



**RESOLUCIÓN N° 0662-2024/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 13 de junio del 2024

**VISTO:**

El Expediente n.º 457-2024/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, representado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, mediante la cual peticiona la **SUSPENSIÓN DE PLAZO** para la presentación del contrato de adjudicación o concesión del proyecto denominado: **“Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”**; obligación que fue establecida en el artículo 1º de la Resolución n.º 0862-2023/SBN-DGPE-SDDI; respecto al predio transferido a su favor de 2 558,41 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2 de la manzana F’ del Asentamiento Humano “Noveno Sector - Oasis de Villa”, Grupo Residencial 3, Noveno Sector, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral n.º P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, con CUS n.º 28124 (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.º 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA<sup>1</sup> (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, mediante la Resolución n.º 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 (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: “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa” (en adelante,

<sup>1</sup>Se sistematizaron las siguientes normas: Ley n.º 30047, Ley n.º 30230, Decreto Legislativo n.º 1358 y Decreto Legislativo n.º 1439.

“el proyecto”); asimismo, en el segundo y tercer artículo de la parte resolutive, se dispuso que el citado sector 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 para su ejecución y presentar el contrato de adjudicación o concesión, respectivamente, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento.

3. Que, mediante la Resolución n.º 411-2017/SBN-DGPE-SDDI del 28 de junio de 2017 (en adelante, la “Resolución 2”), se levanta la carga impuesta en el segundo artículo de la “Resolución 1”, por cuanto el “MVCS” presentó, el expediente de proyecto denominado “Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa”, dentro del plazo otorgado; asimismo, en su segundo y tercer artículo, se constituyeron las siguientes cargas bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, respectivamente: i) la ejecución de “el proyecto” en el plazo de cinco (5) años, contados desde la notificación de la referida resolución; y, ii) la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, en el plazo de dos (2) años, contados desde la notificación de la referida resolución.

4. Que, mediante la Resolución n.º 0707-2021/SBNSDDI del 17 de agosto de 2021 (en adelante, la “Resolución 3”), se aprueba la suspensión del plazo para el cumplimiento de las cargas impuestas mediante “Resolución 2”, desde el 16 de abril del 2019 hasta la notificación de la “Resolución 3”<sup>2</sup>. Asimismo, a través de sus artículos 2º y 3º, se modifica el segundo y tercer artículo de “la Resolución 2”, respectivamente, en los términos siguientes: i) para la ejecución de “el proyecto”, se otorga el plazo de cinco (5) años contados a partir de la notificación de la “Resolución 3”; y, ii) para el cumplimiento de la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva, se otorga el plazo de dos (02) años contados a partir de la notificación de la “Resolución 3”; disponiéndose en ambos casos, la sanción de reversión en caso de incumplimiento.

5. Que, mediante la Resolución n.º 0862-2023/SBNSDDI del 14 de septiembre de 2023 (en adelante, la “Resolución 4”), a través de su artículo 1º, se aprueba la prórroga del plazo para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 3º de la “Resolución 3”, referente a la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; operando desde el 19 de agosto de 2023 hasta el 19 de agosto de 2024. Asimismo, a través de su artículo 2º, se modifica el artículo 2º de la “Resolución 3”, en el sentido que, para la ejecución de “el proyecto”, se otorga el plazo de cinco (5) años contados a partir del 19 de agosto de 2023 al 19 de agosto de 2024; según la fecha en la que el “MVC” cumpla con presentar el contrato de adjudicación, debidamente inscrito. Disponiéndose en ambos casos, la sanción de reversión en caso de incumplimiento.

6. Que, es preciso señalar que “la Resolución 4” fue notificada al “MVCS”, el 27 de setiembre de 2023, tal como se advierte en la Constancia n.º 01986-2023/SBN-GG-UTD emitida por la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia, que además, señala que no se ha interpuesto medio impugnativo alguno contra la citada resolución; encontrándose esta última inscrita en el asiento 00014 de la partida registral n.º P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

7. Que, mediante el Oficio n.º 226-2024-VIVIENDA/VMVU/PGSU presentado el 30 de mayo de 2024 [S.I. n.º 14872-2024 (foja 2) y S.I. n.º 14874-2024 (foja 10)], es decir, dentro del plazo, el “MVCS”, representado por el Director Ejecutivo del Programa Generación de Suelo Urbano, Eusebio Mariano Cabrera Echegaray, solicitó la suspensión del plazo para cumplir con la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito, obligación prevista en el artículo 1º de la “Resolución 4”. Para tal efecto, adjuntó la documentación siguiente: i) el Informe técnico legal n.º 038-2024-VIVIENDA-VMVU-PGSU-CG del 29 de mayo de 2024 (fojas 3 al 7); y, ii) la Carta n.º 000381-2024-FNV/GPIS del 28 de mayo de 2024 (foja 8).

8. Que, es necesario señalar que el artículo 56º de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios estatales, así como, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentran bajo su competencia.

<sup>2</sup> Cabe señalar que la notificación de la “Resolución 3” fue realizada el 19 de agosto de 2021.

9. Que, es de aplicación para el presente procedimiento las disposiciones legales previstas en la Directiva n.º DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la transferencia interestatal y para la reversión de predios estatales”, aprobada por Resolución n.º 0009-2022/SBN del 18 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

10. Que, el numeral 5.4.13 de “la Directiva” dispone que *“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 anteriormente, 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”*.

11. Que, al respecto, 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>3</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>4</sup>.

12. Que, en atención a la normativa descrita anteriormente, y de acuerdo a la evaluación de la documentación presentada, corresponde determinar si en el caso en concreto, sucedieron eventos de fuerza mayor que hayan impedido que el “MVCS” cumpla con lo previsto en el artículo 1º de la “Resolución 4”, esto es, con la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida registral respectiva; por lo que, se detalla lo siguiente:

- i. Según el Informe técnico legal n.º 038-2024-VIVIENDA-VMVU-PGSU-CG del 29 de mayo de 2024 (en adelante, “el Informe”), tenemos que con Oficio n.º145-2023-VIVIENDA/VMVU/PGSU de fecha 9 de junio de 2023, el “MVCS”, representado por el Programa Generación de Suelo Urbano (en adelante, “PGSU”), inició las gestiones para el proceso de adjudicación de “el predio”, solicitando al Fondo MIVIVIENDA S.A (en adelante, “FMV”), realizar las gestiones correspondientes orientadas a la socialización de “el proyecto”, con los diferentes desarrolladores y promotores inmobiliarios, a efectos de conocer su interés de cara a una próxima convocatoria a concurso de adjudicación.
- ii. Por lo que, de acuerdo con “el Informe”, a razón del pedido formulado al “FMV” se activó el inicio del procedimiento a concurso y su respectiva adjudicación, remitiendo el “PGSU” la información preliminar para la evaluación de la convocatoria a concurso, la misma que fue objeto de diversas evaluaciones por parte del “FMV”, que se vieron concretadas en una primera etapa en la convocatoria al concurso realizada el 12 de noviembre de 2023, mediante el Concurso n.º01- FMV/GPIS-2023 "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa " – Villa el Salvador, publicado en el diario El Peruano y el diario Expreso.
- iii. Del mismo modo, tenemos que con fecha 5 de enero de 2024 el Comité Especial del Concurso declaró adquirientes de bases aptos a dos empresas, y encargó la comunicación con estas y su respectiva publicación en la página web indicando la fecha de realización del Acto Público de presentación del sobre n.º1 en las oficinas del “FMV”. Entonces, hasta la fecha indicada podemos advertir que no sucedió ningún evento que retrase el cumplimiento de la carga prevista en el artículo 1º de la “Resolución 4”.
- iv. Luego, en “el Informe” se indica que con fecha 15 de enero de 2024 se realizó la apertura del sobre n.º1, verificándose que solo una empresa inmobiliaria se presentó como postor a la convocatoria. Por lo que, de acuerdo a las bases integradas del concurso se declaró desierto

<sup>3</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>4</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos, op. cit., p. 507.

el Concurso n.º01-FMV/GPIS-2023 "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa " – Villa el Salvador, por haberse presentado un único postor en el acto público del concurso, aprobándose la circular n.º001-2024, para la cual el Comité Especial elaboró el informe de cierre del concurso con fecha 11 de marzo de 2024. Siendo así, se advierte que, con la declaración de desierto y cierre del Concurso citado, no ha sido posible la adjudicación de "el predio" a través de la selección de un promotor inmobiliario; situación que impedirá al "MVCS" cumplir con la presentación del contrato de adjudicación de "el predio", debidamente inscrito, dentro del plazo otorgado prevista en el artículo 1º de la "Resolución 4".

- v. En relación a lo indicado anteriormente, en "el Informe" se indica que el plazo que se generó para realizar la convocatoria y adjudicación de "el predio", se determina en el concurso n.º01-FMV/GPIS-2023, cuyo inicio de gestión fue el 9 de junio del 2023 y el cierre de este concurso que se declaró desierto por haberse presentado un solo postor se efectuó el 11 de marzo de 2024, siendo nueve (09) meses aproximados, el periodo total de las gestiones orientadas a la organización, convocatoria y desarrollo del Concurso para la adjudicación de "el predio", a fin de cumplir con la finalidad de la ejecución de "el proyecto".
- vi. Ahora, según "el Informe", mediante Oficio n.º217-2024-VIVIENDA/VMVU-PGSU del 24 de mayo de 2024, el "PGSU" remitió al "FMV" el perfil inmobiliario con la evaluación técnica, legal y económica financiera de "el proyecto", a fin de que se realice la evaluación correspondiente y de ser el caso, se organice y realice el nuevo concurso de adjudicación para la ejecución del mismo. No obstante, mediante Carta n.º000381-2024-FMV/GPIS del 28 de mayo de 2024, el "FMV" remitió diversas observaciones, entre ellas solicitar la ampliación de plazo de la Resolución n.º0862- 2023/SBN-DGPE-SDDI (la "Resolución n.º 4") que vence el 19 de agosto 2024, dado que es importante que al presentar el contrato de adjudicación materia del concurso, el plazo no debe encontrarse vencido, para su inscripción en los Registros Públicos. Además de actualizar el Informe Económico 2023, actualizar el Informe Preliminar de Mercado (año 2022) y añadir la velocidad de ventas, así como otros requerimientos propios de gestión.
- vii. Entonces, conforme se indica en "el Informe", estos hechos señalados, conllevarán a que el "PGSU" realice actuaciones y gestiones, en relación a "el proyecto", que generarán que se supere los plazos establecidos en la "Resolución n.º 4", para presentar el Contrato de Adjudicación materia de concurso hasta antes del 19 de agosto de 2024, siendo que, conforme a lo antes señalado, el plazo aproximado para llevar adelante un concurso de esta naturaleza es de nueve (09) meses aproximados.
- viii. Por tanto, es de verse que, el cumplimiento de la carga prevista en el artículo 1º de la "Resolución 4", está supeditada a que previamente se inicie un nuevo concurso para que el "FMV" pueda adjudicar la buena pro de proceso de selección a un promotor inmobiliario para ejecutar "el proyecto".

13. Que, en tal sentido, queda demostrado que, el "MVCS", dentro del plazo estipulado en el artículo 1º de la "Resolución 4", para cumplir con la presentación del contrato de adjudicación, debidamente inscrita en la partida respectiva; logró realizar las gestiones necesarias para adjudicar "el proyecto" a un promotor inmobiliario a través del Concurso n.º01-FMV/GPIS-2023 "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa " – Villa el Salvador; sin embargo, la declaración de desierto al haberse presentado un único postor a dicho Concurso constituye un evento de fuerza mayor, considerado una traba insalvable para el cumplimiento de dicha obligación; por lo que, el plazo establecido debería suspenderse desde la fecha en que se declaró desierto el concurso y reanudarse nueve (09) meses después, considerando que de acuerdo a los hechos señalados en "el Informe", ese es el plazo para realizar el concurso de selección. Asimismo, se debe considerar que el "MVCS" acreditó que ha iniciado las gestiones para que se organice y realice un nuevo concurso de adjudicación para la ejecución de "el proyecto".

14. Que, en ese sentido, habiendo sustentado el "MVCS" que no es posible cumplir dentro del plazo otorgado con la obligación señalada en el artículo 1º de "la Resolución n.º 4" por un evento ajeno a su voluntad (eventos de fuerza mayor que no le son atribuibles), como la declaración de desierto del

del Concurso n.º01-FMV/GPIS-2023 "Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa " – Villa el Salvador, expuesto en el décimo segundo considerando de la presente resolución; corresponde suspender el plazo desde el 11 de marzo de 2024 hasta el 11 de diciembre de 2024, debiendo tenerse en cuenta que ya ha transcurrido el plazo otorgado para el cumplimiento de la obligación desde el 19 de agosto de 2023 hasta el 10 de marzo de 2024; reanudándose el 12 de diciembre de 2024 por el periodo restante que culminará el 19 de mayo de 2025.

**15.** Que, adicionalmente, respecto a la obligación prevista en el artículo 2º de la "Resolución n.º 4", para la ejecución de "el proyecto", se otorgó el plazo de cinco (5) años contados a partir de la notificación de la "Resolución 4"; no obstante, el cumplimiento de la citada obligación está supeditada a que "el FMV" logre adjudicar la buena Pro del proceso de selección para ejecutar "el proyecto" y se suscriba el contrato de adjudicación o concesión. En ese orden de ideas, considerando que en tanto no se cumpla con obligación prevista en el artículo 1º de la "Resolución 4", no es posible ejecutar "el proyecto", corresponde **modificar el plazo de cinco (5) años otorgados para ejecución de "el proyecto", el mismo que deberá ser computado a partir de 19 de mayo de 2025 – fecha máxima en que el "MVCS" cumplirá con presentar el contrato de adjudicación debidamente inscrito en la partida respectiva – hasta el 19 de agosto de 2030;** bajo sanción de revertir "el predio" a favor del Estado, en caso de incumplimiento.

**16.** Que, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia, una vez quede consentida la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en el "TUO de la Ley n.º 29151", Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA, "T.U.O. de la Ley n.º 27444", Directiva n.º DIR-00006-2022/SBN, 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 0702-2024/SBN-DGPE-SDDI del 13 de junio de 2024.

## **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.- APROBAR** la **SUSPENSIÓN DEL PLAZO** para el cumplimiento de lo previsto en el Artículos 1º de la Resolución n.º 0862-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2023, formulada por el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución, para el periodo comprendido desde el 11 de marzo de 2024 hasta el 11 de diciembre de 2024, el mismo que se reanudará el 12 de diciembre de 2024 por el periodo restante que culminará el 19 de mayo de 2025, plazo máximo en el cual deberá cumplir con la presentación del contrato de adjudicación o concesión, debidamente inscrito en la partida respectiva, caso contrario, el predio de **2 558,41 m<sup>2</sup>**, ubicado en el lote 2 de la manzana F' del Asentamiento Humano "Noveno Sector - Oasis de Villa", Grupo Residencial 3, Noveno Sector, del distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral nº P03162050 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral nº IX – Sede Lima, con CUS nº 28124, se 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.- MODIFICAR** el Artículo 2º de la Resolución n.º 0862-2023/SBN-DGPE-SDDI del 14 de septiembre de 2023, por cuanto el **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, deberá destinar "el predio" transferido mediante Resolución n.º 299-2015/SBN-DGPE-SDDI del 22 de abril de 2015 a la ejecución del "*Proyecto Urbano Integral Oasis de Villa*", en el plazo máximo de cinco (5) años contados a partir de 19 de mayo de 2025 hasta el 19 de mayo de 2030, caso contrario, se revertirá a favor del Estado, de conformidad con la parte considerativa de la presente resolución.

**Artículo 3º.- Disponer el ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo, una vez consentida la presente Resolución.

**Artículo 4°.- COMUNICAR** lo resuelto en la presente resolución a la Subdirección de Supervisión, una vez consentida la misma, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**Regístrese, y comuníquese.**  
POI 18.1.2.11

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

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**

**Profesional de la SDDI**