

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 1175-2023/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 28 de noviembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente n° 611-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, mediante la cual solicita la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para la ejecución del proyecto denominado: **“Habilitación Urbana Integral y Construcción de Viviendas Unifamiliares de Interés Social – Una Sola Fuerza, en el distrito de Veintiséis de Octubre – Piura”**, obligación que fue establecida en el segundo considerando de la parte resolutive de la Resolución N° 0481-2021/SBN-DGPE-SDDI, respecto del predio transferido a su favor de **35,501.00 m<sup>2</sup>**, ubicado en el Sector Victoria del Valle Medio de Piura, distrito, provincia y departamento de Piura, inscrito en la Partida Registral n° 11065937 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura de la Zona Registral n.° I – Sede Piura y con Registro CUS n.° 105997 (en adelante, “el predio”); 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° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA (en adelante, “TUO de la Ley N° 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, 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 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, el procedimiento de transferencia interestatal ha sido desarrollado en la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN, “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de dominio de predios estatales”, aprobada mediante Resolución N° 009-2022-SBN del 18 de enero del 2022 (en adelante, “la Directiva”).

3. Que, mediante la Resolución n° 707-2017/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre del 2017 (en adelante, la “Resolución 1”), se aprobó la transferencia interestatal entre entidades públicas de “el predio” a favor del MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (en adelante, “MVCS”), con la finalidad de ejecutar el proyecto denominado: **“Habilitación Urbana Integral y Construcción de Viviendas Unifamiliares de Interés Social – Una Sola Fuerza, en el distrito de Veintiséis de Octubre – Piura”** (en adelante, “el proyecto”), asimismo, en su segundo artículo de la parte resolutive se dispuso

que el “MVCS” tiene el plazo de dos (2) años, contados 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 definitivos para su ejecución, y en su tercer artículo de la parte resolutive se dispuso que el “MVCS” destine el predio transferido únicamente para la ejecución de “el proyecto”, caso contrario se revertirá a favor del Estado.

4. Que, mediante la Resolución n° 0481-2021/SBN-DGPE-SDDI del 04 de junio del 2021 (en adelante, la “Resolución 2”), se levanta la carga impuesta en el segundo artículo de la “Resolución 1”, por cuanto el “MVCS” presentó los respectivos planes y estudios técnicos legales para la ejecución de “el proyecto”, asimismo, en su segundo artículo de la parte resolutive, se constituyó la siguiente carga: el “MVCS” deberá destinar “el predio” únicamente para la ejecución de “el proyecto”, el cual debe ser implementado en el plazo máximo de dieciocho (18) meses contados desde la notificación de la “Resolución 2”, bajo sanción de reversión a favor del Estado de conformidad con lo establecido en el numeral 121.1 del artículo 121 de “el Reglamento” (en adelante, “la obligación”).

5. Que, en el caso concreto, la “Resolución 2” fue notificada a el “MVCS”, mediante la Notificación 1530-2021/SBN-GG-UTD del 09 de junio del 2021, siendo recibida por el “MVCS” el 09 de junio del 2021, razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la LPAG”); por lo que el plazo otorgado para el cumplimiento de “la obligación” venció el 12 de diciembre del 2022<sup>1</sup>.

6. Que, mediante OFICIO N° 535-2022-VIVIENDA-OGA, presentado el 12 de diciembre del 2022 [S.I. n° 33370-2022] (foja 1), es decir, dentro del plazo otorgado, el “MVCS” representado por Cesar Méndez Lengua, Director General de la Oficina General de Administración, solicitó la suspensión del plazo para el cumplimiento de “la obligación”, en virtud del numeral 5.4.13 de “la Directiva”. Para tal efecto, adjunto el Informe Técnico N° 015-2022-VIVIENDA/MVU/PGSU-APAJSE-hmenacho (en adelante, “el Informe Técnico”), y, el expediente de “el proyecto”.

7. Que, luego de haber evaluado la documentación presentada por el “MVCS”, se advirtió observaciones, respecto a la solicitud de suspensión del considerando precedente, así como a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a el “MVCS” mediante el Oficio 02930-2023/SBN-DGPE-SDDI del 03 de julio del 2023 (en adelante, “el Oficio”) (fojas 68 al 69); siendo, entre otras, las siguientes: **i)** precise la fecha exacta en que se paraliza la obra o “el Proyecto” y los motivos que la causan, fundamentando cuáles fueron los problemas y/o circunstancias que impidieron la continuidad en la ejecución de “el Proyecto” entre su representada y el COADNE, adjuntando documentación que lo sustente; **ii)** aclare y precise hasta cuándo se estaría solicitando la suspensión de plazo; **iii)** fundamentar por qué sería necesario o trascendental obtener un servicio de peritaje; y, **iv)** informar en qué estado se encuentra la contratación del servicio de peritaje, adjuntando un cronograma que describa la fecha en la cual se contará con dicha contratación, el peritaje y la resolución del convenio (consentido de manera firme). En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contabilizados a partir del día siguiente de notificado el “Oficio”, para que el “MVCS” cumpla con subsanar las observaciones descritas, a efectos de culminar con la evaluación integral del requerimiento de suspensión del plazo, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad del requerimiento y procederse con el archivo respectivo.

8. Que, en el caso concreto, “el Oficio” fue notificado el 04 de julio del 2023, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del “MVCS” (foja 70), razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la LPAG”, asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 18 de julio del 2023.

9. Que, mediante OFICIO N° 188-2023-VIVIENDA/MVU/PGSU, presentado el 18 de julio del 2023

#### **1 Artículo 145 del “TUO de la LPAG”.- Transcurso del plazo.**

(...)

145.2 Cuando el último día del plazo o la fecha determinada es inhábil o por cualquier otra circunstancia la atención al público ese día no funciona durante el horario normal, son entendidos prorrogados al primer día hábil siguiente.

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.

(...)

[S.I. n° 18801-2023 y S.I. n° 18803-2023] (fojas 71 y 72), es decir, dentro del plazo otorgado, el “MVCS” representado por el Arq. Eusebio Mariano Cabrera Echegaray, Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, adjunta el Informe Técnico Legal N° 028-2023-VIVIENDA/VMVU/PGSU-CG (en adelante, “el Informe Técnico Legal”), el cual contiene la información ampliatoria solicitada, a efectos de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio”.

10. Que, mediante OFICIO N° 264-2023-VIVIENDA-OGA, presentado el 25 de julio del 2023 [S.I. n° 19429-2023] (fojas 87), Yuri Iván Ayala Alfaro, entonces Director General de la Oficina General de Administración del “MVCS” ratifica la información remitida en el considerando precedente.

### **Sobre la suspensión del plazo**

11. Que, la figura de la suspensión del plazo se encuentra regulada en el numeral 5.4.13 de “la Directiva” que establece: *“El plazo para la presentación de expediente del 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, comunicada a la entidad”* (el subrayado y resaltado es nuestro).

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”, 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<sup>2</sup>.

13. Que, a fin de diferenciar ambas figuras legales, Felipe 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, pero que en ambos casos devienen en insuperables e imprevisibles<sup>3</sup>.

14. Que, tomando en cuenta lo descrito en los considerandos precedentes, se procedió a la revisión de la documentación remitida por el “MVCS”, a través de la cual busca sustentar su requerimiento de suspensión de plazo, verificándose lo siguiente:

14.1. En el marco de los Proyectos de Interés Social promovidos, formulados y ejecutados por “el MVCS”, a fin de viabilizar la ejecución de “el proyecto”, el “MVCS” y el Ejército del Perú – Comando de Apoyo al Desarrollo Nacional del Ejército (en adelante, “COADNE”) suscribieron el Convenio Específico de Cooperación Interinstitucional N° 937-2017-VIVIENDA de fecha 27 de diciembre del 2017 (en adelante, “el Convenio”) cuyos componentes de ejecución son: **i)** Transitabilidad Peatonal y Vehicular; **ii)** Saneamiento (Agua Potable y Alcantarillado, Reservorio Elevado y Pozo), y, **iii)** Edificación de Viviendas y Electrificación.

14.2. En la ejecución de los componentes por parte del “COADNE”, el “MVCS” indica que se suscitaron deficiencias (constructivas, técnicas, entre otros), lo cual en su momento fueron observadas por el “MVCS”, no obstante, a pesar de los reiterados requerimientos no hubo una respuesta óptima por parte del “COADNE”, a fin de subsanar las deficiencias, indicadas en mayor detalle en el “Informe Técnico” (fojas 2 al 5) y el “Informe Técnico Legal” (fojas 73 al 85).

14.3. Es así que, en un principio, se tenía previsto que la ejecución de los componentes culmine antes del plazo máximo establecido en la “Resolución 2”; sin embargo, los problemas en la ejecución de “el Convenio”, impidieron la continuidad de acuerdo al cronograma establecido para la ejecución de “el proyecto”; vale acotar, que según lo indicado por el “MVCS”, la obra se encuentra totalmente paralizada desde el 16 de marzo del 2020.

<sup>2</sup> **Artículo IX.- Aplicación supletoria del Código Civil.**

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

14.4. Las diversas situaciones que ocasionaron la paralización de la obra y la falta de consenso entre el “MVCS” y el “COADNE” para dar reinicio a “el proyecto”, ocasionaron que el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del “MVCS, mediante Oficio n.º 415-2021-VIVIENDA/VMVU del 31.08.2021 comunique al “COADNE” su decisión de resolver “el Convenio” por mutuo acuerdo. En respuesta, con Oficio n.º 170/COADNE/JP/Of Tec. del 17.09.21 el Comandante General del Ejército, comunica su decisión de aceptar resolver “el Convenio”, por mutuo acuerdo, decisión que viene siendo operativizada a la fecha.

14.5. Al respecto, el PSGU estimó que a fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado procedimiento de resolución de convenio, se elabore un peritaje previo, que permita determinar el real avance técnico, financiero y económico de la obra.

15. Que, el “MVCS” sustenta la importancia del peritaje, mediante el “Informe Técnico Legal” el cual señala, entre otros (fojas 75 y 84) :

- i) Como consecuencia de las acciones de seguimiento y monitoreo realizado por el “PGSU” y, asimismo, los Informes de Hitos de Control emitidos por la Contraloría General de la República, y posteriormente por el Órgano de Control Institucional – OCI – VIVIENDA, efectuados como consecuencia de la acción concurrente –de supervisión-, realizado en la ejecución de “el proyecto” se señalaron las deficiencias constructivas en la ejecución de esta obra, las cuales fueron notificadas al “COADNE”, para el levantamiento de observaciones, sin que el “COADNE” cumpla en absolver los reiterados requerimientos.
- ii) Con la finalidad de implementar la decisión de resolver “el Convenio” por mutuo acuerdo, realizada por la falta de atención al levantamiento de observaciones de las deficiencias constructivas de la obra y falta de documentación económico-financiera respecto al uso de las transferencias realizadas para la ejecución de “el proyecto”, situación que no permite tener conocimiento del estado real y actual del proyecto mencionado, por lo que, es necesario previo a la Resolución del referido convenio, esclarecer el estado técnico real del avance físico de la obra, determinando la gravedad del daño en los elementos estructurales.

16. Que, según lo informado por el “MVCS”, debido a que la convocatoria del servicio de peritaje del 2022, quedó desierta, actualmente continúan con las gestiones para la obtención de la disponibilidad presupuestal para el referido peritaje, teniéndose como fechas previstas y/o estimadas, para la contratación y ejecución del referido servicio, las siguientes:

- Contratación del Perito el 04 de diciembre de 2023.
- Entrega Informe Peritaje el 28 de abril de 2024
- Resolución del convenio el 30 de mayo de 2024

17. Que, por lo expuesto, habiendo acreditado el “MVCS” en el “Informe Técnico” y el “Informe Técnico Legal” su actuar diligente en aras de viabilizar la ejecución de “el proyecto”, teniendo en cuenta que suscribió “el Convenio” con el “COADNE” para cumplir con “la obligación” en el plazo establecido, y en su ejecución suscitaron problemas para ejecutar “el proyecto” (según lo indicado en el numeral 14.3 del considerando decimocuarto de la presente resolución), se concluye que la causas que determinaron la decisión de resolver “el convenio”, **constituye un supuesto de fuerza mayor**, no imputable al “MVCS”, por lo que fue una traba insalvable para el cumplimiento de “la obligación”.

18. Que, sin perjuicio de lo señalado en los considerandos precedentes, debe efectuarse la precisión respecto a lo relacionado a la finalidad de “el proyecto”; debiendo tener presente que, el mismo se encuentra siendo promovido el “MVCS” a través del Programa de Generación de Suelo Urbano (en adelante “PGSU”), asimismo, el objetivo del “PGSU”, 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.

## **De la aprobación del acto solicitado**

19. Que, en virtud de todo lo expuesto, se ha concluido que, la causas que determinaron la decisión de resolver “el Convenio” (deficiencias constructivas, técnicas, entre otros), ha sido sustentada por el “MVCS” y se encuentra detallada en el décimo cuarto considerando de la presente resolución; es de fuerza mayor, y, no imputable al “MVCS”, por lo que corresponde suspender el plazo para el cumplimiento de “la obligación”, en virtud de lo establecido en el numeral 5.4.13 de “la Directiva”.

20. Que, a efectos de determinar el plazo que será materia de suspensión, se debe tener en cuenta que según lo señalado en el numeral 14.4 del decimocuarto considerando de la presente resolución, la decisión de resolver “el Convenio”, fue formalmente aceptada, por ambas partes, el 17 de setiembre del 2021<sup>4</sup>, y desde esta fecha, al 12 de diciembre del 2022 (que es la fecha máxima otorgada por la “Resolución 2” para cumplir con “la obligación”), quedaban **un año, dos meses y 15 días**. Por lo que, siendo así, el plazo para cumplir con “la obligación” se suspende desde el 17 de setiembre del 2021 al 12 de diciembre del 2022, **reiniciándose el mismo, el 13 de diciembre 2022 al 05 de marzo del 2024**, siendo esta la fecha máxima para el cumplimiento de “la obligación”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “la Directiva”, el “TUO de la LPAG”, la Resolución n.º 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1274-2023/SBN-DGPE-SDDI del 27 de noviembre de 2023.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.- APROBAR la SUSPENSIÓN DEL PLAZO**, formulada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, para el cumplimiento de lo previsto en el segundo considerando de la parte resolutive de la Resolución N° 0481-2021/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, desde el 17 de setiembre del 2021 al 12 de diciembre del 2022, reiniciándose el mismo, el 13 de diciembre 2022 al 05 de marzo del 2024, **siendo esta la fecha máxima para el cumplimiento de “la obligación”**.

**Artículo 2°.-** Comunicar a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, 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 Piura, Zona Registral n.º I - Sede Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**Regístrese, comuníquese y publíquese.**

POI 18.1.2.27

**CARLOS REATEGUI SANCHEZ**  
**Subdirector de Desarrollo Inmobiliario**  
**Subdirección de Desarrollo Inmobiliario**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

---

<sup>4</sup> El plazo para el cumplimiento de “la obligación” empezó el 09 de junio del 2021 y terminaba el 12 de diciembre del 2022, y en este plazo, el “MVCS” y el “COADNE” deciden resolver “el Convenio” el 17 de setiembre del 2021.