



## **RESOLUCIÓN N° 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 14 de diciembre de 2018

### **VISTOS:**

El Expediente N° 1130-2018/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representada por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Luis Arturo Bendezú Robles, mediante la cual solicita la **SUSPENSIÓN DE PLAZO**, dispuesto mediante la Resolución 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016, con la cual se otorgó el plazo de dos (2) años para presentar el contrato de adjudicación o concesión para la ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas", en el predio de 91 807,95 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabayllo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con CUS N° 56405, transferido mediante Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI, en adelante "el predio"; y,



### **CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley N° 29151"), 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 Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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 la Resolución N° 019-2012/SBN-DGPE-SDDI del 29 de mayo de 2012, se aprobó la transferencia de "el predio" a favor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante el "MVCS"), otorgándose el plazo de dos (2) años, para que ejecute el **Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabayllo"** (en adelante el "Proyecto"), plazo que fue suspendido mediante Resolución N° 440-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de mayo de 2014, rectificadas mediante Resolución N° 519-2014/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2014.

4. Que, a través de la Resolución N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016 (en adelante la "Resolución") se declaró que el "MVCS" cumplió con las

acciones conducentes para la ejecución del "Proyecto", otorgándose en su Artículo 3° el plazo de dos (02) años<sup>1</sup>, para que se presente del contrato de adjudicación o concesión para dicha ejecución debidamente inscrito en la partida registral correspondiente, el mismo que venció el 28 de octubre de 2018.

5. Que, con Oficio N° 475-2018-VIVIENDA/MVU-PGSU presentado el 9 de noviembre de 2018 [(S.I. N° 40710-2018) fojas 1], el "MVCS" solicitó la ampliación del plazo otorgado mediante la "Resolución", para la presentación del contrato precitado. Para tal efecto, adjuntó, entre otros: **i)** Informe N° 041-2018/VIVIENDA/MVU/PGSU/AEP del 09 de noviembre de 2018 (fojas 02), **ii)** copia simple de la Carta N° 338-2018-ET-N del 31 de enero de 2018 (fojas 07); **iii)** copia simple del Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado N° 66-2018-ET-N (fojas 08); **iv)** plano de ubicación Lámina 1/1 (fojas 19); y, **v)** copia simple del Informe N° 041-2018/VIVIENDA/MVU/PGSU/AEP del 9 de noviembre de 2018 (fojas 21).

6. Que, mediante Oficio N° 501-2018-VIVIENDA/MVU-PGSU presentado el 29 de noviembre de 2018 [(S.I. N° 43511-2018) fojas 32], el "MVCS" reformuló la solicitud citada en el párrafo precedente, peticionando la suspensión del plazo por razones de "fuerza mayor" para presentar el contrato de adjudicación o concesión otorgado mediante la "Resolución" adjuntando, entre otros: **i)** Informe Técnico Legal N° 005-2018/VIVIENDA/MVU/PGSU/AEP del 28 de noviembre de 2018 (fojas 34); **ii)** copia simple del Oficio N° 919-2016/VIVIENDA/OGA del 02 de septiembre de 2016 (fojas 37); **iii)** Informe Técnico Legal N° 001-2016-VIVIENDA/MVU/PGSU-AEP del 29 de agosto de 2016 (fojas 38); **iv)** copia simple de la Carta N° 338-2018-ET-N del 31 de enero de 2018 (fojas 42); **v)** copia simple del Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado N° 066-2018-ET-N del 08 de marzo de 2018 (fojas 43); **vi)** copia simple de la Carta N° 097-2017-GPO del 21 de julio de 2017 (fojas 47); **vii)** copia simple Informe N° 1424-2017-EGP-N/VEMC del 21 de julio de 2017 (fojas 48); **viii)** copia simple de la Carta N° 281-2016-GG del 11 de febrero de 2016 (fojas 51); **ix)** copia del Informe N° 0126-2016-EGP-N/RRR del 04 de febrero de 2016 (fojas 52); **x)** copia simple del Informe N° 923-2014-EGP-N/CSSR del 10 de octubre de 2014 (fojas 58); **xi)** copia simple de la Carta N° 125-2014-GPO del 18 de junio de 2014 (fojas 61); **xii)** copia simple de Carta N° 646-2014-EGP-N del 21 de abril de 2013 (fojas 62); y, **xiii)** manual de procedimiento de elaboración y aprobación de bases del concurso de terrenos (fojas 63).

7. Que, el "MVCS" sustenta su pretensión de suspensión del plazo, a través de los documentos siguientes:

7.1 Con Carta N° 125-2014-GPO del 18 de junio de 2014 (fojas 61), "SEDAPAL" comunicó al "MVCS" que el servicio de agua y alcantarillado del "Esquema de Las Lomas de Carabaylo", se encontraba en funcionamiento.

7.2 Mediante Informe N° 923-2014-EGP-N/CSSR del 10 de octubre de 2014 (fojas 58), "SEDAPAL" señala que en la medida que el "Proyecto" se ubica dentro del Esquema Las Lomas de Carabaylo, las aguas residuales de éste deben ser descargadas al colector Puente Piedra, el cual debido a problemas en su capacidad debe ser ampliado y mejorado, por lo que es necesario ejecutar el proyecto denominado "Ampliación y mejoramiento del colector Puente Piedra y tratamiento de aguas servidas del área de drenaje de la PTAR Puente Piedra (en adelante "Colector – PTAR Puente Piedra").

<sup>1</sup> Resolución N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016, notificado el 28 de octubre de 2016, resuelve:

"(...)

**Artículo 3°.-** El MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, en el plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la notificación de la presente resolución, deberá presentar el contrato de adjudicación o concesión para la ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", debidamente inscrito en la Partida Registral respectiva, debiendo precisar que el contrato deberá contener como mínimo las obligaciones concordantes con la finalidad para lo cual fue transferido el predio descrito el artículo 1° de la presente resolución, así como las cláusulas de garantía para dicho cumplimiento, las causales de resolución, las penalidades y la entidad responsable de verificar el cumplimiento; caso contrario se revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA.  
(...)"



## **RESOLUCIÓN N° 1141-2018/SBN-DGPE-SDDI**

7.3 Con Informe N° 0126-2016-EGP-N/RRR del 04 de febrero de 2016 (fojas 52), "SEDAPAL" indica que la recepción de la obra "Colector – PTAR Puente Piedra" será en octubre de 2018; sin embargo, dicha fecha fue modificada mediante Informe N° 1424-2017-EG-N/VEMC del 21 de julio de 2017 (fojas 48), remitido mediante Carta N° 097-2017-GPO al "MVCS" el **24 de julio de 2017** (fojas 47), en el cual se **señala que la recepción de la referida obra será en junio de 2020**. A su vez, dicha fecha fue modificada por "SEDAPAL", según el cronograma adjunto al Certificado N° 66-2018-ETN del 08 de marzo de 2018, en el cual se indica que **la fecha de recepción de la obra será en enero de 2021** (fojas 43).

7.4 Mediante Certificado N° 66-2018-ETN del 08 de marzo de 2018, "SEDAPAL" otorga la factibilidad de servicios de Agua Potable y Alcantarillado para "el predio", sin embargo, dicha factibilidad se encuentra condicionada a que "el Proyecto" amplíe el diámetro de las redes de agua existente, mejore las obras generales y ejecute un sistema de tratamiento de aguas residuales modular provisional, mientras que no entre en funcionamiento el "Colector – PTAR Puente Piedra".

7.5 El "MVCS" señala como causas que originan el retraso en el desarrollo del "Proyecto", los cambios de fecha sucesivos realizados por "SEDAPAL" para la entrega de la obra "Colector – PTAR Puente Piedra", toda vez que, al no tener una factibilidad de servicios de agua y desagüe "definitiva", no pueden culminar con el expediente técnico para convocar a concurso público "el Proyecto", de acuerdo a lo regulado en el Manual del Procedimiento de Elaboración y Aprobación de Bases de Concurso de terrenos del "MVCS" aprobado mediante Resolución Gerencial General N° 02-2018-FMV/GG del 11 de enero de 2018. Por tal motivo, no ha sido posible que presenten dentro del plazo otorgado mediante la "Resolución", el contrato de adjudicación o concesión del "Proyecto".

8. Que, corresponde ahora que esta Subdirección evalúe los argumentos expuestos por el "MVCS", a fin de determinar si corresponde suspender el plazo otorgado por la "Resolución" para presentar el contrato de adjudicación o concesión de "el Proyecto".

**Respecto de la causal no imputable al adjudicatario como supuesto de suspensión del plazo para el cumplimiento de la obligatoriedad (¿fuerza mayor o caso fortuito?)**

9. Que, es pertinente señalar que en relación a la regulación del caso fortuito o fuerza mayor en la normativa especial del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), no se encuentran reguladas de manera expresa, por lo que nos encontramos ante la existencia de un vacío legal; no obstante, la Quinta Disposición Complementaria Final del "Reglamento", dispone que ante los vacíos normativos son de aplicación supletoria las normas y principios del Derecho Administrativo y las de derecho común, atendiendo en



cada caso la naturaleza del acto y los fines de la entidad involucrada.

10. Que, al respecto, es pertinente citar el Informe N° 128-2015/SBN-DNR del 26 de noviembre de 2015, mediante el cual la Dirección de Normas y Registro indica que la causal no imputable al adjudicatario es un supuesto de suspensión del plazo para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada, por lo que corresponde aplicar las disposiciones normativas contenidas en el Código Civil<sup>2</sup>.

11. Que, el literal a) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, "Ley de Procedimiento Administrativo General" (en adelante el "T.U.O. de la Ley N° 27444"), establece como una causal eximente y atenuante de responsabilidad de la infracción, el caso fortuito o la fuerza mayor debidamente comprobada.

12. Que, el artículo 1315° del Código Civil define el 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>3</sup>.

13. Que, a fin de diferenciar ambas figuras legales, el profesor OSTERLING PARODI señala que el **caso fortuito** corresponde a **hechos de la naturaleza** y la **fuerza mayor** a actos de autoridad o, en general, a **hechos del hombre**<sup>4</sup>, pero que en ambos casos devienen en insuperables e imprevisibles.

14. Que, de los argumentos expuestos por el "MVCS", se tiene que para efectivizar la convocatoria a concurso público para la ejecución del "Proyecto" y cumplir con presentar el contrato de adjudicación o concesión ante la SBN, resulta necesario que previamente entre en funcionamiento el "Colector – PTAR Puente Piedra" cuya ejecución está a cargo de "SEDAPAL"; sin embargo, ha quedado demostrado que el retraso del desarrollo del "Proyecto" radica en los cambios constantes de fecha en la entrega de la obra del citado colector, respecto de la cual "SEDAPAL" ha señalado como última fecha **de recepción de obra en enero de 2021**, por lo que siendo estos hechos no imputables al "MVCS", quien no tuvo posibilidad de evitarlos o impedirlos, se configura la causal de suspensión de plazo por **fuerza mayor**.

15. Que, en ese sentido, toda vez que el "MVCS" se encuentra imposibilitado de cumplir con la obligación señalada en el artículo 3° de la "Resolución" desde el 24 de julio de 2017, fecha que "SEDAPAL" comunicó que la recepción de la obra el "Colector – PTAR Puente Piedra" sería inicialmente en junio de 2020; en consecuencia, la suspensión del plazo solicitada deberá ser computada a partir de la citada fecha, siendo la fecha máxima a enero del 2021<sup>5</sup>, última fecha en la cual "SEDAPAL" ha comunicado que se recepcionará el referido colector. Sin embargo, en el caso que el "MVCS" logre adjudicar el "Proyecto" antes de enero de 2021, deberá comunicar a esta Superintendencia la suscripción el referido contrato de adjudicación o concesión, a fin de evaluar el cumplimiento de la obligación.

16. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento el contenido de la presente resolución, a la Subdirección de Supervisión para los fines de su competencia.

<sup>2</sup> Código Civil Peruano  
TÍTULO PRELIMINAR  
(...)  
Aplicación supletoria del Código Civil  
Artículo IX.- 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.

<sup>3</sup> Código Civil  
Caso fortuito o fuerza mayor  
Artículo 1315.- Caso fortuito o fuerza mayor es 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>4</sup> OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. Compendio de Derecho de las Obligaciones, Lima: Palestra Editores S.A.C, 2008, Primera Edición, pág. 827.

<sup>5</sup> Mediante Carta N° 338-2018-ET-N del 31 de enero de 2018 se trasladó al Certificado N° 66-2018-ETN del 08 de marzo de 2018, en el cual se indica que la fecha de recepción de la obra será en enero de 2021, según cronograma adjunto.

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N°1141-2018/SBN-DGPE-SDDI**

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° 1343-2018/SBN-DGPE-SDDI del 14 de diciembre de 2018.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la SUSPENSIÓN DEL PLAZO que operará desde el 24 de julio de 2017 hasta como máximo enero del 2021, para el cumplimiento de la finalidad prevista en la Resolución N° 718-2016/SBN-DGPE-SDDI del 26 de octubre de 2016, para que cumpla con presentar el contrato de adjudicación o concesión para la ejecución del Proyecto denominado "Habilitación Urbana Las Lomas de San Pedro de Carabaylo", respecto del predio de 91 807,95 m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 12759032 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y con CUS N° 56405; caso contrario revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 69° del Reglamento de la Ley N° 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA; sin embargo, en el caso que el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** logre adjudicar precitado proyecto antes de enero de 2021, deberá comunicar a esta Superintendencia la suscripción del contrato de adjudicación o concesión, a fin de evaluar el cumplimiento de la obligación.**

**Artículo 2°.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión, el contenido de la presente resolución, para los fines de su competencia.

**Artículo 3°.-** 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/rea-jecc  
P.O.I. N° 8.0.2.21



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