

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0630-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 13 de julio del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 263-2023/SBNSDDI mediante el cual se sustentó el requerimiento formulado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO-MVCyS** respecto a la **SUSPENSIÓN DE PLAZO** prescritos en los Artículos 2º y 3º de la Resolución N.º 0617-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020, respecto a la presentación del contrato de adjudicación o concesión inscrito en la partida registral así como para la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Marcona", respecto de los predios de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², ubicados en el distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, inscritos en las Partidas Nros. 11049180 y 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N.º XI-Sede Ica y signado con los CUS N.º 128691 y 128699 respectivamente; 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, "TUO de la Ley N.º 29151"), su 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 relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA;

2. Que, es preciso señalar que mediante la Resolución N.º 381-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 18 de junio de 2018 (en adelante "Resolución N.º 1"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la independización y transferencia predial entre entidades públicas, respecto de los predios de 229 668,86 m² y 22 387,85 m², ubicados en el distrito de Marcona,

provincia de Nasca, departamento de Ica, inscritos en las Partidas Nros. 11049180 y 11049181 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, Zona Registral N.º XI-Sede Ica y signado con los CUS N.º 128691 y 128699 respectivamente (en adelante “los predios”); a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS (en adelante “el MVCyS”), con la finalidad de que sean destinados a la ejecución del proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Marcona” (en adelante “el proyecto”), otorgándole para tal efecto un plazo de dos (02) años, para gestionar y obtener el cambio de zonificación así como para la presentación del programa o proyecto de desarrollo o inversión con los respectivos planes y estudios técnicos-legales para su ejecución, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, conforme a lo dispuesto en los Artículos 3º y 4º;

3. Que, debe tenerse presente que la “Resolución N.º 1” fue debidamente notificada a “el MVCyS” el día 20 de junio de 2018 tal como consta del cargo de la Notificación N.º 01078-2018/SBN-GG-UTD emitido por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, razón por la cual, el plazo con el que contaba el citado ministerio vencía indefectiblemente el 20 de junio de 2020;

4. Que, mediante el Oficio N.º 133-2020-VIVIENDA/OGA presentado a través de la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> (SI. N.º 11192-2020), “el MVCyS” presentó su requerimiento de levantamiento de carga formal dentro del plazo prescrito en la “Resolución N.º 1”, el cual fuera suspendido por el Decreto de Urgencia N.º 029-2020 ampliado por el Decreto de Urgencia N.º 053-2020 y Decreto Supremo N.º 087-2020-PCM, razón por la cual, mediante la Resolución N.º 0617-2020/SBN-DGPE-SDDI del 19 de octubre de 2020 (en adelante “Resolución N.º 2”), se dispuso el levantamiento de las cargas formales impuestas en los Artículos 3º y 4º de la “Resolución 1”; asimismo, constituyó dos (02) nuevas cargas constituidas por: i) la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, en un plazo de dos (2) años contabilizados a partir de la notificación de la “Resolución N.º 2”; y, ii) la ejecución de “el proyecto” en el plazo máximo de seis (06) años contabilizados a partir de la notificación de la “Resolución N.º 2”;

5. Que, es preciso señalar que la “Resolución N.º 2” fue debidamente notificada a “el MVCyS” a través de su mesa de partes virtual <https://mesadepartes.vivienda.gob.pe/>, el día 21 de octubre de 2020, tal como consta del cargo de la Notificación N.º 01942-2020/SBN-GG-UTD emitido por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, razón por la cual, el plazo con el que contaba el citado ministerio para el cumplimiento de la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en las partidas registrales respectivas, vencía indefectiblemente el 21 de octubre de 2022;

6. Que, mediante el Oficio N.º 439-2022-VIVIENDA-OGA presentado por la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mesadepartes.vivienda.gob.pe/> el día 19 de octubre de 2022 (SI. N.º 27788-2022) (foja 01), “el MVCyS” solicitó -antes del vencimiento del plazo descrito en el considerando precedente- la suspensión del plazo por razones de fuerza mayor que imposibilitaron la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en las partidas registrales respectivas, manifestando adjuntar el sustento técnico legal del mismo;

7. Que, de la revisión del documento descrito en el considerando precedente, se advirtió que el sustento para el requerimiento formulado por “el MVCyS” lo constituía el Informe Técnico Legal N.º 065-2022/MVCS/VMVU/PGSU emitido por el Programa de Generación de Suelo Urbano-PGSU; sin embargo, dicho documento no fue remitido por el citado ministerio lo cual fue corroborado con la revisión del Oficio N.º 439-2022-VIVIENDA-OGA a través del verifica Vivienda <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, razón por la cual, mediante el Oficio N.º 00753-2023/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero de 2023 (fojas 02 al 03), esta subdirección solicitó la remisión de dicho documento con la finalidad de evaluar en integridad el requerimiento formulado, otorgándole para tal efecto, un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir

de la notificación del citado oficio, bajo apercibimiento de ser declarado inadmisibile y procederse con su archivo respectivo;

8. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 00753-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado a “el MVCyS” a través de su mesa de partes virtual el 15 de febrero de 2023, generando la Hoja de Trámite N.º 00128848-2023, razón por la cual, el plazo con el que contaba el citado ministerio vencía indefectiblemente el día 01 de marzo de 2023; sin embargo, mediante el Oficio N.º 69-2023-VIVIENDA-OGA registrado en la mesa de partes de esta Superintendencia el día 27 de febrero de 2023 (SI. N.º 04896-2023) (foja 04), es decir, antes del vencimiento del plazo prescrito en el considerando precedente, “el MVCyS” cumplió con la remisión de la documentación sustentatoria del requerimiento de suspensión del plazo, dentro de los cuales se encontraba el Informe Técnico Legal N.º 065-2022/MVCS/VMVU/PGSU;

9. Que, respecto a la causal no imputable a “el MVCyS” como supuesto de suspensión del plazo para el cumplimiento de la obligatoriedad, esta subdirección debe mencionar que de conformidad con lo prescrito en el numeral 5.4.13 de la Directiva DIR-00006-2022/SBN denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la Reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022, (en adelante, “la Directiva”), la cual señala lo siguiente: (...)“*el plazo para la presentación del expediente de proyecto o para la ejecución de la finalidad puede ser materia de suspensión por razones de fuerza mayor o caso fortuito, conforme a la legislación vigente, la cual es aprobada por la entidad transferente*”(…). Es así, que, en concordancia con lo señalado, el Artículo 1315° del Código Civil establece que: “*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*”;

10. Que, se advierte que el acotado código sustantivo otorga la misma definición a ambas figuras jurídicas, siendo la doctrina y la jurisprudencia las que realizan la diferenciación entre una y otra, teniendo cada cual un origen distinto pero sus hechos constitutivos son comunes; así, vemos que la corriente mayoritaria considera que el *caso fortuito* se aplica a los hechos producidos por la naturaleza y la *fuerza mayor* se origina en los hechos del hombre; es decir, se entiende que tanto la fuerza mayor como el caso fortuito persiguen consecuencias similares en la práctica, siendo que el primero proviene del actuar del hombre con su carácter de irresistible y el segundo proviene de la naturaleza con su carácter de imprevisible;

11. Que, debe tenerse claro que el caso fortuito se configura cuando “(...) *el incumplimiento de la obligación puede tener origen en causas independientes de la voluntad del deudor, extraordinarias, imprevisibles e irresistibles (...)*”¹, y la fuerza mayor cuando “(...) *el evento extraordinario e irresistible, es generado por una autoridad que goza de un poder otorgado por el Estado, es decir, no requiere el elemento de imprevisibilidad, pues basta con que el mismo, de haberse podido prever, fuera inevitable (...)*”²

12. Que, a fin de diferenciar ambas figuras legales, el profesor Felipe Osterling Parodi³ 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, pero que en ambos casos devienen en insuperables e imprevisibles;

13. Que, tomando en cuenta los conceptos descritos en los considerandos precedente, se procedió a la revisión de la documentación remitida por “el MVCyS”, a través de la cual busca sustentar su requerimiento de suspensión de plazo, verificándose lo siguiente:

¹ OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones. Vol. XVI. Cuarta Parte. Tomo XI. Pontificia Universidad Católica del Perú: Lima; págs. 604 a 609*

² GUZMÁN NAPURÍ, Christian. *Manual de Procedimiento Administrativo General. Primera Edición, 2013. Pacífico Editores. Pág. 676.*

³ OSTERLING PARODI, Felipe. *Compendio de Derecho de las Obligaciones, Lima. Editorial Palestra Editores S.A.C., 2008 Primera Edición, pág. 827*

- 13.1. El proyecto que se encuentra promoviendo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Programa de Generación de Suelo Urbano (en adelante "PGSU"), se denomina "Proyecto Urbano Integral Marcona", el cual implica que dicho terreno será transferido onerosamente a un tercero, a fin de que dicho adjudicatario efectúe las obras de habilitación urbana y la construcción de viviendas sociales; asimismo, debe tenerse presente que lo antes señalado guarda concordancia con el objetivo del "PGSU" que no es otro que atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social mediante la promoción de acciones de recuperación y/o transformación urbana y desarrollo de proyectos de producción de nuevo suelo urbano, lo cual es recogido en su Manual de Operaciones aprobado por la Resolución Ministerial N.º 207-2013-VIVIENDA del 21 de agosto de 2013.
- 13.2. En ese orden de ideas, el funcionamiento del "PGSU" se encuentra orientado en un primer momento, a identificar terrenos que tengan aptitud urbana y promover en ellos proyectos de vivienda social a través de acciones de saneamiento físico legal y diseñando el proyecto de vivienda social (cabida arquitectónica), para luego en segundo término, actuar como promotor efectuando la respectiva convocatoria vía concurso público, ya sea de manera directa o a través de terceros debidamente competentes como es el caso del Fondo MI VIVIENDA, con la finalidad de adjudicar los terrenos a un desarrollador inmobiliario, quien será el encargado de desarrollar la habilitación urbana y posteriormente edificar las viviendas de índole social.
- 13.3. El "Proyecto Urbano Integral Marcona", tiene como objetivo promover las inversiones público-privadas encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de concurso público con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios, para lo cual el "PGSU" en el citado expediente administrativo ha logrado conseguir entre otros:
- i) **Gestiones para el ordenamiento territorial:** inicialmente los predios materia del proyecto no contaban con zonificación por encontrarse fuera del ámbito del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Marcona, razón por la cual, producto de las gestiones efectuadas lograron la emisión de los Certificado de Zonificación y Vías N.º 001-2020-SGHU-GDU-MPN emitido por la Subgerencia de Habitaciones Urbanas de la Municipalidad Provincial de Nazca, y el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Subgerencia de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad distrital de Marcona, con los cuales se acredita que los predios cuentan con Zonificación: Zona Residencial de Densidad Media, cuyos usos permisibles lo constituyen: a) viviendas unifamiliares; b) viviendas multifamiliares; c) conjuntos residenciales; educación, d) salud.
 - ii) **Respecto a la valuación comercial:** el "PGSU" cuenta con el informe de tasación comercial de los predios materia del proyecto, el mismo que fuera emitido por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCyS.

Sin embargo, a la fecha de presentación del requerimiento de suspensión de plazo por parte del "MVCyS", dicha tasación comercial no se encuentra vigente de conformidad con lo prescrito en el numeral 68.3 del Artículo 68º de "el Reglamento", razón por la cual, el "PGSU" precisa a esta Superintendencia que efectuarán una nueva tasación de los predios, una

vez que obtengan la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado por parte de la Municipalidad Distrital de Marcona.

iii) Respecto a la factibilidad de servicio de suministro eléctrico: respecto a este punto debe señalarse que el "PGSU" cuenta con el respectivo informe del Servicio Municipal de Suministro de Energía Eléctrica-SEMSEEM de la Municipalidad, donde se otorga la factibilidad para el suministro eléctrico al proyecto.

iv) Estudios y evaluaciones: el "PGSU" cuenta con el estudio de excavabilidad elaborado por la Empresa SECONSARS R.L. así como el estudio de cabida elaborado donde se obtienen 870 departamentos y 820 viviendas unifamiliares, haciendo un total de 1 690 viviendas y 290 estacionamientos, etc.

14. Que, en atención a lo expuesto, se puede colegir que "el PGSU" cumplió con todos los estudios, saneamiento y evaluaciones que servirían de sustento para la convocatoria a concurso público del "Proyecto Urbano Integral Marcona"; sin embargo, según la información remitida, la demora en su convocatoria se debe a la no obtención de la dotación del servicio de agua potable y alcantarillado, la cual estaría a cargo de la Municipalidad Distrital de Marcona, entidad que ha manifestado problemas para cumplir con la ejecución de las obras denominadas "Instalación de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado" e "Instalación de la Línea de Captación Principal de Efluentes y un nuevo Emisor Submarino"; razón por la cual, producto de la mesa de diálogo para el desarrollo del distrito de Marcona llevada a cabo el 11 de octubre de 2022, el cual fuera promovido por la Presidencia del Concejo de Ministros-PCM, la citada comuna se comprometió con el "PGSU", a la presentación del cronograma donde conste la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado para el "proyecto";

15. Que, en atención a lo señalado en el considerando precedente y a efectos de que concluir con la evaluación del requerimiento de suspensión de plazo formulado por el "MVCyS", esta subdirección emitió el Oficio N.º 02720-2023/SBN-DGPE-SDDI del 16 de junio de 2023 (fojas 42 al 43), a través del cual se requería información relacionada con **i)** fecha en la cual la Municipalidad Distrital de Marcona a través del Servicio Municipal de Agua Potable y Alcantarillado-SEMAPAM, asumió la ejecución de los proyectos de agua potable y alcantarillado; y, **ii)** fecha establecida por la citada comuna para la entrega de los proyectos de agua potable y alcantarillado, todo ello con la finalidad de computar el plazo que sería susceptible de suspenderse, razón por la cual, esta subdirección otorgó un plazo de diez (10) días hábiles contabilizados a partir del día siguiente de notificado el citado documento, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de su requerimiento y procederse con el archivo respectivo en caso de incumplimiento;

16. Que, es preciso señalar que el Oficio N.º 02720-2023/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado al "MVCyS", a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado-PIDE, el día 19 de junio de 2023, generándose la Hoja de Trámite N.º 00128848-2023, tal como queda acreditado con el respectivo cargo de notificación (foja 44), razón por la cual, el plazo con el que contaba el "MVCyS" para subsanar las observaciones incoadas por esta subdirección vencían el 05 de julio de 2023;

17. Que, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la obligación por parte del "MVCyS", se procedió a la revisión del Sistema Integrado Documentario-SID, al cual se accede a manera de consulta y que se encuentra en constante actualización (foja 45), advirtiendo que dentro del plazo prescrito en el considerando precedente, el citado ministerio no cumplió con subsanar las observaciones incoada por parte de esta subdirección a través del Oficio N.º 02720-2023/SBN-DGPE-SDDI, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en éste, declarándose por tanto la inadmisibilidad del requerimiento de suspensión de plazo y disponiéndose el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta resolución;

sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente;

De conformidad con lo establecido en el TULO de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, “la Directiva N.º DIR-00006-2022/SBN”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales N.º 00724 y 00725-2023/SBN-DGPE-SDDI del 12 de julio de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **SUSPENSIÓN DE PLAZO** formulada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO-MVCyS**, por los argumentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO: Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

FIRMADO POR:

CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI