<sup>2</sup> Cantagallo-Bifamiliar.



15. Que, en atención a las consideraciones expuestas por el "MVCS", esta Subdirección elaboró el Informe Preliminar N.º 204-2020/SBN-DGPE-SDDI del 7 de febrero de 2020 (fojas 74), mediante el cual verificó la existencia de ocupaciones y zona de riesgo al interior de "el predio" referidas por el "MVCS", lo que ha ocasionado que se vea reducida el área disponible de "el proyecto" a 17 422,06 m<sup>2</sup> y la dilación en la elaboración de "el proyecto".

16. Que, en virtud de lo señalado en el décimo cuarto y décimo quinto considerando de la presente resolución, ha quedado determinado que, por situaciones extraordinarias, imprevisibles e irresistibles derivados de actos por terceros, el "MVCS" no ha podido elaborar "el proyecto"; correspondiendo por tanto determinar el periodo en el que ha operado la suspensión del plazo.

17. Que, considerando la imposibilidad de cumplir con la obligación establecida en el segundo artículo de "la Resolución" debido a las diferentes situaciones expuestas por el "MVCS" (caso fortuito), que se presentaron antes como después del vencimiento del plazo de dos (2) años contados desde la notificación de la citada Resolución (14 de julio de 2017), hasta el 25 de octubre de 2019, fecha en la que la comunidad *Shipibokonibo* aceptó que "el proyecto" se desarrolle en "el predio" bajo la opción Cantagallo (Bifamiliar); en ese sentido, el plazo de los dos (02) años se suspende desde el **14 de julio de 2017 hasta el 25 de octubre de 2019**; razón por la cual, corresponde aceptar la suspensión del citado plazo, estableciéndose que el plazo se computará desde esta última fecha hasta el 25 de octubre de 2021, bajo apercibimiento de revertir "el predio", que fuera transferido a favor del "MVCS" 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.



18. Que, sin perjuicio de lo expuesto, se prescinde del a evaluación del cumplimiento de las observaciones realizadas por esta Subdirección en el Oficio N.º 3337-2019/SBN-DGPE-SDDI del 30 de septiembre de 2019 (fojas 35); dado que conforme se indicó en el noveno considerando de la presente resolución se encauzó el pedido del "MVCS" de ampliación del plazo a uno de suspensión de plazo por caso fortuito y de fuerza mayor.

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° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Resolución N° 035-2011/SBN-SG, la Directiva 005-2013/SBN, aprobada mediante Resolución N° 067-2013/SBN; la Resolución N° 014-2017/SBN-SG; y, el Informe Técnico Legal N° 107-2020/SBN-DGPE-SDDI del 10 de febrero de 2020.

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en el segundo artículo de la Resolución N° 425-2017/SBN-DGPE-SDDI del 11 de julio de 2017, solicitada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por el Director General de la Oficina General de Administración, Gilmer Marcelo Flores, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución desde el **14 de julio de 2017 hasta el 25 de octubre de 2019.**

**Artículo 2°.** El **plazo de dos (2) años** para el cumplimiento de la presentación del Programa o Proyecto de desarrollo o inversión denominado "Habilitación Urbana de Vivienda Shipibo-Konibo Cantagallo", con los respectivos planes y estudios técnico – legales para su ejecución y el documento expedido por el órgano competente donde se garantice el financiamiento por parte del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, debe ser contabilizado desde el **25 de octubre de 2019 hasta el 25 de octubre de 2021**, bajo apercibimiento de revertir al dominio del Estado del predio de 19 557.47 m<sup>2</sup> ubicado frente a la vía de Evitamiento, distrito de Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 13840304 del Registro de Predios de la Oficina Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de Lima con CUS N° 107578

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

**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.

Regístrese y comuníquese.-  
MPPF/jmp-rtm  
P.O.I. N° 20.1.2.21



*Abg. María del Pilar Pineda Flores*  
ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES  
Subdirectora (a) de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES