

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 0611-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 7 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 675-2023/SBNSDDI mediante el cual se sustentó el requerimiento formulado por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO-MVCyS** respecto de la **SUSPENSIÓN DE PLAZO** dispuesta en los Artículos 3º y 4º de la Resolución N.º 0574-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre 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 Amancaes", en el predio de 1 788.71m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de la Av. Prolongación Amancaes con la Calle Pedro Arzola, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS N.º 50304;

**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 478-2018/SBN-DGPE-SDDI de fecha 26 de julio de 2018 (en adelante "Resolución N.º 1), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario aprobó la transferencia predial entre entidades públicas, respecto del predio de 1 793.73m<sup>2</sup> (rectificada por el área de 1 788.71 m<sup>2</sup>), ubicado en la intersección de la Av. Prolongación Amancaes con la Calle Pedro Arzola, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS N.º 50304, a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCyS (en adelante "el MVCyS"), con la finalidad de que sea destinado a la ejecución del proyecto denominado "Proyecto Urbano Integral Amancaes" (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;

3. Que, debe tenerse presente que la “Resolución N.º 1” fue debidamente notificada a “el MVCyS” el día 31 de julio de 2018 tal como consta del cargo de la Notificación N.º 01331-2018/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 31 de julio de 2020;

4. Que, mediante el Oficio N.º 166-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU presentado el 13 de mayo de 2020 (SI. N.º 07512-2020) y Oficio N.º 114-2020-VIVIENDA/OGA presentado el 03 de julio de 2020 (SI. N.º 09322-2020), es decir con anterioridad al vencimiento del plazo otorgado mediante “la Resolución 1”, “el MVCyS” solicitó el levantamiento de la carga contenida en el segundo y tercer artículo de la precitada resolución administrativa, siendo atendidos por esta subdirección a través de la Resolución N.º 0574-2020/SBN-DGPE-SDDI de fecha 30 de setiembre de 2020 (en adelante “Resolución N.º 2”), disponiendo el levantamiento de las cargas formales impuestas en los Artículos 2º y 3º 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 cinco (5) 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 07 de octubre de 2020, tal como consta del cargo de la Notificación N.º 01736-2020/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 la partida registral respectiva, vencía indefectiblemente el 07 de octubre de 2022;

6. Que, mediante el Oficio N.º 402-2022-VIVIENDA-OGA presentado por la mesa de partes virtual de esta Superintendencia <https://mpv.sbn.gob.pe/> el día 04 de octubre de 2022 (SI. N.º 26155-2022) (foja 01 al 02), “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 la partida registral respectiva, 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 060-2022/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 402-2022-VIVIENDA-OGA a través del verifica Vivienda <https://sitrad.vivienda.gob.pe/verifica>, razón por la cual, mediante el Oficio N.º 04129-2022/SBN-DGPE-SDDI del 24 de octubre de 2022 (fojas 06 al 08), 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 inadmisibles y procederse con su archivo respectivo;

8. Que, el Oficio N.º 04129-2022/SBN-DGPE-SDDI fue debidamente notificado a “el MVCyS” a través de su mesa de partes virtual el 25 de octubre de 2022, generando la Hoja de Trámite N.º 00119539-2022, razón por la cual, el plazo con el que contaba el citado ministerio vencía el día 08 de noviembre de 2022; sin embargo, mediante el Oficio N.º 451-2022-VIVIENDA-OGA registrado a través de la mesa de partes virtual SBN el día 26 de octubre de 2022 (SI. N.º 28820-2022) (foja 09), 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 060-2022/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 1315º 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 cuerpo legal 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 (...)*”<sup>1</sup>, 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 (...)*”<sup>2</sup>

12. Que, a fin de diferenciar ambas figuras legales, el profesor Felipe Osterling Parodi<sup>3</sup> 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:

13.1. Mediante la Resolución N.º 061-2017-GPO expedida por la Gerencia de Proyectos y Obras de SEDAPAL, se aprobó el Expediente Técnico del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes – Distrito de Rímac”, con el presupuesto referencial ascendente a S/ 95 067 903,37 (Noventa y cinco millones sesenta y siete mil novecientos tres con 37/100 Soles), con un plazo de ejecución de trescientos treinta (330) días calendario.

13.2. Con fecha 30 de mayo de 2017, se convocó en el SEACE el procedimiento de selección Licitación Pública 002-2017-VIVIENDA/PNSU-1, para la contratación de la ejecución de la obra: “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes – Distrito Rímac”, procedimiento de selección que fue convocado bajo la vigencia de la Ley N.º 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificada mediante Decreto Legislativo N.º 1341 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N.º 350-2015-EF.

13.3. Como resultado de dicho procedimiento de selección, el 30 de octubre de 2017, el Programa Nacional de Saneamiento Urbano (PNSU), suscribió con la empresa CONSORCIO RIMAC (integrado por Consorcio Pirámide S.A.C., Constructora G+G

<sup>1</sup> 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*

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

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

S.A.C., Corporación San Andrés S.A.C. y ASSIGNIA Infraestructuras S.A. – Sucursal del Perú) el Contrato N.º 064-2017/VIVIENDA/VMCS/PNSU, para la ejecución de la obra, por el monto de S/ 88 751 757,98 (Ochenta y ocho millones setecientos cincuenta y un mil setecientos cincuenta y siete con 98/100 Soles), por un plazo de trescientos treinta (330) días calendario.

- 13.4. Asimismo, con fecha 10 de noviembre de 2017, el PNSU y el consultor Consorcio Supervisor Amancaes suscribieron el Contrato N.º 067-2017/VIVIENDA/VMCS/PNSU, para la supervisión de la ejecución de la precitada obra, por un plazo de ejecución de la prestación de cuatrocientos veinte (420) días calendario, por el monto de S/ 3 971 411,01 (Tres millones novecientos setenta y un mil cuatrocientos once con 01/100 Soles) con fecha de inicio del servicio el 01 de diciembre de 2017.
- 13.5. Sin embargo, debido a reiterativos incumplimientos contractuales por parte del contratista, con fecha 21 de mayo de 2021, mediante la Carta N.º 106-2021-VIVIENDA/VMCS/PASLC/UA, diligenciada mediante Carta Notarial N.º 90578, el Programa de Agua Segura Lima y Callao-PASLC (en adelante “el PASLC”) comunicó al Contratista Consorcio Rímac, la resolución del Contrato N.º 064-2017/VIVIENDA/VMCS/ PNSU.
- 13.6. Además, con fecha 13 de agosto de 2021, mediante la Carta Notarial N.º 160-2021-VIVIENDA-VMCS/PASLC/UA, se comunicó al Consorcio Supervisor Amancaes la resolución del Contrato N.º 067-2017/VIVIENDA/VMCS/PNSU respecto a la consultoría para la supervisión de la ejecución de la obra.
- 13.7. Tomando en cuenta ello, se tiene que el proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac” presentó retrasos respecto a su ejecución, razón por la cual, resultaba necesario por parte de “el MVCyS”, la determinación del saldo de obra del mismo, así como la determinación del cronograma ejecutivo el cual debía estimar los plazos necesarios para la culminación de las actividades del expediente técnico de saldo de obra, así como el período de ejecución y recepción de obra.
- 13.8. En atención a ello, “el MVCyS” a través del Programa de Generación de Suelo Urbano-PGSU (en adelante “PGSU”), emitió el Oficio N.º 258-2021-VIVIENDA/VMVU/PGSU del 14 de setiembre de 2021, con el cual se efectuaba la consulta a SEDAPAL respecto a la factibilidad de dotación de servicios de agua potable y alcantarillado para “el proyecto”, recibiendo como respuesta la Carta N.º 1065-2021-GG del 28 de setiembre de 2021, el cual concluye que *del análisis general y preliminar realizado el expediente en cuestión, y de acuerdo a las condiciones actuales a la fecha, podemos indicar que el predio contaría con condiciones hidráulicas para la atención de la demanda proyectada conforme a lo indicado en el Certificado de Factibilidad de Servicios N.º 108-2021-ET-N correspondiente al “Proyecto Integral Amancaes”.*
- 13.9. De lo informado por SEDAPAL, se tiene que “el MVCyS” en lo relacionado al: i) servicio de agua potable debía elaborar un proyecto de instalación de red complementaria de agua potable, tuberías de presión que deba empalmar a la red existente de agua potable; y, ii) servicio de alcantarillado debía proyectar e instalar el cambio de la cámara de retención de sólidos como también los buzones y colectores existentes, además, deberá proyectarse una conexión domiciliaria de alcantarillado con tuberías de PVC NTP ISO DL 160mm que empalme a las redes proyectadas.
- 13.10. Tomando en consideración el retraso en la ejecución del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac”, “el PASLC” a través del Informe N.º 003-2022/VMCS/PASLC/UO-fsanchez del 11 de enero de 2022 (fojas 44 al 47), puso en conocimiento del “PGSU” el avance del saldo de obra (estructura de la

memoria descriptiva y elaboración de planos en proceso de revisión) y presentó el cronograma ejecutivo del citado proyecto, el cual contemplaría los plazos para la culminación de las actividades del expediente técnico de saldo de obra, período de ejecución y recepción de obra, determinándose como fecha para el funcionamiento del mismo para el mes de Junio de 2023.

13.11. Posteriormente, y a raíz de la revisión efectuada por el Consultor FLAMA INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.C. respecto al expediente de saldo de obra de “el proyecto”, “el PASLC” elaboró el Informe N.º 288-2022/VMCS/PASLC/UO-ediazp del 20 de junio de 2022, el cual fuera puesto en conocimiento del “PGSU”, con el cual se hacía de conocimiento el nuevo cronograma ejecutivo, determinándose como fecha para el funcionamiento del proyecto “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac” el mes de Octubre de 2023 (lo cual incluye el proceso de recepción de obra).

14. Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, debe efectuarse la precisión respecto a lo relacionado a la finalidad de la “Resolución N.º 1”, debiendo tener presente que 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 Amancaes”, 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;

15. Que, 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;

16. Que, el “Proyecto Urbano Integral Amancaes”, 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:

16.1. **Factibilidad de servicios de suministro eléctrico:** al respecto el “PGSU” obtuvo de la Empresa Ente Nacional para la Energía Eléctrica-ENEL, el Certificado de Factibilidad SCI-1591745-2020 del 24 de febrero de 2020, a través del cual la citada empresa otorga la factibilidad del servicio eléctrico pero condicionada a la instalación de una subestación de distribución eléctrica tipo bóveda en “el predio” como parte integrante de las instalaciones de distribución de electricidad en la zona.

Dicha factibilidad fue actualizada por ENEL a través del documento SCI-1612596-2021 del 16 de abril de 2021, en el cual se establecía que para la prestación del servicio, el “PGSU” cederá una pequeña extensión de “el predio” para la instalación de una Subestación de Distribución Eléctrica SED tipo bóveda de 3.00 m x 6.00m con una profundidad mínima de 3.80m, situación que deberá ser puesta en conocimiento del futuro desarrollador inmobiliario.

16.2. **Valuación comercial:** respecto a este punto, debe señalarse que el “PGSU” en su oportunidad solicitó a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas

y Regulación en Construcción y Saneamiento del “MVCyS”, la realización de la tasación comercial de “el predio”, obteniéndose un valor comercial de S/. 2 108 889.09 Soles y tomando en consideración que será destinado para el desarrollo y ejecución de viviendas sociales, se determinó como valor del terreno con fines sociales S/. 1 476 222.36 Soles.

Ahora bien, tomando en consideración los constantes retrasos en la ejecución de “el proyecto” y al no encontrarse vigente la precitada tasación, el “PGSU” mediante los Memorando N.º 139-2020-VIVIENDA/VMVU-PGSU y 104-2021-VIVIENDA-VMVU-PSGU, solicitó su respectiva actualización a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del “MVCyS”, siendo atendidos a través del Memorando N.º 246-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 12 de julio de 2021, adjuntando el respectivo informe de valuación comercial.

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 68° de “el Reglamento”, razón por la cual, se precisa a esta Superintendencia que efectuarán una nueva tasación de “el predio”, una vez que obtengan la factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado (puesta en funcionamiento del proyecto “Ampliación y Mejoramiento de los Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema de San Juan de Amancaes).

- 16.3. **Gestiones para el ordenamiento territorial:** el “PGSU” con la finalidad de efectuar acciones que coadyuven a la convocatoria pública de “el proyecto”, obtuvo de la Municipalidad Metropolitana de Lima-MML el Certificado de Zonificación y Vías N.º D000795-2021-MML-GDU-SPHU del 17 de agosto de 20021, en el cual certifica que “el predio” recae en la Zonificación OU (Otros Usos) de conformidad con lo prescrito en la Ordenanza N.º 1015-MML modificada por la Ordenanza N.º 2042-MML; asimismo, obtuvo de la Municipalidad Distrital del Rímac el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 130-2021-SGOPC-GDU-MDR, que certificó que “el predio” recaía en Zonificación OU (Usos Especiales) cuyo uso residencia compatible es el de Residencial de Densidad Media-RDM.

Asimismo, de conformidad con el Plano de la Ordenanza N.º 2145-2018-MML que aprobó el reajuste integral de la zonificación del suelo del distrito del Rímac, donde la zonificación contigua o frente a “el predio” corresponde a la de RDM, será ésta la que adoptarán y constará en el expediente a ser presentado a concurso público<sup>4</sup>.

- 16.4. **Plan de abandono total de estación de servicios de hidrocarburos:** debe tenerse presente que de lo informado por el “PGSU” el Plan de Abandono de la Estación de Servicios Amancaes”, fue presentado ante la Dirección de Evaluación Ambiental de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas, generando el Expediente N.º 3305464, el cual fue materia de observación, otorgando para tal efecto un plazo de veinte (20) días para ser subsanadas bajo el apercibimiento de declararse su abandono.

Respecto a ello, el “PGSU” a la fecha de presentación del requerimiento de suspensión de plazo, se encontraba elaborando la subsanación de las observaciones incoadas por el citado ministerio, y que, de conformidad con el cronograma planteado, las mismas debían ser presentadas al 17 de octubre de 2022.

---

<sup>4</sup> Decreto Supremo N.º 002-2020-VIVIENDA

Artículo 2° Alcances:

2.2 De acuerdo a las características del suelo:

c) En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), aplica solo para programas de vivienda sobre predios estatales que se ejecuten bajo concurso público y se considera como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella. Sin perjuicio que el Gobierno Local correspondiente apruebe el cambio de zonificación respectivo.

Sin perjuicio de ello, se procedió a la revisión de la web MINEM<sup>5</sup>, se pudo verificar que mediante la Resolución Directoral N.º 254-2022-MINEM/DGAAH expedida por la Dirección General de Asuntos Ambientales de Hidrocarburos del Ministerio de Energía y Minas el 21 de noviembre de 2022 (fojas 219 al 2020), se aprobó el “Plan de Abandono de la Estación de Servicios Amancaes”.

16.5. **Estudios previos a concurso y adjudicación:** el “PGSU” ha gestionado los siguientes estudios: a) Estudio de mecánica de suelos; b) Informe Técnico para elaboración del levantamiento topográfico; c) Informe de mercado que permitió determinar la necesidad de viviendas en el distrito del Rímac; d) Estudio de evaluación de riesgo para descartar posible peligros y/o riesgos en la ejecución de “el proyecto”; e) Estudio de Cabida que permitió establecer que de “el predio” se podía obtener sesenta y ocho (68) departamentos, veinticuatro (24) estacionamientos y un (01) área comercial en el primer nivel (de acuerdo a proyecto), de aproximadamente 239.87 m<sup>2</sup>.

17. Que, en virtud a lo señalado en el décimo quinto considerando de la presente resolución, se tiene que el “MVCyS” a través del “PGSU”, logró realizar las gestiones conducentes a la convocatoria de “el proyecto” para su posterior adjudicación a un promotor inmobiliario; asimismo, se tiene que para efectivizar la convocatoria a concurso público para la ejecución de “el proyecto” y cumplir con la carga impuesta relacionada con la presentación del contrato de adjudicación o concesión ante esta Superintendencia, resultaba necesario que previamente entre en funcionamiento el proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac”;

18. Que, ha quedado demostrado que el retraso de la puesta en funcionamiento del proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac”, se debió a factores externos no imputables a ellos (vinculados a la dotación del servicio de agua potable y alcantarillado), ya sea por la resolución del contrato para la ejecución del mismo así como por las constantes variaciones y/o modificaciones respecto a la fecha de entrega (recepción de obra) por parte del “PASLC”, el cual ha señalado en su cronograma de ejecución el 31 de octubre de 2023 como fecha de puesta en funcionamiento del proyecto de agua potable y alcantarillado, por lo que siendo estos hechos no imputables a “el MVCyS” quien no tuvo posibilidad de evitarlos, se configura la causal de suspensión de plazo por fuerza mayor;

19. Que, en tal sentido, toda vez que “el MVCyS” se encontraba imposibilitado de cumplir con la obligación señalada en el Artículo 4º de la “Resolución N.º 2”, desde el 21 de mayo de 2021-fecha de resolución de contrato con el Consorcio Rímac”, en consecuencia, la suspensión del plazo deberá ser computada a partir de la citada fecha, siendo la fecha máxima el 31 de octubre de 2023, última fecha en la que el “PASLC” ha comunicado al “PGSU”, que se recepcionará el proyecto denominado “Ampliación y Mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado para el Esquema San Juan de Amancaes-distrito del Rímac”; sin embargo, en el caso que “el MVCyS” a través del FONDO MI VIVIENDA logre adjudicar “el proyecto” antes de la fecha descrita anteriormente deberá comunicar a esta Superintendencia la suscripción del referido contrato de adjudicación o concesión, con la finalidad de evaluar el cumplimiento de la obligación;

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N.º 29151”; Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA; la Directiva N.º DIR-00006-2022/SBN aprobada con la Resolución N.º 0009-2022/SBN; 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 Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 00698-2023/SBN-DGPE-SDDI del 06 de julio de 2023;

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- APROBAR la SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 3º y 4º de la Resolución N.º 0574-2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de setiembre de 2020,

<sup>5</sup> <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/3875642/RD%20254-2022.pdf>

formulada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO-MVCyS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, la cual operará desde el 21 de mayo de 2021 hasta el 31 de octubre de 2023, caso contrario, el predio de 1 788.71m<sup>2</sup>, ubicado en la intersección de la Av. Prolongación Amancaes con la Calle Pedro Arzola, distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N.º 12289290 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX-Sede Lima y signado con el CUS N.º 50304, revertirá a favor del Estado, de conformidad con lo prescrito en el Artículo 121º del Reglamento de la Ley N.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA.

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

**Artículo 3º.-** Disponer la inscripción de la presente resolución en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX- Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Regístrese, y comuníquese. –

**FIRMADO POR:**

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales-SBN  
CRS/jdr-ffv-jhc

**VISADOR POR:**

Profesional SDDI

Profesional SDDI

Profesional SDDI