

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**RESOLUCIÓN N° 0055-2022/SBN-DGPE**

San Isidro, 25 de abril de 2022

**VISTO:**

El Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE que contiene el procedimiento de reversión iniciado contra la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante "MVMT"), a mérito del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020; expediente en el cual se resuelve disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de otra de mayor extensión, de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituida por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 (en adelante "el predio"), por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto a la transferencia a título gratuito otorgada con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por los artículos 1 y 2 de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, cuyo plazo fue ampliado con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificadora por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE a favor del Estado representado por esta Superintendencia, conforme señala la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 9 de julio de 2021, (en adelante "Resolución SDAPE 1"), Resolución sobre la cual la "MVMT" interpuso recurso de reconsideración, que fue declarado infundado mediante Resolución N° 937-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2021 (en adelante "Resolución SDAPE 2"); a su vez MB Ingenieros SAC (en adelante "la administrada"), también interpuso recurso de reconsideración, el cual fue declarado infundado por Resolución N° 976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 (en adelante "Resolución SDAPE 3"); la "MVMT" y "la administrada" interponen recurso de apelación contra las resoluciones que declararon infundados sus recursos de reconsideración, declarándose en el caso de la "MVMT" improcedente el recurso de apelación con la Resolución N° 143-2021/SBN-DGPE, del 20 de diciembre de 2021 (en adelante "Resolución DGPE 1"), y en el caso de "la administrada" infundado el recurso de apelación mediante Resolución N° 144-2021/SBN-DGPE del 20 de diciembre de 2021 (en adelante "Resolución DGPE 2"); con fecha 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022), "la administrada" presentó un escrito fundamentado en las siguientes consideraciones: a) solicita, que se revise el procedimiento de reversión iniciado con el expediente N° 352-2020/SBNSDAPE y se proceda conforme a ley, b) indica, que no se habrían cumplido con los procedimientos y que las resoluciones emitidas en toda la tramitación del procedimiento de reversión serían contrarias a derecho; y

## CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 21151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "el TUO de la ley"), y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante "el reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, teniendo como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;
2. Que, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "el ROF de la SBN"), y conforme a lo señalado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ, de fecha 30 de marzo de 2022, y en el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, la Dirección General del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE"), será el órgano adecuado para emitir resoluciones en materia de su competencia y las demás que le correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente y/o las que le sean asignadas por la autoridad superior;

## ANTECEDENTES

### **DE LA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO AL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO Y POSTERIOR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE "MVMT"**

3. Que, mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, la ex Jefatura de Adquisiciones de esta Superintendencia, resuelve:

(...)

**Artículo 1°.-** Declárese la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado, del terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima.

**Artículo 2°.-** Transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, a fin de que ejecute un Complejo Deportivo - Comercial.

**Artículo 3°.-** La Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo deberá cumplir estrictamente lo dispuesto en los artículos 64° y 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.

(...);

4. Que, a través de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 20 de mayo de 2011, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), aprueba:

(...)

**Artículo 1°.-** Modificar el artículo 2° de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 02 de setiembre de 2008, en los términos siguientes:

**"Transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia**

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" de fecha 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Esta es una copia auténtica imprimible de un Documento Electrónico que se encuentra en el Sistema de Bienes Estatales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: R115449984

y departamento de Lima, a fin de que ejecute el "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal";

**Artículo 2°.-** La Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo deberá cumplir con la finalidad para la cual se le transfiere el terreno sub materia en el plazo máximo de 04 años contados a partir de la notificación de la presente resolución, caso contrario, revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA.

(...);

5. Que, mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, emitida por "la DGPE", se aprobó:

(...)

**Artículo 1°.-** Declarar fundado el recurso de apelación presentado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, Carlos A. Palomino Arias, contra la Resolución N°. 734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2015, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, dándose por agotada la vía administrativa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°.-** Aprobar el nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad dispuesta en la Resolución N°. 118-2008/SBN-GO.JAD, modificada por la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD del 20 de mayo de 2011, que vencerá el 23 de agosto de 2017, bajo apercibimiento de revertir "el predio" a favor del Estado, conforme al artículo 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, por las consideraciones antes expuestas.

(...);

6. Que, a través de la Resolución N° 175-2015/SBN- DGPE, de fecha 28 de diciembre de 2015, se rectifica la Resolución mencionada en el anterior considerando, resolviendo:

(...)

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Rectificar el error material contenido en los considerandos décimo sétimo y vigésimo tercero de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, en los siguientes términos:

Décimo sétimo considerando:

(...), la DNR ha señalado en el Informe N°. 128-2015/SBN-DNR del 26 de noviembre de 2015 lo siguientes:"

Vigésimo tercer considerando:

(...), bajo las consideraciones señaladas por la DNR en el Informe N°. 128-2015/SBN-DNR, se habría configurado la suspensión por razones de fuerza mayor.

(...);

## **DE LOS DOCUMENTOS DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL, CONCESIÓN Y USUFRUTO**

7. Que, respecto a la Iniciativa Privada de Promoción de la Inversión Privada obran en el expediente los siguientes documentos:

7.1 Copia del contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 25 de enero de 2010, mediante el cual la "MVMT" concesionó "el predio" a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C. para que construya e implemente un Complejo Deportivo - Comercial y de Servicios, a efecto de promover el empleo, el desarrollo de las actividades económicas y la práctica deportiva en el distrito, cuyo costo ascendía a **S/ 43'500,000.00 (Cuarenta tres millones quinientos mil con 00/100 Soles), a cambio la concesionaria tendría la concesión de la infraestructura por treinta y cinco (35) años prorrogables.**

7.2 Copia de la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios, de fecha 8 de julio de 2015, suscrito entre la "MVMT" y la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C., cuyo objeto, entre otros, es el replanteamiento elaborado y sustentado por la "MVMT" respecto del componente deportivo del contrato de Concesión para lograr mayor rentabilidad social y dar cumplimiento de la Resolución

N° 033-2011/SBN-DDGPE-SDDI; asimismo, aprobaron la Cesión de Posición Contractual mediante la cual “la administrada” asumió todos los derechos y obligaciones que le correspondían a la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” en calidad de concesionario.

7.3 Copia de la Escritura Pública del Contrato de Constitución de Usufructo celebrado el 15 de febrero de 2013, mediante el cual Inmobiliaria Pazos S.A.C. otorgó a Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF - Interproperties Perú el derecho de usufructo respecto del área de 11 123,79 m<sup>2</sup> que forma parte de “el predio”, para desarrollar la edificación, explotación económica, operación y mantenimiento de un centro comercial.

7.4 Copia del Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT, de fecha 20 de mayo de 2015, por el cual la “MVMT” solicita la ampliación del plazo de ejecución e informa a “la SBN” la modificación del proyecto 70% - 30%, adjuntando el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo del 2015.

7.5 Copia de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano de “MVMT”, aprobando la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio.

7.6 Copia del Acta Notarial de Constatación de proyecto - Notaría Rebeca Marín Portocarrero.

7.7 Copia del Oficio N° 026-2019-GM/MVMT, de fecha 5 de marzo de 2019, con que el Gerente Municipal de la “MVMT” comunica, al Órgano de Control Institucional, el estado situacional del complejo deportivo construido por inversionista privado, y solicita considerar el plan de visita del predio.

7.8 Copia de la Resolución de Gerencia Municipal N° 024-2019-GM/MVMT del 16 de mayo de 2019, que declara la nulidad del acta de recepción de obra y de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT con que se aprobó la liquidación de la obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios.

7.9 Copia de la Carta Notarial N° 11571 - N° Interno 036-2019-GM/MVMT, a través de la cual, se resuelve el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios celebrado con Inmobiliaria Pazos S.A.C. (“la administrada”) y la “MVMT”.

7.10 Copia de la Carta Notarial N° 968666 - N° Interno 040-2019-GM/MVMT, dirigida a la empresa Interproperties Perú comunicándole que la “MVMT” asumirá la condición de usufructuante en el Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.

7.11 Copia de la Carta Notarial N° 97450 - N° Interno 049-2019-GM/MVMT, mediante la cual se solicita al Real Plaza S.R.L., la entrega de área no usufructuada.

7.12 Copia de la Carta S/N, de fecha 16 de octubre de 2019, que constituye respuesta de Real Plaza S.R.L. a la Carta Notarial N° 97450.

7.13 Copia de la Carta N° 052-2019-GM/MVMT, por la cual la “MVMT” solicita mayor información contractual a la empresa Interproperties Perú.

7.14 Copia de la Carta S/N del 22 de octubre 2019, con que Interproperties Perú remitió la información contractual solicitada.

- 7.15 Copia de la Adenda al Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.
- 7.16 Copia del Contrato de Cesión de Posición Contractual, que otorga Interproperties Perú a favor de Supermercados Peruanos S.A. en el contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.
- 7.17 Copia de la Cláusula Adicional al Contrato de Derecho de Usufructo que otorgan "la administrada", Interproperties Perú y "MVMT".
- 7.18 Copia de la Carta N° 053-2019-GM/VMT, con que se solicita a Interproperties Perú cumplir el pago de Impuesto Predial 2017 y 2018.
- 7.19 Copia de la Carta Notarial N° 730397 de Supermercados Peruanos S.A. consignado a favor de la "MVMT" el pago de S/ 981,009.92 (Novecientos ochenta y un mil nueve con 92/100 Soles), por concepto de Impuesto Predial 2017.
- 7.20 Copia de la Carta N° 059-2019-GM/MVMT, por la cual se entrega a Supermercados Peruanos S.A., el recibo único de caja por concepto del pago del Impuesto Predial 2017.
- 7.21 Copia de la Carta Notarial N° 50504 de Supermercados Peruanos S.A., ofreciendo un cronograma para pagar el Impuesto Predial del año 2018.
- 7.22 Copia de la Carta Notarial N° 98145 - N° Interno 055-2019-GM/MVMT, por la cual solicitan a "la administrada" la devolución de las áreas.
- 7.23 Copia de la Carta Notarial N° 100003 - N° Interno 12-2020-GM/MVMT, con que la "MVMT" reitera a "la administrada", que devuelva las áreas bajo apercibimiento de acciones legales;

### **DE LOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS DE TRANSFERENCIA**

8. Que, mediante Memorando N° 01261-2020/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 28 de mayo de 2020, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de "la SBN" el préstamo de los Expedientes N°s: 120-2008/SBNJAD, 049-2011/SBNSDDI y 365-2015/SBNSDDI, los cuales dieron mérito a la aprobación del acto administrativo de transferencia a título gratuito a favor de "MVMT", verificándose además los aplicativos con los que cuenta esta Superintendencia;

9. Que, a través de Carta S/N del 10 de mayo de 2011 (S.I. N° 08208-2011) presentada con fecha 16 de mayo de 2011, a "MVMT" solicitó de forma expresa la ampliación de la finalidad de la transferencia de "el predio" para que se ejecute el proyecto denominado: **"Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal"**, el mismo que se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados;

Dicho expediente describe, entre otros, los componentes del proyecto:

**Área deportiva.-** Se construirá para una capacidad máxima de diez mil (10,000) personas, **comprendiendo el 70% del área total de "el predio"**, el cual será destinado para este rubro, que dará a los vecinos un espacio a efecto que realicen las diferentes disciplinas deportivas y, la posibilidad de contar con un escenario dónde gozar de diversas actividades recreacionales e institucionales.

**El área restante, es decir el 30% del área total de "el predio", será destinado a lo siguiente:**

**Área Social.-** Se ejecutará para la construcción de centros de asesoría y capacitación para los empresarios, que beneficiará a todas las personas del Cono Sur, (...).

**Área Comunal.-** Se ejecutará para la construcción de modernos locales comunales, para que la población de la cual provienen de Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes o cualquier agrupamiento de vivienda, puedan contar con un espacio donde puedan desarrollar sus reuniones de base, (...)

**Área Comercial.-** Se destinará mínimamente para comercio, como restaurantes que ayudarán a incentivar nuestra gastronomía en el cono sur, ferias temporales.

**El presupuesto estimado para la ejecución de dicha obra fue de S/ 3'000,000.00**

Asimismo, señala como justificación que: “*el terreno en el cual se desarrollará el proyecto se encuentra zonificado como OU - Usos Especiales el cual solo permite los siguientes usos compatibles, por eso en dicho terreno cumpliendo con la zonificación vigente, se debe desarrollar esencialmente para fines deportivos, por tal motivo el proyecto sustentado inicialmente debe ser modificado o ampliado a dichos fines*”. (negrita es nuestra);

10. Que, de la lectura del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI se advierte lo siguiente:

10.1 Mediante Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT, presentado el 26 de mayo de 2015 con S.I. N° 12122- 2015, la “MVMT” **solicitó la ampliación de plazo por 2 años, para el cumplimiento de la finalidad** de la transferencia otorgada a su favor, por Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada con la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE; adjuntando al indicado oficio, el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT estableció:

| DESCRIPCIÓN   | ÁREA M <sup>2</sup> | DOCUMENTO  |
|---|---------------------|--|
| ÁREA TOTAL  | 22,548.90           | CONRATO DE CONCESIÓN   |
| COMPLEJO DEPORTIVO, RECREACIONAL, SOCIAL Y COMUNAL ( EX ESTADIO)                    | 6,913.11            | RESOLUCIÓN N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI E INFORME N° 017-2015-GDU/MV MT |
| CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS   | 15,635.79           | INFORME N° 017-2015-GDU/MV MT  |
| VALOR DE INVERSIÓN POR M <sup>2</sup> DE CONCESIÓN( CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS | S/ 336.18           |  |
| NUEVO MONTO DE INVERSIÓN (COMPLEJO DEPORTIVO, RECREACIONAL, SOCIAL Y COMUNAL)       | S/ 5,256,439.88     | PROPUESTA DE ADENDA  |

*“(...) que la propuesta de modificación no altera la estructuración económica financiera del proyecto; así mismo, la distribución de riesgos no sería alterada, toda vez que deberá continuarse como una concesión auto sostenible sin requerirse garantías ni recursos del Estado (...)”*

10.2 A través del Oficio N° 0088-2015-MVMT presentado con S.I. N° 15053-2015, de fecha 1 de julio de 2015 , la “MVMT” **solicitó la suspensión de entrega de “el predio”**, por cuanto la ejecución del proyecto no se inició debido a la imposibilidad física y jurídica de la entrega del terreno al concesionario, en razón que durante 2 años y 2 meses, junto con el concesionario se encontraban en Arbitraje de Derecho, para solucionar controversias surgidas por la aprobación de una Adenda - desde el 11 de agosto de 2011 hasta el 23 de octubre de 2013 - fecha en la que el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, resolvió el caso arbitral N° 2253-2012-CCL y, a consecuencia de ello la “MVMT” argumentó la necesidad de ampliar la fecha

de inicio del plazo para cumplir con la finalidad de la transferencia de “el predio”.

10.3 Después, en el vigésimo considerando de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, rectificadora por Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE, de fecha 28 de diciembre de 2015, se indicó:

(...)

*Que de lo antes señalado se puede concluir preliminarmente lo siguiente:*

**“El contrato de concesión” se encuentra directamente relacionado con el cumplimiento de la finalidad dispuesta en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.** (Negrita y subrayado nuestro)

*“El contrato de concesión” se encuentra a cargo de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C. quien se obligaba a construir e implementar un “Complejo Deportivo – Comercial y Servicios” con la finalidad de promover una serie de actividades en beneficio de la población de la jurisdicción de Villa María de Triunfo.*

(...);

10.4 Asimismo, en la citada Resolución **se aprobó el nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad** dispuesta en la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, modificadora por la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, de fecha 20 de mayo de 2011, **que vencerá el 23 de agosto de 2017**, bajo apercibimiento de revertir “el predio” a favor del Estado, conforme al artículo 2 de la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, por las consideraciones antes mencionadas.

10.5 Que, respecto a los descargos formulados por “MVMT”, es preciso señalar que la obligación estipulada en la Resolución impugnada, Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de octubre del 2015, es que se ejecute el **“Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”** y el plazo para su cumplimiento se señaló en la Resolución ampliatoria, Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE de fecha 27 de noviembre del 2015, hasta el **23 de agosto de 2017**, dicho proyecto debió ejecutarse conforme al expediente técnico y plano del anteproyecto, que justificó la finalidad de la transferencia de “el predio” a título gratuito, el cual obra en los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, que describe los siguientes componentes: **i) área deportiva: 70% de “el predio”; ii) el área restante 30% de “el predio” estaría comprendida por una zona de servicios comunales y una zona de exposiciones y ferias (comercial), las mismas que comprenderían cada una el 15% aproximadamente del total de “el predio”;**

## **DE LA ACCIÓN DE SUPERVISIÓN**

**11.** Que, “la SDS” llevó a cabo la supervisión de “el predio” para determinar su buen uso y aprovechamiento por parte de “MVMT”; a resultas de ello se emitieron la Ficha Técnica N° 0038-2020/SBN-DGPE-SDS, Panel Fotográfico y el Plano de Diagnóstico N° 0413-2020/SBN-DGPE-SDS, todos el 7 de febrero de 2020, documentos que sustentan el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 24 de febrero de 2020;

**12.** Que, en el informe de brigada antes mencionado, se indicó que por Memorandum N° 0175-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020, solicitaron a “la SDDI”, dar cuenta si la “MVMT” cumplió con informar sobre la culminación de la ejecución del proyecto o de lo contrario, si había formulado algún pedido de ampliación o de suspensión de plazo. Atendiendo tal requerimiento “la SDDI”, mediante Memorandum N° 0481-2020/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 13 de febrero de 2020, manifiesta que por Oficio N° 113-2017-MDVM/AL presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. N° 28274-2017), la “MVMT” solicitó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad; y que a través del Oficio N° 3502-2018/SBN-DGPE-SDDI, le respondieron, que no era atendible su solicitud porque, no cumplieron con destinar “el predio” a la finalidad para la cual se transfirió. También informaron que no se encontró otra **solicitud o pedido de ampliación o suspensión de plazo sobre el área en consulta;**

**13.** Que, mediante Oficio N° 169-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 29 de enero de 2020, "la SDS" solicitó a la "MVMT" informar respecto al cumplimiento de la finalidad asignada con la Resolución N° 118-2018/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 20 de mayo de 2011;

**14.** Que, el 31 de enero de 2020, profesionales de "la SDS" realizaron una inspección inopinada de "el predio", haciendo constar los hechos verificados en el Acta de Inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha;

**15.** Que, a través del Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 5 de febrero de 2020, "la SDS" remitió a la "MVMT" copia del acta de inspección mencionada en el anterior considerando, para que en el plazo de diez (10) días hábiles, adjunte información relevante de considerarlo pertinente, según lo señalado en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva N° 001-2018/SBN, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales, modificada por la Resolución N° 69-2019/SBN (en adelante "Directiva de Supervisión");

**16.** Que, mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, "la SDS" requirió información a la Gerencia General y al Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L., a efecto que informen documentalmente sobre el derecho que les asiste para usar y disfrutar "el predio";

**17.** Que, a través del Oficio N° 037-2020-GM/VMT, presentado con fecha 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04851-2020), la "MVMT" solicitó ampliación de plazo para recabar la información solicitada por Oficio N° 0203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, destacamos que dicha solicitud se presentó fuera de plazo, éste vencía el 19 de febrero de 2020;

**18.** Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2020 (S.I. N° 05137-2020) - Real Plaza S.R.L., representada por su Gerente General, respondió fuera del plazo a lo solicitado por "la SDS", expresando que el derecho de uso del predio estatal fue otorgado por un tercero además, adjuntó documentación;

**19.** Que, a través del Memorando N° 415-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 26 de febrero del 2020, "la SDS" remitió a "la SDAPE" el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020, solicitándole evaluar la reversión parcial, porque no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue transferido "el predio"; toda vez, que de las edificaciones en él realizadas, solo el área 6 481,02 m<sup>2</sup> - que representa el 28.74% del total de "el predio" - vendría siendo destinada a la finalidad de la transferencia, es decir, área deportiva y social y, el área de 16 067,88 m<sup>2</sup> - que representa el 71.26% del total de "el predio" - habría sido destinada para fines y porcentajes mayores, los cuales serían distintos al aprobado en el artículo 1 de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, esto es, el Centro Comercial Real Plaza y áreas sin edificación;

**20.** Que, mediante Memorando N° 480-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 4 de marzo de 2020, "la SDS" informó que con el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS concluyó las acciones de supervisión de "el predio", documento derivado a "la SDDI" junto con las S.I. Nros. 04851 y 05137-2020, a efecto que realice las acciones de su competencia;

**21.** Que, a través del Oficio N° 49-2020-GM/MVMT presentado con S.I. N.° 06740-2020 el 11 de marzo de 2020, y del Oficio N° 096-2020-GM/MVMT, de fecha 12 de junio de 2020 - S.I. N° 08520-2020, la "MVMT" adjunta documentación y solicita la conclusión de la investigación supervisora iniciada mediante Acta de Inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS y Expediente de Supervisión N° 036-2020/SBNSDS, por interferencia con la función jurisdiccional del Expediente N° 00401- 2019-0-JR-CI-01 seguido ante el Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo y el caso arbitral N° 827-2019-CC seguido ante

la Cámara de Comercio de Lima, conforme al artículo 7.2.1.3 literal c) de la Directiva 001-2018/SBN modificada por Resolución N° 069-2019/SBN relacionado con el procedimiento para concluir una supervisión por causal de interferencia jurisdiccional;

### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REVERSIÓN Y LOS RECURSOS IMPUGNATIVOS**

**22.** Que, mediante Oficios N<sup>ros.</sup> 05242 y 0543-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 9 de noviembre de 2020, “la SDAPE” comunicó el procedimiento de reversión de “el predio”, a “la administrada” y a “MVMT”;

**23.** Que, a través de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE - “Resolución SDAPE 1” - de fecha 9 de julio de 2021, “la SDAPE” resolvió:

“(..)

**PRIMERO:** Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

**SEGUNDO:** Disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** del área descrita en el artículo primero de la presente resolución por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto a la transferencia a título gratuito otorgada con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en el artículo 1° y 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI cuyo plazo fue ampliado con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificada por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**TERCERO:** Disponer el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el Asiento 00015 de la partida registral descrita en el artículo primero de la presente resolución respecto al área 16 067,88 m<sup>2</sup>, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió parcialmente a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submatéria.

**CUARTO:** Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** establecidas por la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en los artículos 1° y 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI ampliada con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificadas por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE, otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARIA DE TRIUNFO**, respecto del predio de 6 481,02 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

**QUINTO: COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**SEXTO: REMITIR** una copia de la presente resolución a la Contraloría General de la República y al Órgano de Control Interno de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para que procedan conforme a sus atribuciones.

“(..)”;

**24.** Los fundamentos de dicha reversión, entre otros son: el incumplimiento de la finalidad y la no culminación de las obras dentro del plazo concedido, debiendo precisar que conforme se desprende de los informes de brigada y de la propia “Resolución SDAPE 1”, el expediente técnico adjunto a la Carta S/N del 10 de mayo de 2011, constituye el sustento con el cual se modificó la finalidad para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”, y señala que posterior al expediente técnico presentado “MVMT”, no ha presentado uno nuevo o ha solicitado a “la SBN” la modificación de éste, y que es en función a esta información que se realizó la Supervisión y la reversión;

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE “MVMT”, ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE 2”**

**25.** Que, con fecha 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20854 y 20855-2021 respectivamente), a través de las mesas de partes virtual y presencial de “la SBN”, “MVMT”, representada por su Procurador Público Municipal, interpuso recurso de reconsideración contra la “Resolución

SDAPE 1", siendo sus fundamentos, entre otros:

5.1 Que, en el considerando 10) de la "Resolución SDAPE1", se indica que, el numeral 121.1 de su Reglamento, señala que si la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destina a la finalidad para la cual fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas se encuentran facultados para revertir el dominio del predio a favor del Estado (...). Asimismo, el considerando 11) de la "Resolución SDAPE 1" señala, que los supuestos para operar el procedimiento de reversión de dominio son:

- a) no destinar a la finalidad para lo cual fue transferido;
- b) no cumplir con la obligación estipulada dentro del plazo establecido.

5.6 Que, la voluntad de las partes al otorgar la prórroga en el año 2011 fue ampliar la gama de actividades y servicios que se llevarían a cabo y se ofrecerían en el inmueble, no siendo fundamental para dicho fin el área exacta de cada uno de ellos, porque si ello hubiera sido lo relevante, tendría que haber sido expresamente incluido en el contenido, en la parte considerativa, o parte resolutive de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

5.7 Que, el artículo 63° del entonces vigente Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, al regular la donación entre entidades públicas, señalaba que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para **programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, con la única condición que en la resolución aprobatoria se fije dicha finalidad y su plazo de ejecución**, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. La finalidad, desde luego, son aquellos usos o componentes a los que habría de destinarse el inmueble, con las respectivas instalaciones, **pero no un exhaustivo detalle de porcentajes que además no es posible prever antes de la verdadera ejecución del proyecto de conformidad con los indicadores del mercado**.

5.8 Que, si bien la solicitud de prórroga de la "MVMT" que dio origen a la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI forma parte del respectivo expediente de la SBN, en la medida que el cuestionado porcentaje (70% del inmueble para el área deportiva) no fue expresamente plasmado en dicha Resolución (en la parte resolutive ni en la parte considerativa) es viable sostener que **la finalidad en estricto se cumple con destinar el inmueble a los componentes deportivo, comercial, recreacional, social y comunal**. Los porcentajes de área que debía destinarse a cada componente fueron meramente referenciales, sobre todo cuando se verifica que el inmueble es objeto de un proceso de promoción a la inversión privada y, que la propia SBN reconoce en el año 2015 el Contrato de Concesión.

5.24 Que, la naturaleza del proyecto que se desarrollaría en este inmueble, siempre contempló un componente comercial, el cual "la SDAPE" ha desconocido por completo, pues en la "Resolución SDAPE 1" se recomienda la reversión de toda la parte del predio donde se realizan las actividades comerciales, lo cual tampoco observa la finalidad de la transferencia de materia de la presente controversia. El desarrollo de los componentes deportivos, y luego el recreacional, social y comunal, requería necesariamente del componente comercial. Asimismo, al momento de expedir las Resoluciones N°s 118-2008/SBN-GO-JAD y 033-2011/SBN-DGPE-SDDI tuvo pleno conocimiento del íntegro del proyecto materia de la concesión, incluyendo planos, metrados y demás documentos sustentatorios.

5.25 Que, la motivación de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI en ningún momento hace referencia a los porcentajes 70% usos deportivos, recreacionales y sociales; y 30% usos comerciales "mínimos". Por el contrario, de la parte resolutive de la Resolución se desprende la obligación clara, expresa y exigible a cargo de la "MVMT" de destinar el inmueble ya no solo a Complejo Deportivo Comercial sino a Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal, sin la obligación de áreas mínimas o máximas. Ello sería determinado en los procesos que permitieran la mejor y más óptima implementación de esta obligación. Indican que, los porcentajes mencionados en la solicitud de prórroga del año 2011, en la medida que no fueron parte de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, no se consideraron vinculantes, pues la finalidad principal entendida y asumida por "MVMT", fue permitir la interacción entre todas las actividades deportivas, recreacionales, sociales y comunales, de modo que ellas pudieran ser realmente implementadas y ejecutadas con lo generado a partir de la actividad comercial.

5.29 Que, no dieron mayor respuesta al Oficio N° 03502-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de noviembre de 2018, con que "la SDDI" denegó la solicitud de ampliación de plazo, porque más allá de las controversias con el concesionario mencionada en la "Resolución SDAPE 1", que hacen referencia al cumplimiento de la finalidad de esta transferencia, lo cierto es que, en estricto, a la fecha sí se verifica la construcción e implementación de los componentes que fueron materia de las Resoluciones SBN de los años 2008, 2011 y 2015: El desarrollo de un complejo deportivo a la par de componentes sociales, recreaciones, comunales y comerciales, sin áreas preestablecidas para cada uno, pero sí con el compromiso de que implicaran un beneficio para la comunidad y una revalorización de la zona, como sucede en la actualidad.

5.30 Que, el sustento para denegar la prórroga solicitada pareciera basarse exclusivamente en el hecho que el 70% del inmueble no estaba siendo destinado al Complejo Deportivo, cuando este porcentaje no fue una condición para la emisión de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, que como se ha señalado, no estableció áreas mínimas u obligaciones para el componente deportivo. Es fundamental la reversión como carga de los porcentajes como condición del acto.

5.31 Que, la única condición de la resolución aprobatoria es que se fije la finalidad y el plazo de la ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, tanto la resolución aprobatoria como las posteriores resoluciones de ampliación de finalidad y prórroga, fijaron el plazo y la finalidad, señalaron expresamente que el incumplimiento daría lugar a la reversión del inmueble. No se verifica en las resoluciones que se hayan pactado obligaciones específicas, como las áreas exactas a destinar a los componentes que ya habían sido previstos como finalidad. Asimismo, queda evidenciado en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI que no se pudo válidamente establecer los porcentajes que hoy reclama la SBN, porque hubiera tenido que hacerlo como condición y ello no estaba previsto en las normas que solo se refieren a plazo y finalidad de manera general, pero sin la minuciosidad de áreas o porcentajes mínimos;

26.  
2”:

Que, “la SDAPE” señaló lo siguiente en los considerandos de la “Resolución SDAPE

(...).

11. Debe considerarse que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, conforme al numeral 2 del artículo 198 del “TUO de la LPAG”. Tal como es el caso de la solicitud de ampliación de finalidad y plazo requerido por la “MVMT” en el año 2011, es necesario indicar que el petitorio se encontraba sustentado en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no se señala taxativamente los porcentajes no se puede desconocer que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la Resolución antes citada.

En tal sentido, al momento de realizar la supervisión para determinar el cumplimiento de la finalidad, “la SDS” y la “SDAPE” evaluaron los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN- SDDI, a efecto de verificar si la “MVMT” venía cumpliendo o no con la finalidad, así como la resolución de transferencia, de ampliación de plazo y de finalidad, debido a que en dicho expediente se encontraba el último expediente técnico presentado por la “MVMT” con el cual se sustentó la ampliación de la finalidad.

Lo que busca esta Superintendencia es que a las entidades a las cuales se le ha transferido un predio estatal, cumplan dentro del plazo otorgado con la finalidad para lo cual se otorgó. Y, el expediente técnico presentado por la “MVMT” no señalaba la construcción de un centro comercial; razón por la cual no estaba autorizado a ejecutar su construcción, por más que el uso sea más rentable.

La “MVMT” debió solicitar a “la SBN” una modificación de la finalidad, conforme a las facultades establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, presentando los requisitos establecidos en la normativa para que puedan ser evaluados;

(...);

**En relación a los argumentos señalados en los numerales 5.10 y 5.11 del quinto considerando de la “Resolución SDAPE 2”**

13. Que, es preciso señalar, que la reversión aprobada por la “Resolución SDAPE 1”, es una reversión parcial que comprende un área de 16 067,88 m<sup>2</sup>; asimismo, no es cierto que el informe de brigada emitido por “la SDS” solo se limitó a señalar la división de los sectores sobre la infraestructura del predio más del uso que se viene realizando, en el citado informe se señalan todas las actuaciones de supervisión realizadas, asimismo indican que se ha revisado el Expediente Técnico y el Plano del Anteproyecto presentados por la “MVMT” para la ampliación de plazo, obrantes en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI, advirtiéndose el incumplimiento parcial de la finalidad, toda vez, que el proyecto debió ejecutarse de acuerdo al expediente presentado por la misma comuna al momento de solicitar la ampliación de plazo, asimismo, identificó el uso que le vienen dando a cada área. Por lo expresado, la “MVMT” no desvirtúa lo resuelto en la “Resolución SDAPE 1”.

En tal sentido, debe tomarse en cuenta que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución es congruente con la petición formulada por éste; de conformidad con el numeral 2 del artículo 198 del “TUO de la LPAG”, por ello indicamos que el petitorio se sustentaba en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no menciona expresamente los porcentajes, no puede desconocerse que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la “Resolución SDAPE 1”.

23. Que, efectivamente, en el 2015, mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de ese año, “la SBN” prorrogó el plazo de la transferencia del inmueble por 2 años adicionales, hasta el 23 de agosto de 2017, y en dicha Resolución se evaluó el requerimiento de ampliación de plazo formulado por la “MVMT”, más no se evaluó la modificación de la finalidad de la transferencia, por ser un procedimiento de parte y la citada comuna no lo solicitó; por ello, la finalidad seguía siendo la establecida en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, que se ejecutó el: “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”, proyecto que se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados por la “MVMT” en el que se describen los porcentajes de los componentes del proyecto, documento que se encuentra en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI. Cabe precisar que, posterior al expediente técnico presentado en el año 2011, la “MVMT” no ha presentado uno nuevo o ha solicitado a esta Superintendencia la modificación de éste; por tanto, sus argumentos ni desvirtúan lo resuelto en la “Resolución SDAPE 1”.

**En relación al argumento señalado en el numeral 5.28 del quinto considerando de la “Resolución SDAPE 2”**

24. Que, al respecto, cabe señalar, que la “MVMT” debió ejecutar el proyecto en el plazo otorgado, 23 de agosto de 2017, el destino del inmueble era desarrollar un complejo deportivo, recreacional, social, comunal y comercial. Tanto en las resoluciones de transferencia como en el expediente técnico no se describió que el componente comercial, era el que iba a permitir implementar las demás actividades y/o componentes, más bien se señaló que debía prevalecer el componente deportivo; si bien la “MVMT” y el concesionario actualmente ostentan procesos judiciales y arbitrales por el incumplimiento del contrato, en este proceso administrativo no es materia dilucidar tales conflictos, lo que se ha evaluado en el procedimiento de reversión ha sido el cumplimiento de la finalidad dentro del plazo otorgado; advirtiéndose que para el 23 de agosto de 2017 no se había ejecutado el proyecto conforme al expediente técnico presentado por la “MVMT”; por lo que sus argumentos no desvirtúan lo resuelto en la “Resolución SDAPE 1”;

**La “Resolución SDAPE 2” resolvió:**

**PRIMERO.- Declarar INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, representada por su Procurador Público Municipal Carlos Daniel Espichan Pérez, contra la**

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al icono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: R115449984

Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.- DISPONER** la devolución del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403, una vez consentida la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021.

**TERCERO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública para las acciones de su competencia. (...);

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE “LA ADMINISTRADA”, ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN SDAPE 3”**

27. Que, el 12 de agosto de 2021 (S.I. N° 21098 y 21107-2021) a través de la mesa de partes virtual y mesa de partes presencial de esta Superintendencia, respectivamente, “la administrada”, representada por su Gerente General, interpuso recurso de reconsideración contra la “Resolución SDAPE 1”, siendo algunos de sus fundamentos los siguientes:

8.7 Que, el proceso de reversión se inicia con la siguiente documentación: Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, Ficha Técnica N° 0038-2020/SBN-DGPE-SDS y Panel Fotográfico, Plano de Diagnóstico N° 0413-2020/SBN-DGPE-SDS, copia fedateada del Acta de Inspección N° 040-2020/SBNDGPE-SDS, copia fedateada del cargo del Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS, y pese a tener pleno conocimiento, la SBN en ningún momento nos comunicó la realización de los informes previos al inicio de un procedimiento de reversión, además de contener el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, imprecisiones y falta de veracidad conforme se detalla:

**En relación a los argumentos señalados en los numerales 8.1 al 8.5 del octavo considerando, la SDAPE señaló: VERIFICAR N° CORRELATIVOS**

11. Que, es cierto que la SBN tenía conocimiento que la ejecución del proyecto se realizaría con apoyo de la inversión privada, no es menos cierto, que la “MVMT” estaba obligada a cumplir con el proyecto a ejecutar conforme a la finalidad y el plazo establecido en la resolución de transferencia y de acuerdo a los documentos que sustentaron su requerimiento, es decir todos los contratos que hubiera podido suscribir “MVMT”, Inmobiliaria Pazos S.A.C. y “la administrada” debieron estar enmarcados dentro de la finalidad y las obligaciones establecidas en la resolución y en sus antecedentes administrativos Expediente N° 049-2011/SBNSDDI, que sustentan el cambio de finalidad.

Esta Superintendencia no pretende desconocer los contratos suscritos por la “MVMT” pero sí que prevalezca que la transferencia interestatal otorgada esté vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado un predio estatal, es decir, al fin específico al cual será destinado. Si bien es cierto, la “MVMT” suscribió un contrato de concesión, estos debieron ser congruentes y enmarcados con las obligaciones y finalidad para lo cual fue otorgado “el predio” bajo las condiciones que fueron otorgadas, es decir se debió considerar el expediente técnico y plano del anteproyecto, el cual obra en los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, los cuales fueron presentados por la “MVMT” a esta Superintendencia mediante S.I. N° 08208- 2011 del 16 de mayo de 2011, a través del cual solicitó la ampliación de la finalidad de la transferencia justificando la ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” y no conforme a lo verificado in situ en la inspección realizada a “el predio” por parte de “la SDS”.

Respecto al desconocimiento de los documentos presentados por la “MVMT” y que la SBN en ningún momento comunicó la ampliación del proyecto para dar conformidad, es preciso señalar, que la “MVMT” era la competente para comunicar cualquier cambio solicitado a esta Superintendencia respecto al proyecto, porque tenían un contrato suscrito y la relación contractual era bilateral (la “MVMT” - concesionario), tal es así que la SBN no participó de dicho contrato de concesión; razón por la cual, no podríamos comunicar respecto a la ampliación del proyecto, siendo de responsabilidad de la “MVMT”; por lo expresado, sus argumentos no desvirtúan lo resuelto en la “Resolución SDAPE 3”;

Asimismo, es de conocimiento de todas las partes, que el décimo primer considerando de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, señala: “Que estando a lo expresado en el Informe Técnico Legal N° 394-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de setiembre de 2008, resulta pertinente aprobar la desafectación administrativa y la transferencia predial a título gratuito del terreno citado a favor de la Municipalidad Distrital Villa María del Triunfo, para que cumpla con ejecutar el Complejo Deportivo - Comercial “La Curva”; debiendo poner especial énfasis en la implementación y mejora de los servicios deportivos en beneficio de la población en la ejecución de dicho proyecto, para lo cual debe tener especial cuidado en mantener espacios de usos deportivos en beneficio de la colectividad. (negrita y subrayado es nuestro).

Desde el proyecto primigenio a ejecutarse en el predio materia de transferencia, se advierte que lo que se buscaba la “MVMT” es darle prioridad a los servicios deportivos en beneficio de la población; por lo que la “MVMT” titular de los derechos otorgados por esta Superintendencia debió prevalecer y hacer cumplir la finalidad para lo cual fue transferido “el predio”.

Con relación a lo indicado por vuestra representada, respecto a que la SBN estaría coludida con la “MVMT” para vulnerar derechos constitucionales respecto a seguridad jurídica de los contratos públicos y privados, debe indicarse que esta Superintendencia, de conformidad con el literal d) del artículo 14° del “TUO de la ley”, tiene como función supervisar los

predios estatales, así como el cumplimiento del debido procedimiento y de los actos que ejecuten las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que las acciones de supervisión así como la emisión de la Resolución N° 0709-2021/SBN- DGPE-SDAPE con el cual se aprobó la reversión del predio, fueron emitidas en estricto cumplimiento de la normatividad antes citada; asimismo, se debe indicar que la SBN busca el mejor aprovechamiento de los predios estatales y que el beneficiario cumplan con las obligaciones pactadas en los actos otorgados;

17. Que, es preciso señalar que la reversión parcial aprobada mediante la “Resolución SDAPE 1”, fue a resultas que se determinó el incumplimiento de la finalidad de la transferencia por parte de la “MVMT”, dado que no se ha ejecutado el proyecto dentro del plazo otorgado 23 de agosto de 2017 y conforme al sustento detallado en el expediente técnico y planos presentados por la “MVMT”, contenidos en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI, el 70% del área total del predio transferido debió destinarse a uso de deporte y recreación y el 30% al de área social, comunal y un área mínima destinada a uso de comercio y no como está construido actualmente, un área mayor destinada al comercio y áreas sin construir

**La “Resolución SDAPE 3” resolvió:**

**PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa MB Ingenieros Asociados S.A.C., representada por su Gerente General, Moisés Bravo Hinojosa, contra la Resolución n.° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.- DISPONER**, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

(...);

## **DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN, ARGUMENTOS DE LA “RESOLUCIÓN DGPE 2”**

28. Que, con fechas 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29073 y 29185-2021 a través de la mesa de partes virtual y mesa de partes presencial de esta Superintendencia, respectivamente, “la administrada”, representada por su Gerente General, interpuso recurso de apelación contra la “Resolución SDAPE 1”, siendo algunos de sus fundamentos los siguientes:

“(…)

5.11 Que, “la administrada” sustenta su pedido de nulidad de la “Resolución SDAPE 3” en el incumplimiento de lo establecido en el literal d), numeral 7.2.1.2.2, sobre acciones para la investigación en gabinete, que forma parte de la etapa indagatoria de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 69-2019/SBN, que dispone la notificación al tercero con derecho inscrito; lo cual no se realizó por “la SDS”;

5.12 Que, asimismo, “la administrada” señala que se infringió el principio de imparcialidad por cuanto, no se le trató con igualdad respecto a la “MVMT” y a la empresa Real Plaza a quienes sí se notificó. En ese sentido, no se han verificado los hechos y por tanto, los funcionarios de “la SBN” como de la “MVMT” son solidariamente responsables de los daños causados a su parte;

5.14 Que, respecto a la “Resolución SDAPE 3” señala que los contratos suscritos por la “MVMT” e Inmobiliaria Pazos S.A.C y su parte, deberían haber estado dentro de la finalidad y obligaciones establecidas en la Resolución y antecedentes del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI que sustentan el cambio de finalidad. “La administrada” sostiene que no se solicitó el cambio de la finalidad, pero sí su ampliación; lo cual dejó a interpretación la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI por ser imprecisa; pero que desconoció la existencia de un concesionario quien no participó en el cambio de las reglas y sin considerar la protección de los contratos público-privados. Ante dicha situación, “la administrada” alega que un contrato público privado (APP) sólo puede ser modificado mediante una adenda, “la SBN” no ha tenido en consideración los fundamentos 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 59, 60, 61, 62,63, 64 y 65 del Pleno Jurisdiccional sobre el Expediente N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que esta Superintendencia antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía contar con la aceptación del concesionario, es decir, de “la administrada”; siendo así, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO- SDDI es nula. “La SBN” indica que sólo notificó a “MVMT”, por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN;

Que, sobre lo argumentado en el numeral 5.11, “la administrada” indica que sustenta su pedido de nulidad de la “Resolución SDAPE 3” en el incumplimiento de lo establecido en el literal d), numeral 7.2.1.2.2, sobre acciones para la investigación en gabinete, que forma parte de la etapa indagatoria de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 69-2019/SBN, la cual dispone la notificación al tercero con derecho inscrito; lo que no fue realizado por “la SDS”;

Que, al respecto debe indicarse que, el procedimiento de reversión se inició con el Oficio N° 05113-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de noviembre de 2020 (folio 286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) imputándose los hechos a la “MVMT” y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (foja 286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a “la administrada”.

Si bien es cierto, el literal d), numeral 7.2.1.2.2 de “la Directiva de Supervisión” dispone la comunicación a terceros con derecho inscrito, se efectuó el requerimiento de información a las Gerencias General y Legal de Real Plaza S.R.L con Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020 (folios 857 y 858 del Expediente N° 036-202/SBNSDS); así como a la “MVMT” con Oficio N° 203-2021/SBN-DGPE-SDS recibido el 5 de febrero de 2020 (folio 856 del Expediente

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013- PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al icono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica> En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: R115449984

N° 036-202/SBNSDS); sin embargo, no debe confundirse la acción de supervisión con el procedimiento de reversión, siendo éste, en donde se decide la conservación del dominio sobre "el predio" transferido o no y en este aspecto, "la administrada" sí tuvo conocimiento oportuno y participó del procedimiento; no evidenciándose vicio que determine la nulidad de la "Resolución SDAPE 3". Por tanto, debe desestimarse el argumento propuesto;

Que, en lo concerniente al argumento del numeral 5.14, "la administrada" indica que los contratos suscritos por la "MVMT" e Inmobiliaria Pazos S.A.C y su parte, deberían haber estado dentro de la finalidad y obligaciones establecidas en la "Resolución SDAPE 3" y antecedentes del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI que sustentan el cambio de finalidad. "La administrada" sostiene que no se solicitó el cambio de la finalidad, pero sí su ampliación; lo cual dejó a interpretación la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI por ser imprecisa; pero que desconoció la existencia de un concesionario quien no participó en el cambio de las reglas y sin considerar la protección de los contratos público-privados. Ante dicha situación, "la administrada" alega que un contrato público privado (APP) sólo puede ser modificado mediante una adenda, y que "la SBN" no ha tenido en consideración los fundamentos 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 del Pleno Jurisdiccional sobre el Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que esta Superintendencia antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía contar con la aceptación del concesionario, es decir, de "la administrada"; siendo así, la Resolución N° 033-2011/SBN- GO-SDDI es nula. "La SBN" indica que sólo notificó a "MVMT", por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN;

Que, este argumento constituye sólo una interpretación de los hechos por parte de "la administrada", sin repercusión efectiva en la situación advertida por "la SBN". Lo cierto respecto a los contratos a los que alude "la administrada", es que originaron el cambio o modificación del proyecto original. La Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no fue imprecisa, porque atendió a lo solicitado por "MVMT", sin que se produjera la impugnación de la Entidad beneficiada, gozando la calidad de firme. Ahora bien, las partes involucradas en los contratos suscritos entre la "MVMT" y "la administrada", así como por su antecesora la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, conocieron dichos cambios como se relató en la revisión de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de "la MVMT", que aprobó la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio (folio 196 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE);

Que, en ese sentido, "la administrada" no demuestra la existencia de vicio trascendente que justifique la declaración de nulidad de los actuados administrativos, por lo cual, debe desestimarse el presente argumento;

Que, respecto al argumento del numeral 5.16 "la administrada" indica en cuanto al numeral 17 de la "Resolución SDAPE 3", que "la SDAPE" pretende desconocer el proyecto y fines del contrato de concesión al indicar que el 70% del predio debía ser destinado a fines deportivos y recreacionales y el 30% al social, comunal y una pequeña área para comercio. Asimismo, indica que la "MVMT" en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a "la SBN" la existencia de una alianza público privada (APP), por lo que no implica que la "MVMT" desarrollaría el proyecto, sino con apoyo privado de un contrato de concesión. Es decir, que el acto de otorgar el terreno a favor de "MVMT", a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Esto es, que el sector privado asumió la responsabilidad de ejecutar obras de infraestructura públicas con la promesa ulterior de explotar los servicios que de allí surgirían por un lapso de tiempo. Indica que de haberse revisado por "la SBN" el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015, donde se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN- DGPE-SDDI; se hubieran advertido los metrajes destinados para el cumplimiento de la finalidad y así no se hubiera firmado la Adenda y menos ejecutado las obras por un valor de S/ 50 000 000,00 (Cincuenta millones con 00/100 Soles). Por tanto, "la administrada" considera que debió notificársele;

Que, sobre lo antes mencionado, es necesario precisar que esta Superintendencia no desconoce la inversión privada; sin embargo, debe realizarse de acuerdo a los proyectos presentados por las entidades públicas que forman parte del SNBE". De allí que los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de "el TUO de la ley" permiten que "la SBN" intervenga mediante supervisión y cautele la permanencia de los predios estatales en el dominio del Estado, aunque las competencias para su administración o administración se hayan transferido; disposiciones que no pueden renunciar las entidades públicas y terceros.

Dentro de ese marco normativo, no se desconocen las obligaciones contraídas por la "MVMT" y "la administrada", las cuales están facultadas a ventilar sus controversias en las vías legales correspondientes, sin perjuicio de las funciones de cautela de esta entidad, de las cuales no pueden disponer las partes involucradas en el contrato de concesión;

Que, en el extremo donde se afirma que "la SBN" a través de "la SDDI" no habría revisado el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015 (folio 8 del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI), en el que se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; se hubieran advertido los metrajes destinados para el cumplimiento de la finalidad y así no se hubiera firmado la Adenda y menos ejecutado las obras por un valor de S/ 50 000 000,00 (Cincuenta millones con 00/100 Soles); debe indicarse que a través de la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2015 (folio 164 del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI), "la SDDI" evaluó los documentos presentados por la "MVMT" con Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT del 26 de mayo de 2015 (S.I. N° 12122-2015), en donde solicitó la ampliación del plazo otorgado con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de septiembre de 2008, modificada con Resolución N° 033- 2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011. Entre los documentos presentados, obra el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de "la MVMT" respecto al cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y en donde opinó que la propuesta de modificación del contrato de concesión vía adenda, no alteraba la estructura económica y financiera del proyecto, así como la distribución de riesgos se alteraría debido a que no requería ingresos del Estado. Esta modificación implicaba la variación de las áreas de concesión para destinarlas a una cancha de fútbol con graderías, una piscina semi olímpica temperada, una piscina para niños, un área para actividades de adulto mayor; otra área para actividades de la mujer, proponer al concesionario la implementación de un policlínico y otra área para servicios, según el cuadro de áreas adjunto en dicho Informe. En efecto, se observa que el área de comercial y otros se había extendido a 15 635,79 m<sup>2</sup>, cuyo sustento estaba en el Informe N° 017-2015-GDU/MVMT;

Que, es pertinente indicar que la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI se orientó a evaluar si procedía o no la ampliación del plazo para destinar "el predio" a la finalidad, y para verificar el estado del avance de las obras, "la SDDI" realizó una

inspección a "el predio" y constató que no se encontraba delimitado por obra civil y que habían dos áreas destinadas a canchas de fútbol, así como otras edificaciones, según relata la Ficha Técnica N° 0352-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2015, determinando que la solicitud de ampliación de la "MVMT" no cumplía con el supuesto de tener el 60% de avance de las obras y la satisfacción de la prestación de un servicio por parte de la "MVMT" en relación al proyecto. En consecuencia, "la SDDI" determinó que no debía ampliarse el plazo para ejecutar el proyecto porque verificó que la "MVMT" no estaba cumpliendo con destinar "el predio" a la finalidad de la transferencia y por ello declaró improcedente dicha ampliación; lo cual hizo innecesario evaluar las áreas propuestas en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015 (folio 8 del Expediente N° 365- 2015/SBNSDDI);

La "Resolución DGPE 2" resolvió:

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MB INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C.**, representada por su gerente general Moisés Bravo Hinostroza, contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021, conforme a los fundamentos de la presente Resolución; dándose por agotada la vía administrativa.

(...);

## **SOLICITUDES ADICIONALES PRESENTADAS POR LA ADMINISTRADA**

**29.** Que, el 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022), "la administrada" presentó un escrito con las siguientes consideraciones:

- Solicita se revise el procedimiento de reversión iniciado con el Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE y se proceda conforme a ley.
- Indica que no se habrían cumplido con los procedimientos y que las resoluciones emitidas en toda la tramitación del procedimiento de reversión serían contrarias a derecho;

**30.** Que, con fecha 4 de abril de 2022 (S.I. N° 09620-2022) "la administrada" presentó un escrito solicitando uso de la palabra.

**31.** Que, el 9 de abril de 2022 "la administrada" presentó la S.I. N° 10153-2022, solicitando que para mejor resolver se tenga presente el Oficio N° 00069-2015-ALC/MVMT (S.I. N° 12122-2015, de fecha 26 de mayo de 2015);

## **MARCO NORMATIVO DE LA NULIDAD DE OFICIO**

**32.** Que, es menester señalar que un acto administrativo<sup>3</sup> es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estos personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>;

**33.** Que, por otro lado, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"<sup>5</sup>) señala: "***Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)***" (negrita y subrayado nuestro). En ese contexto, el artículo 11.1 del "TUO de la LPAG" señala que: "Los

<sup>3</sup> "Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades".

<sup>4</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

<sup>5</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

**Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...);

34. Que, en ese contexto, la doctrina nacional<sup>6</sup> señala que: “La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”. De igual forma Roca Mendoza<sup>7</sup> dice: “La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”. Con base en lo expresado, se puede señalar que la Nulidad de Oficio no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento;

35. Que, los recursos administrativos según la doctrina: “(...) No constituyen, como aparentan, una garantía en favor del administrado, sino una verdadera carga en su contra y un privilegio de la administración pública (...). “En este sentido, el ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole - por defecto - volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad o merito (...)”<sup>8</sup>;

36. Que, en consecuencia y, en atención al escrito presentado por “la administrada” con fecha 16 de marzo de 2022, se habría configurado en la tramitación del procedimiento de reversión la existencia de una nulidad implícita incurrida en las causales previstas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”<sup>9</sup>, por lo que resulta conveniente la revisión del procedimiento de reversión que motivó la emisión de la “Resolución SDAPE 1” a efecto de determinar si existe vicio en la tramitación del procedimiento de reversión, que conlleve a una nulidad. En tal sentido, y no habiendo superior jerárquico inmediato de esta Dirección, corresponde conocerla conforme a lo señalado en el numeral 213.2 del artículo 213 del “TUO de la LPAG”<sup>10</sup>;

37. Que, por ello, se debe verificar, las causales que puedan motivar la declaración de nulidad del acto administrativo; las mismas se encuentran establecidas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. De dichas causales, se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo;

38. Que, los incisos 1 y 2 del artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, establecen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez;

39. Que, en el segundo párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del “el TUO de la LPAG”, se estipula: “En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre el traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”;

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

<sup>7</sup> ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, Página 207.

<sup>8</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

<sup>9</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.

3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

<sup>10</sup> Artículo 213.- Nulidad de Oficio (...) 213.2 la nulidad de oficio solo puede ser declarado por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica

40. Que, el numeral 213.1 del artículo 213 de “el TUO de la LPAG”, dispone que se puede declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos cuando se presente cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 10 del indicado cuerpo normativo, aun cuando dichos actos hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales;

41. Que, cabe destacar que los procedimientos administrativos se sustentan indubitablemente sobre la base de “el TUO de la LPAG”, que en el artículo III de su Título Preliminar señala, que la finalidad de su marco normativo, consiste en que la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general;

42. Que, bajo ese contexto, resaltamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual - conforme prescribe el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG” - las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Estado, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas;

43. Que, en ese sentido, la precitada norma legal ordena la aplicación de los principios del procedimiento administrativo en el ejercicio de la función administrativa, que actúan como parámetros jurídicos a efecto que la Administración Pública no sobrepase sus potestades legales en la prosecución de los intereses públicos, respecto de los derechos de los administrados;

44. Que, el artículo 156 de “el TUO de la LPAG”, prescribe que la autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación; superar cualquier obstáculo que se oponga a regular la tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida;

45. Que, estando a lo antes mencionado, y a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en “el TUO de la LPAG”, es conveniente revisar si sobre la “Resolución DGPE 2” existe vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido, conforme a lo expresado en el Memorandum N° 00188-2022/SBN-OAJ del 30 de marzo de 2022, e Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, de fecha 29 de marzo de 2022, corresponde a “la DGPE” conocerla: *“el ROF vigente de la SBN, y específicamente los literales q) y r) del artículo 41°, no limitan la ejecución de evaluar y resolver las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados; motivo por el cual, la DGPE puede emitir resoluciones declarando la nulidad de oficio e incluso pronunciándose sobre el fondo del asunto”*;

46. Que, el último párrafo del artículo 227.2 de “el TUO de la LPAG” prescribe que, constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo;

## **ANALISIS DE LA DGPE**

### **Respecto al cumplimiento de la finalidad.**

47. De la revisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD

Que, de la lectura del Expediente N° 120-2008/SBNJAD con el cual se meritó la

expedición de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, del 5 de octubre de 2008, se advierte lo siguiente:

El séptimo considerando de la citada Resolución señala:

(...)

*“Que, para aprobar la transferencia predial solicitada por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo a fin de que esta entidad pueda lograr la ejecución del proyecto antes indicado, es necesario incorporar el predio al dominio privado del estado, toda vez que se tiene proyectado mejorar la calidad de los servicios deportivos y de las áreas de comercio en beneficio de la comunidad, **lo cual se realizará con el apoyo de la inversión privada**, por lo que se debe aprobar su desafectación administrativa a fin de obtener el mayor beneficio para la comunidad a través de prestación de servicios de mejor calidad y a la vez lograr la mayor rentabilidad del inmueble de propiedad del estado”.*

(...)

(negrita y subrayado es nuestro).

Que, en el décimo primer considerando de la mencionada Resolución se indica: *“Que estando a lo expresado en el Informe Técnico Legal N° 394-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de setiembre de 2008, resulta pertinente aprobar la desafectación administrativa y la transferencia predial a título gratuito del terreno citado a favor de la Municipalidad Distrital Villa María del Triunfo, **para que cumpla con ejecutar el Complejo Deportivo – Comercial “La Curva”;** debiendo poner especial énfasis en la implementación y mejora de los servicios deportivos en **beneficio de la población** en la ejecución de dicho proyecto, para lo cual debe tener especial cuidado en mantener espacios de usos deportivos en beneficio de la colectividad.”;*

**La Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD no detalla porcentajes de área de ejecución de Infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

48. Que, la DGPE recoge lo señalado en considerando 11. de la “Resolución SDAPE 2”:

(...)

*“Debe considerarse que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, conforme al numeral 2 del artículo 198 del “TUO de la LPAG”. Tal como es el caso de la solicitud de ampliación de finalidad y plazo requerido por la “MVMT” en el año 2011, **es necesario indicar que el petitorio se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no se señala taxativamente los porcentajes no se puede desconocer que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la Resolución antes citada***

(...)

En el mismo sentido debió procederse respecto de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, realizando una evaluación conjunta del petitorio y tomar en consideración los adjuntos a la solicitud de la MVMT;

49. De la revisión del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI

Que, de la lectura del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI por el cual se sustentó la emisión de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011, advertimos lo siguiente:

Mediante el Oficio N° 12GA/MDVMT de fecha 31 de marzo de 2011 (S.I. N° 05701-2011), suscrito por el Gerente de Administración de la “MVMT” señaló entre otros, que al amparo de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y del Decreto Legislativo N° 1012 que aprobó la Ley Marco de Asociaciones Público - Privadas para la generación de empleo productivo, y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada, celebró un Contrato de Concesión en uso del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (en adelante el “contrato de concesión”), que concedió en uso “el predio” a efecto que se ejecute en él un Complejo Deportivo - Comercial, que estaba siendo evaluado a efectos de viabilizar su ejecución; por tal motivo, solicitó establecer plazos para su ejecución.

Asimismo, mediante Carta S/N fechada el 10 de mayo de 2011 (S.I. N° 08208-2011), presentada el 16 de mayo de 2011, la Alcaldesa de la "MVMT" solicitó de forma expresa la ampliación de la finalidad de la transferencia de "el predio" para que se ejecute el proyecto denominado: "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal", adjuntándose a la solicitud un expediente técnico y planos; este expediente fue considerado por "la SDAPE" y "la DGPE" como sustento de la finalidad y en su momento por "la SDS" como punto de partida para los informes de supervisión que sustentaron la reversión dispuesta en la "Resolución SDAPE 1".

**La Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, no detalla porcentajes de área de ejecución de infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

**50. De la revisión del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI**

Que, de la lectura del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI con que se meritó la expedición de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, se advierte lo siguiente:

Mediante Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT presentado el 26 de mayo de 2015 (S.I. N° 12122-2015), "VMT" **solicitó la ampliación de plazo por 2 años**, para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a su favor mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE, adjunta a su oficio el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, de fecha 6 de mayo de 2015, en el que se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

Del análisis y verificación realizada, "la DGPE" considera que al ser genérico el término "especial énfasis al aspecto deportivo", éste no está definido en función al área a ocupar sino a la infraestructura que se ejecute para tal fin, habiéndose corroborado en los informes de brigada que se han ejecutados todos los componentes señalados en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, que es el que se acompañó a la solicitud de "MVMT";

**La Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, no detalla porcentajes de área de ejecución de infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

**51.** Que, "la DGPE" verifica que dicho informe constituye el último documento que detalla los componentes y áreas del proyecto presentado por "MVMT", y es con ese detalle con el que se dará cumplimiento a la finalidad dispuesta en las Resoluciones referidas; por lo que debe prevalecer el principio de verdad material y eficacia regulados en "el TUO de la LPAG";

**52.** Que, tanto "la SDAPE" como "la DGPE" consideraron en sus Resoluciones, que la finalidad no se habría cumplido porque la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, del 5 de octubre de 2008 estableció que se debía dar especial énfasis al aspecto deportivo; ello porque consideraron que en el año 2011, la finalidad debía ejecutarse tomando en consideración el documento adjunto a la solicitud de "MVMT", que determinaba que los porcentajes de inversión u ocupación del terreno transferido serían de 70% Deportivo, Recreacional, Social y Comunal y 30% para Comercio.

Al respecto, "la DGPE" considera que al ser genérico el término "especial énfasis al aspecto deportivo", éste no está definido en función al área a ocupar sino a la infraestructura que se ejecute y al valor de la misma; la propuesta inicial de inversión que se realizaría en el Proyecto del año 2008 para la ejecución de los componentes, fue de S/ 43'500,000.00 (Cuarenta y tres millones quinientos mil con 00/100 Soles); la informada en el año 2011, que amplía la finalidad

y que fue la considerada para la supervisión como sustento de cumplimiento, se redujo a S/ 3'000,000.00 (Tres millones con 00/100 Soles), y la de la solicitud del año 2015, se incrementó sustancialmente ascendiendo a un monto superior a los S/ 48'000,000.00 (Cuarenta y ocho millones con 00/100 Soles);

**53.** Que, en ese sentido, respecto al cumplimiento de la finalidad dispuesta por la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE, "la DGPE" considera que el no cumplimiento de la finalidad, determinado en la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, queda desvirtuado;

#### **Respecto al cumplimiento dentro del plazo.**

**54.** Que, "la DGPE" considera que, al no haberse supervisado el cumplimiento de la finalidad de la transferencia sobre la base de la información técnica presentada en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, el cumplimiento o no dentro del plazo otorgado debe realizarse sobre la base de la información técnica final presentada por la "MVMT" en el año 2015, razón por la cual el incumplimiento dentro el plazo queda desvirtuado;

**55.** Que, en los documentos presentados por "la administrada" se acredita que ha realizado una inversión superior a los S/ 48'000,000.00 (Cuarenta y ocho millones con 00/100 Soles) para el cumplimiento de la finalidad, al desarrollar la infraestructura objeto del proyecto de inversión de la Asociación Público Privada conforme a los componentes detallados en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, los cuales - alega - que con la reversión dispuesta, habrían sido objeto de confiscación por parte del Estado;

**56.** Al respecto, sin perjuicio de señalar que no le corresponde a "la SBN" evaluar o analizar lo alegado por la administrada; la DGPE, considera que la reversión dispuesta comprende también una afectación o pérdida de interés público sobre la infraestructura valorizada en S/ 50'000,000.00 cuyo dominio sería de la MVMT al culminar el plazo de 35 años de la Concesión (Plazo inicial del contrato);

**57.** Sin perjuicio a lo establecido en el artículo antes mencionado, y en aplicación de los Principios de Eficacia<sup>11</sup> y Celeridad<sup>12</sup> consagrados en el "el TUO de la LPAG", corresponde convalidar el escrito de "la administrada" presentado en fecha 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022) así como el uso de la palabra, realizado el 7 de abril de 2022, al ser compatible su pedido con la decisión de esta Administración;

**58.** Adicional a ello, se tiene que en el Expediente N° 01607-2022-0-1801-JR-CA-04 tramitado ante el 4° Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo - Corte Superior de Justicia de Lima, por nulidad de resolución administrativa, interpuesta por "la administrada" contra "la SBN"; se ha expedido la Resolución N° 01 de fecha 21 de marzo de 2022 que admite a trámite la demanda planteada por "la administrada";

En ese contexto, conforme a lo señalado en el artículo 24 de la Ley N° 27584 - Ley que Regula

<sup>11</sup> **Principio de eficacia.**- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

<sup>12</sup> **Principio de celeridad.**- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

<sup>13</sup> **Principio de razonabilidad.**- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo

el Proceso Contencioso Administrativo: *“La admisión de la demanda no impide la vigencia ni la ejecución del acto administrativo, salvo que el Juez mediante una medida cautelar lo declare contrario”*. En virtud de ello, la interposición de la demanda no es óbice para continuar con la revisión y, de ser el caso, en aplicación del artículo 213, declarar la nulidad de oficio”;

De conformidad con lo previsto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, y los Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, el Memorandum N° 00188-2022/SBN-OAJ, y el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.-** Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N° 0144-2021/SBN-DGPE, de fecha 20 de diciembre de 2021 y la Resolución N° 015-2022/SBN-DGPE de fecha 20 de enero de 2022, en consecuencia, nulo todo lo actuado en el procedimiento administrativo tramitado en el Expediente N° 352-2020-SBNSDAPE, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de esta Resolución.

**Artículo 2°.- DECLARAR FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MB INGENIEROS ASOCIADOS SAC**, contra la Resolución N° 0976-2021-SBN/DGPE-SDAPE, del 12 de Octubre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 0709-2021/DBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021; declarándola nula esta última en todos sus extremos .

**Artículo 3°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn))

**Regístrese y comuníquese.**

**Directora de Gestión del Patrimonio Estatal**

## INFORME N° 00136-2022/SBN-DGPE

PARA : **MARINA AGLAE SUBIRIA FRANCO**  
Directora de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **FLOR AMELIA OLIVERA ORELLANA**  
Abogado Registro C.A.L. N° 47557  
Orden de Servicio N° 0000225 -2022

ASUNTO : Nulidad de oficio interpuesta por **MB INGENIEROS ASOCIADOS SAC** contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de Octubre del 2021 y N° 0144-2021/SBN-DGPE de fecha 20 de diciembre de 2021.

REFERENCIA : a) Exp N° 352-2020/SBNSDAPE  
b) S.I. N° 09691-2022

FECHA : San Isidro, 25 de Abril de 2022

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia b), interpuesta por **MB INGENIEROS ASOCIADOS SAC** (en adelante, "la administrada") contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de Octubre del 2021 y N° 0144-2021/SBN-DGPE de fecha 20 de diciembre de 2021, contenidas en el Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE, del procedimiento de reversión iniciado contra la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante "MVMT"), a mérito del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020; expediente en el cual se resuelve disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de otra de mayor extensión, de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 (en adelante "el predio"), por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto a la transferencia a título gratuito otorgada con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por los artículos 1 y 2 de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, cuyo plazo fue ampliado con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificadora por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE a favor del Estado representado por esta Superintendencia, conforme señala la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, del 9 de julio de 2021, (en adelante "Resolución SDAPE 1"), Resolución sobre la cual la "MVMT" interpuso recurso de reconsideración, que fue declarado infundado mediante Resolución N° 937-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 5 de octubre de 2021 (en adelante "Resolución SDAPE 2"); a su vez MB Ingenieros SAC (en adelante "la administrada"), también interpuso recurso de reconsideración, el cual fue declarado infundado por Resolución N° 976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 (en adelante "Resolución SDAPE 3"); "MVMT" y "la administrada" interponen recurso de apelación contra las resoluciones que declararon infundados sus recursos de reconsideración, declarándose en el caso de "MVMT" improcedente el recurso de apelación con la Resolución N° 143-2021/SBN-DGPE, del 20 de diciembre de 2021 (en adelante "Resolución DGPE 1"), y en el caso de "la administrada" infundado el recurso de apelación mediante Resolución N° 144-2021/SBN-DGPE del 20 de diciembre de 2021 (en adelante "Resolución DGPE 2"); con fecha 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022), "la administrada" presentó un escrito fundamentado en las siguientes consideraciones: a) solicita, que se revise el procedimiento de reversión iniciado con el expediente N° 352-2020/SBNSDAPE y se proceda conforme a ley, b) indica, que no se habrían cumplido con los procedimientos y que las resoluciones emitidas en toda la tramitación del procedimiento de reversión serían contrarias a derecho.

Al respecto, se informa lo siguiente:

## **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la SBN"), por el mérito del Texto Único Ordenado de la Ley N° 21151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> (en adelante "el TUO de la ley"), y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021<sup>2</sup> (en adelante "el reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente, teniendo como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De conformidad a lo dispuesto por los artículos 40 y 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "el ROF de la SBN"), y conforme a lo señalado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ, de fecha 30 de marzo de 2022, y en el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, del 29 de marzo de 2022, la Dirección General del Patrimonio Estatal (en adelante "la DGPE"), será el órgano adecuado para emitir resoluciones en materia de su competencia y las demás que le correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente y/o las que le sean asignadas por la autoridad superior.

### **DE LA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO AL DOMINIO PRIVADO DEL ESTADO Y POSTERIOR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE "MVMT"**

- 1.3. Mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, la ex Jefatura de Adquisiciones de esta Superintendencia, resuelve:

(...)

**Artículo 1°.-** Declárese la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado, del terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima.

**Artículo 2°.-** Transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, a fin de que ejecute un Complejo Deportivo - Comercial.

**Artículo 3°.-** La Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo deberá cumplir estrictamente lo dispuesto en los artículos 64° y 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.

(...);

- 1.4. A través de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 20 de mayo de 2011, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), aprueba:

(...)

**Artículo 1°.-** Modificar el artículo 2° de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, de

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano" de fecha 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Del 11 de abril de 2021, que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

fecha 02 de setiembre de 2008, en los términos siguientes:

*"Transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo el terreno de 22 548,90 m<sup>2</sup>, constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, ubicado en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, a fin de que ejecute el "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal";*

**Artículo 2°.-** *La Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo deberá cumplir con la finalidad para la cual se le transfiere el terreno sub materia en el plazo máximo de 04 años contados a partir de la notificación de la presente resolución, caso contrario, revertirá a favor del Estado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 69° del Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA.  
(...);*

1.5. Mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, emitida por "la DGPE", se aprobó:

*"(...)*

**Artículo 1°.-** *Declarar fundado el recurso de apelación presentado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, Carlos A. Palomino Arias, contra la Resolución N°. 734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2015, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia, dándose por agotada la vía administrativa, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.*

**Artículo 2°.-** *Aprobar el nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad dispuesta en la Resolución N°. 118-2008/SBN-GO.JAD, modificada por la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD del 20 de mayo de 2011, que vencerá el 23 de agosto de 2017, bajo apercibimiento de revertir "el predio" a favor del Estado, conforme al artículo 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, por las consideraciones antes expuestas.  
(...);*

1.6. A través de la Resolución N° 175-2015/SBN- DGPE, de fecha 28 de diciembre de 2015, se rectifica la Resolución mencionada en el anterior considerando, resolviendo:

*"(...)*

**ARTÍCULO ÚNICO.-** *Rectificar el error material contenido en los considerandos décimo séptimo y vigésimo tercero de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, en los siguientes términos:*

*Décimo séptimo considerando:*

*"(...), la DNR ha señalado en el Informe N°. 128-2015/SBN-DNR del 26 de noviembre de 2015 lo siguientes:"*

*Vigésimo tercer considerando:*

*"(...), bajo las consideraciones señaladas por la DNR en el Informe N°. 128-2015/SBN-DNR, se habría configurado la suspensión por razones de fuerza mayor.  
(...);*

### **DE LOS DOCUMENTOS DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL, CONCESIÓN Y USUFRUTO**

1.7. Respecto a la Iniciativa Privada de Promoción de la Inversión Privada obran en el expediente los siguientes documentos:

- Copia del contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 25 de enero de 2010, mediante el cual "MVMT" concesionó "el predio" a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C. para que construya e implemente un Complejo Deportivo - Comercial y de Servicios, a efecto de promover el empleo, el desarrollo de las

**actividades económicas y la práctica deportiva en el distrito, cuyo costo ascendía a S/ 43'500,000.00 (Cuarenta tres millones quinientos mil con 00/100 Soles), a cambio la concesionaria tendría la concesión de la infraestructura por treinta y cinco (35) años prorrogables.**

- Copia de la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios, de fecha 8 de julio de 2015, suscrito entre "MVMT" y la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C., cuyo objeto, entre otros, es el replanteamiento elaborado y sustentado por "MVMT" respecto del componente deportivo del contrato de Concesión para lograr mayor rentabilidad social y dar cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DDGPE-SDDI; asimismo, aprobaron la Cesión de Posición Contractual mediante la cual "la administrada" asumió todos los derechos y obligaciones que le correspondían a la empresa "Inmobiliaria Pazos S.A.C." en calidad de concesionario.
- Copia de la Escritura Pública del Contrato de Constitución de Usufructo celebrado el 15 de febrero de 2013, mediante el cual Inmobiliaria Pazos S.A.C. otorgó a Patrimonio en Fideicomiso D.S. N° 093-2002-EF - Interproperties Perú el derecho de usufructo respecto del área de 11 123,79 m<sup>2</sup> que forma parte de "el predio", para desarrollar la edificación, explotación económica, operación y mantenimiento de un centro comercial.
- Copia del Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT, de fecha 20 de mayo de 2015, por el cual "MVMT" solicita la ampliación del plazo de ejecución e informa a "la SBN" la modificación del proyecto 70% - 30%, adjuntando el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo del 2015.
- Copia de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, suscrita por el Gerente de Desarrollo Urbano de "MVMT", aprobando la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio.
- Copia del Acta Notarial de Constatación de proyecto - Notaría Rebeca Marín Portocarrero.
- Copia del Oficio N° 026-2019-GM/MVMT, de fecha 5 de marzo de 2019, con que el Gerente Municipal de "MVMT" comunica, al Órgano de Control Institucional, el estado situacional del complejo deportivo construido por inversionista privado, y solicita considerar el plan de visita del predio.
- Copia de la Resolución de Gerencia Municipal N° 024-2019-GM/MVMT del 16 de mayo de 2019, que declara la nulidad del acta de recepción de obra y de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT con que se aprobó la liquidación de la obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios.
- Copia de la Carta Notarial N° 11571 - N° Interno 036-2019-GM/MVMT, a través de la cual, se resuelve el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios celebrado con Inmobiliaria Pazos S.A.C. ("la administrada") y "MVMT".
- Copia de la Carta Notarial N° 968666 - N° Interno 040-2019-GM/MVMT, dirigida a la empresa Interproperties Perú comunicándole que "MVMT" asumirá la condición de usufructuante en el Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.
- Copia de la Carta Notarial N° 97450 - N° Interno 049-2019-GM/MVMT, mediante la cual se solicita al Real Plaza S.R.L., la entrega de área no usufrutuada.
- Copia de la Carta S/N, de fecha 16 de octubre de 2019, que constituye respuesta de Real Plaza S.R.L. a la Carta Notarial N° 97450.

- Copia de la Carta N° 052-2019-GM/MVMT, por la cual "MVMT" solicita mayor información contractual a la empresa Interproperties Perú.
- Copia de la Carta S/N del 22 de octubre 2019, con que Interproperties Perú remitió la información contractual solicitada.
- Copia de la Adenda al Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.
- Copia del Contrato de Cesión de Posición Contractual, que otorga Interproperties Perú a favor de Supermercados Peruanos S.A. en el contrato de Constitución de Derecho de Usufructo.
- Copia de la Cláusula Adicional al Contrato de Derecho de Usufructo que otorgan "la administrada", Interproperties Perú y "MVMT".Copia de la Carta N° 053-2019-GM/VMT, con que se solicita a Interproperties Perú cumplir el pago de Impuesto Predial 2017 y 2018.
- Copia de la Carta Notarial N° 730397 de Supermercados Peruanos S.A. consignado a favor de "MVMT" el pago de S/ 981,009.92 (Novecientos ochenta y un mil nueve con 92/100 Soles), por concepto de Impuesto Predial 2017.
- Copia de la Carta N° 059-2019-GM/MVMT, por la cual se entrega a Supermercados Peruanos S.A., el recibo único de caja por concepto del pago del Impuesto Predial 2017.
- Copia de la Carta Notarial N° 50504 de Supermercados Peruanos S.A., ofreciendo un cronograma para pagar el Impuesto Predial del año 2018.
- Copia de la Carta Notarial N° 98145 - N° Interno 055-2019-GM/MVMT, por la cual solicitan a "la administrada" la devolución de las áreas.
- Copia de la Carta Notarial N° 100003 - N° Interno 12-2020-GM/MVMT, con que "MVMT" reitera a "la administrada", que devuelva las áreas bajo apercibimiento de acciones legales;

### **DE LOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS DE TRANSFERENCIA**

1.8 Mediante Memorando N° 01261-2020/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 28 de mayo de 2020, se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de "la SBN" el préstamo de los Expedientes N°os. 120-2008/SBNJAD, 049-2011/SBNSDDI y 365-2015/SBNSDDI, los cuales dieron mérito a la aprobación del acto administrativo de transferencia a título gratuito a favor de "MVMT", verificándose además los aplicativos con los que cuenta esta Superintendencia.

1.9 A través de Carta S/N del 10 de mayo de 2011 (S.I. N° 08208-2011) presentada con fecha 16 de mayo de 2011, a " MVMT " solicitó de forma expresa la ampliación de la finalidad de la transferencia de "el predio" para que se ejecute el proyecto denominado: **"Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal"**, el mismo que se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados;

Dicho expediente describe, entre otros, los componentes del proyecto:

**Área deportiva.**- Se construirá para una capacidad máxima de diez mil (10,000) personas, **comprendiendo el 70% del área total de "el predio"**, el cual será destinado para este rubro, que dará a los vecinos un espacio a efecto que realicen las diferentes disciplinas deportivas y, la posibilidad de contar con un escenario dónde gozar de diversas actividades recreacionales e institucionales.

**El área restante, es decir el 30% del área total de “el predio”, será destinado a lo siguiente:**

**Área Social.-** Se ejecutará para la construcción de centros de asesoría y capacitación para los empresarios, que beneficiará a todas las personas del Cono Sur, (...).

**Área Comunal.-** Se ejecutará para la construcción de modernos locales comunales, para que la población de la cual provienen de Asentamientos Humanos, Pueblos Jóvenes o cualquier agrupamiento de vivienda, puedan contar con un espacio donde puedan desarrollar sus reuniones de base, (...)

**Área Comercial.- Se destinará mínimamente para comercio, como restaurantes que ayudarán a incentivar nuestra gastronomía en el cono sur, ferias temporales.**

**El presupuesto estimado para la ejecución de dicha obra fue de S/ 3'000,000.00**

Asimismo, señala como justificación que: *“el terreno en el cual se desarrollará el proyecto se encuentra zonificado como OU - Usos Especiales el cual solo permite los siguientes usos compatibles, por eso en dicho terreno cumpliendo con la zonificación vigente, **se debe desarrollar esencialmente para fines deportivos**, por tal motivo el proyecto sustentado inicialmente debe ser modificado o ampliado a dichos fines”.* (negrita es nuestra);

1.10 De la lectura del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI se advierte lo siguiente:

- Mediante Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT, presentado el 26 de mayo de 2015 con S.I. N° 12122- 2015, “MVMT” **solicitó la ampliación de plazo por 2 años, para el cumplimiento de la finalidad** de la transferencia otorgada a su favor, por Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada con la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE; adjuntando al indicado oficio, el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT estableció:

| DESCRIPCIÓN  | AREA M2         | DOCUMENTO  |
|--|-----------------|--|
| AREA TOTAL   | 22,548.90       | CONRATO DE CONCESIÓN   |
| COMPLEJO DEPORTIVO, RECREACIONAL, SOCIAL Y COMUNAL ( EX ESTADIO)             | 6,913.11        | RESOLUCIÓN N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI E INFORME 017-2015-GDU/MVMT |
| CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS  | 15,635.79       | INFORME 017-2015-GDU/MVMT  |
| VALOR DE INVERSIÓN POR M2 DE CONCESIÓN( CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS      | S/ 336.18       |  |
| NUEVO MONT DE INVERSIÓN (COMPLEJO DEPORTIVO, RECREACIONAL, SOCIAL Y COMUNAL) | S/ 5,256,439.88 | PROPUESTA DE ADENDA  |

*“(...) que la propuesta de modificación no altera la estructuración económica financiera del proyecto; así mismo, la distribución de riesgos no sería alterada, toda vez que deberá continuarse como una concesión auto sostenible sin requerirse garantías ni recursos del Estado (..)”*

- A través del Oficio N° 0088-2015-MVMT presentado con S.I. N° 15053-2015, de fecha 1 de julio de 2015 , “MVMT” **solicitó la suspensión de entrega de “el predio”**, por cuanto la ejecución del proyecto no se inició debido a la imposibilidad física y jurídica de la entrega del terreno al concesionario, en razón que durante 2 años y 2 meses, junto con el concesionario se encontraban en Arbitraje de Derecho, para solucionar controversias surgidas por la aprobación de una Adenda - desde el 11 de agosto de 2011 hasta el 23 de octubre de 2013 - fecha en la que el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, resolvió el caso arbitral N° 2253-2012-CCL y, a

consecuencia de ello "MVMT" argumentó la necesidad de ampliar la fecha de inicio del plazo para cumplir con la finalidad de la transferencia de "el predio".

- Después, en el vigésimo considerando de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, rectificadora por Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE, de fecha 28 de diciembre de 2015, se indicó:

(...)

*Que de lo antes señalado se puede concluir preliminarmente lo siguiente:*

**"El contrato de concesión" se encuentra directamente relacionado con el cumplimiento de la finalidad dispuesta en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.** (Negrita y subrayado nuestro)

*"El contrato de concesión" se encuentra a cargo de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C. quien se obligaba a construir e implementar un "Complejo Deportivo – Comercial y Servicios" con la finalidad de promover una serie de actividades en beneficio de la población de la jurisdicción de Villa María de Triunfo.*

(...);

- Asimismo, en la citada Resolución **se aprobó el nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad** dispuesta en la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, modificada por la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, de fecha 20 de mayo de 2011, **que vencerá el 23 de agosto de 2017**, bajo apercibimiento de revertir "el predio" a favor del Estado, conforme al artículo 2 de la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-JAD, por las consideraciones antes mencionadas.
- Que, respecto a los descargos formulados por "MVMT", es preciso señalar que la obligación estipulada en la Resolución impugnada, Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI de fecha 13 de octubre del 2015, es que se ejecute el **"Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal"** y el plazo para su cumplimiento se señaló en la Resolución ampliatoria, Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE de fecha 27 de noviembre del 2015, hasta el **23 de agosto de 2017**, dicho proyecto debió ejecutarse conforme al expediente técnico y plano del anteproyecto, que justificó la finalidad de la transferencia de "el predio" a título gratuito, el cual obra en los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, que describe los siguientes componentes: i) área deportiva: 70% de "el predio"; ii) el área restante 30% de "el predio" estaría comprendida por una zona de servicios comunales y una zona de exposiciones y ferias (comercial), las mismas que comprenderían cada una el 15% aproximadamente del total de "el predio";

## **II. DE LA ACCIÓN DE SUPERVISIÓN**

- 2.1. "la SDS" llevó a cabo la supervisión de "el predio" para determinar su buen uso y aprovechamiento por parte de "MVMT"; a resultas de ello se emitieron la Ficha Técnica N° 0038-2020/SBN-DGPE-SDS, Panel Fotográfico y el Plano de Diagnóstico N° 0413-2020/SBN-DGPE-SDS, todos el 7 de febrero de 2020, documentos que sustentan el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 24 de febrero de 2020.
- 2.2. En el informe de brigada antes mencionado, se indicó que por Memorándum N° 0175-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero de 2020, solicitaron a "la SDDI", dar cuenta si "MVMT" cumplió con informar sobre la culminación de la ejecución del proyecto o de lo contrario, si había formulado algún pedido de ampliación o de suspensión de plazo. Atendiendo tal requerimiento "la SDDI", mediante Memorándum N° 0481-2020/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 13 de febrero de 2020, manifiesta que por Oficio N° 113-2017-MDVMT/AL presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. N° 28274-2017), "MVMT" solicitó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad; y que a través del Oficio N° 3502-2018/SBN-DGPE-SDDI, le respondieron, que no era atendible su solicitud porque, no cumplieron con destinar "el predio" a la finalidad para la cual se transfirió. También informaron que no se encontró otra solicitud o pedido de ampliación o suspensión de plazo sobre el área en

consulta.

- 2.3. Mediante Oficio N° 169-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 29 de enero de 2020, "la SDS" solicitó a "MVMT" informar respecto al cumplimiento de la finalidad asignada con la Resolución N° 118-2018/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, de fecha 20 de mayo de 2011.
- 2.4. El 31 de enero de 2020, profesionales de "la SDS" realizaron una inspección inopinada de "el predio", haciendo constar los hechos verificados en el Acta de Inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS de la misma fecha.
- 2.5. A través del Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 5 de febrero de 2020, "la SDS" remitió a "MVMT" copia del acta de inspección mencionada en el anterior considerando, para que en el plazo de diez (10) días hábiles, adjunte información relevante de considerarlo pertinente, según lo señalado en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de la Directiva N° 001-2018/SBN, que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales, modificada por la Resolución N° 69-2019/SBN (en adelante "Directiva de Supervisión").
- 2.6. Mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, "la SDS" requirió información a la Gerencia General y al Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L., a efecto que informen documentalmente sobre el derecho que les asiste para usar y disfrutar "el predio".
- 2.7. A través del Oficio N° 037-2020-GM/VMT, presentado con fecha 21 de febrero de 2020 (S.I. N° 04851-2020), "MVMT" solicitó ampliación de plazo para recabar la información solicitada por Oficio N° 0203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, destacamos que dicha solicitud se presentó fuera de plazo, éste vencía el 19 de febrero de 2020.
- 2.8. Mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2020 (S.I. N° 05137-2020) - Real Plaza S.R.L., representada por su Gerente General, respondió fuera del plazo a lo solicitado por "la SDS", expresando que el derecho de uso del predio estatal fue otorgado por un tercero además, adjuntó documentación.
- 2.9. A través del Memorando N° 415-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 26 de febrero del 2020, "la SDS" remitió a "la SDAPE" el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020, solicitándole evaluar la reversión parcial, porque no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue transferido "el predio"; toda vez, que de las edificaciones en él realizadas, solo el área 6 481,02 m<sup>2</sup> - que representa el 28.74% del total de "el predio" - vendría siendo destinada a la finalidad de la transferencia, es decir, área deportiva y social y, el área de 16 067,88 m<sup>2</sup> - que representa el 71.26% del total de "el predio" - habría sido destinada para fines y porcentajes mayores, los cuales serían distintos al aprobado en el artículo 1 de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, esto es, el Centro Comercial Real Plaza y áreas sin edificación.
- 2.10. Mediante Memorando N° 480-2020/SBN-DGPE-SDS, de fecha 4 de marzo de 2020, "la SDS" informó que con el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS concluyó las acciones de supervisión de "el predio", documento derivado a "la SDDI" junto con las S.I. N°s 04851 y 05137-2020, a efecto que realice las acciones de su competencia.
- 2.11. A través del Oficio N° 49-2020-GM/MVMT presentado con S.I. N° 06740-2020 el 11 de marzo de 2020, y del Oficio N° 096-2020-GM/MVMT, de fecha 12 de junio de 2020 - S.I. N° 08520-2020, "MVMT" adjunta documentación y solicita la conclusión de la investigación supervisora iniciada mediante Acta de Inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS y Expediente de Supervisión N° 036-2020/SBNSDS, por interferencia con la función jurisdiccional del Expediente N° 00401- 2019-0-JR-CI-01 seguido ante el Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo y el caso arbitral N° 827-2019-CC seguido ante la Cámara de Comercio de Lima, conforme al artículo 7.2.1.3 literal c) de la Directiva 001-

2018/SBN modificada por Resolución N° 069-2019/SBN relacionado con el procedimiento para concluir una supervisión por causal de interferencia jurisdiccional.

### **III. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REVERSIÓN Y LOS RECURSOS IMPUGNATIVOS**

- 3.1. Mediante Oficios Nros. 05242 y 0543-2020/SBN-DGPE-SDAPE, del 9 de noviembre de 2020, "la SDAPE" comunicó a "la administrada" y a "MVMT" el procedimiento de reversión de "el predio".
- 3.2. A través de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE - "Resolución SDAPE 1" - de fecha 9 de julio de 2021, "la SDAPE" resolvió:

(...)

**PRIMERO:** Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

**SEGUNDO:** Disponer la **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** del área descrita en el artículo primero de la presente resolución por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto a la transferencia a título gratuito otorgada con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en el artículo 1° y 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI cuyo plazo fue ampliado con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificada por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE a favor del Estado representado por esta Superintendencia, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**TERCERO:** Disponer el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el Asiento 00015 de la partida registral descrita en el artículo primero de la presente resolución respecto al área 16 067,88 m<sup>2</sup>, puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió parcialmente a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

**CUARTO:** Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** establecidas por la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en los artículos 1° y 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI ampliada con Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE rectificadas por la Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE, otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARIA DE TRIUNFO**, respecto del predio de 6 481,02 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

**QUINTO:** **COMUNICAR** lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

**SEXTO:** **REMITIR** una copia de la presente resolución a la Contraloría General de la República y al Órgano de Control Interno de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo para que procedan conforme a sus atribuciones.

(...)

- 3.3. Los fundamentos de dicha reversión, entre otros son: el incumplimiento de la finalidad y la no culminación de las obras dentro del plazo concedido, debiendo precisar que conforme se desprende de los informes de brigada y de la propia "Resolución SDAPE 1", el expediente técnico adjunto a la Carta S/N del 10 de mayo de 2011, constituye el sustento con el cual se modificó la finalidad para la ejecución del proyecto denominado "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal", y señala que posterior al expediente técnico presentado "MVMT", no ha presentado uno nuevo o ha solicitado a "la SBN" la modificación de éste, y que es en función a esta información que se realizó la Supervisión y la reversión.

### **IV. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE "MVMT", ARGUMENTOS DE LA "RESOLUCIÓN SDAPE 2"**

- 4.1. Con fecha 10 de agosto de 2021 (S.I. N° 20854 y 20855-2021 respectivamente), a través de las mesas de partes virtual y presencial de "la SBN", "MVMT", representada por su Procurador Público Municipal Carlos Daniel Espichan Pérez, interpuso recurso de reconsideración contra la "Resolución SDAPE 1", siendo sus fundamentos, entre otros:

5.1 Que, en el considerando 10) de la "Resolución SDAPE1", se indica que, el numeral 121.1 de su Reglamento, señala que si la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destina a la finalidad para la cual

fuere transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas se encuentran facultados para revertir el dominio del predio a favor del Estado (...). Asimismo, el considerando 11) de la "Resolución SDAPE 1" señala, que los supuestos para operar el procedimiento de reversión de dominio son:

- a) no destinar a la finalidad para lo cual fue transferido;
- b) no cumplir con la obligación estipulada dentro del plazo establecido.

5.6 Que, la voluntad de las partes al otorgar la prórroga en el año 2011 fue ampliar la gama de actividades y servicios que se llevarían a cabo y se ofrecerían en el inmueble, no siendo fundamental para dicho fin el área exacta de cada uno de ellos, porque si ello hubiera sido lo relevante, tendría que haber sido expresamente incluido en el contenido, en la parte considerativa o parte resolutive de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

5.7 Que, el artículo 63° del entonces vigente Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, al regular la donación entre entidades públicas, señalaba que la transferencia de predios a título gratuito puede efectuarse siempre y cuando el bien sea destinado para programas o proyectos de desarrollo o inversión de conformidad con sus respectivas competencias, con la única condición que en la resolución aprobatoria se fije dicha finalidad y su plazo de ejecución, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento. La finalidad, desde luego, son aquellos usos o componentes a los que habría de destinarse el inmueble, con las respectivas instalaciones, pero no un exhaustivo detalle de porcentajes que además no es posible prever antes de la verdadera ejecución del proyecto de conformidad con los indicadores del mercado.

5.8 Que, si bien la solicitud de prórroga de "MVMT" que dio origen a la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI forma parte del respectivo expediente de la SBN, en la medida que el cuestionado porcentaje (70% del inmueble para el área deportiva) no fue expresamente plasmado en dicha Resolución (en la parte resolutive ni en la parte considerativa) es viable sostener que la finalidad en estricto se cumple con destinar el inmueble a los componentes deportivo, comercial, recreacional, social y comunal. Los porcentajes de área que debía destinarse a cada componente fueron meramente referenciales, sobre todo cuando se verifica que el inmueble es objeto de un proceso de promoción a la inversión privada y, que la propia SBN reconoce en el año 2015 el Contrato de Concesión.

5.24 Que, la naturaleza del proyecto que se desarrollaría en este inmueble, siempre contempló un componente comercial, el cual "la SDAPE" ha desconocido por completo, pues en la "Resolución SDAPE 1" se recomienda la reversión de toda la parte del predio donde se realizan las actividades comerciales, lo cual tampoco observa la finalidad de la transferencia de materia de la presente controversia. El desarrollo de los componentes deportivos, y luego el recreacional, social y comunal, requería necesariamente del componente comercial. Asimismo, al momento de expedir las Resoluciones N°s 118-2008/SBN-GO-JAD y 033-2011/SBN-DGPE-SDDI tuvo pleno conocimiento del íntegro del proyecto materia de la concesión, incluyendo planos, metrados y demás documentos sustentatorios.

5.25 Que, la motivación de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI en ningún momento hace referencia a los porcentajes 70% usos deportivos, recreacionales y sociales; y 30% usos comerciales "mínimos". Por el contrario, de la parte resolutive de la Resolución se desprende la obligación clara, expresa y exigible a cargo de "MVMT" de destinar el inmueble ya no solo a Complejo Deportivo Comercial sino a Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal, sin la obligación de áreas mínimas o máximas. Ello sería determinado en los procesos que permitieran la mejor y más óptima implementación de esta obligación. Indican que, los porcentajes mencionados en la solicitud de prórroga del año 2011, en la medida que no fueron parte de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, no se consideraron vinculantes, pues la finalidad principal entendida y asumida por "MVMT", fue permitir la interacción entre todas las actividades deportivas, recreacionales, sociales y comunales, de modo que ellas pudieran ser realmente implementadas y ejecutadas con lo generado a partir de la actividad comercial.

5.29 Que, no dieron mayor respuesta al Oficio N° 03502-2018/SBN-DGPE-SDDI, del 23 de noviembre de 2018, con que "la SDDI" denegó la solicitud de ampliación de plazo, porque más allá de las controversias con el concesionario mencionada en la "Resolución SDAPE 1", que hacen referencia al cumplimiento de la finalidad de esta transferencia, lo cierto es que, en estricto, a la fecha si se verifica la construcción e implementación de los componentes que fueron materia de las Resoluciones SBN de los años 2008, 2011 y 2015: El desarrollo de un complejo deportivo a la par de componentes sociales, recreaciones, comunales y comerciales, sin áreas preestablecidas para cada uno, pero sí con el compromiso de que implicaran un beneficio para la comunidad y una revalorización de la zona, como sucede en la actualidad.

5.30 Que, el sustento para denegar la prórroga solicitada pareciera basarse exclusivamente en el hecho que el 70% del inmueble no estaba siendo destinado al Complejo Deportivo, cuando este porcentaje no fue una condición para la emisión de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, que como se ha señalado, no estableció áreas mínimas u obligaciones para el componente deportivo. Es fundamental la reversión como carga de los porcentajes como condición del acto.

5.31 Que, la única condición de la resolución aprobatoria es que se fije la finalidad y el plazo de la ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, tanto la resolución aprobatoria como las posteriores resoluciones de ampliación de finalidad y prórroga, fijaron el plazo y la finalidad, señalaron expresamente que el incumplimiento daría lugar a la reversión del inmueble. No se verifica en las resoluciones que se hayan pactado obligaciones específicas, como las áreas exactas a destinar a los componentes que ya habían sido previstos como finalidad. Asimismo, queda evidenciado en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI que no se pudo válidamente establecer los porcentajes que hoy reclama la SBN, porque hubiera tenido que hacerlo como condición y ello no estaba previsto en las normas que solo se refieren a plazo y finalidad de manera general, pero sin la minuciosidad de áreas o porcentajes mínimos;

## 4.2 "La SDAPE" señaló lo siguiente en los considerandos de la "Resolución SDAPE 2":

11. (...)

*Debe considerarse que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, conforme al numeral 2 del artículo 198 del "TUO de la LPAG". Tal como es el caso de la solicitud de ampliación de finalidad y plazo requerido por "MVMT" en el año 2011, es necesario indicar que el petitorio se encontraba sustentado en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no se señala taxativamente los porcentajes no se puede desconocer que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la Resolución antes citada.*

*En tal sentido, al momento de realizar la supervisión para determinar el cumplimiento de la finalidad, "la SDS" y la "SDAPE" evaluaron los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN- SDDI, a efecto de verificar si "MVMT" venía cumpliendo o no con la finalidad, así como la resolución de transferencia, de ampliación de plazo y de finalidad, debido a que en dicho expediente se encontraba el último expediente técnico presentado por "MVMT" con el cual se sustentó la ampliación de la finalidad.*

*Lo que busca esta Superintendencia es que a las entidades a las cuales se le ha transferido un predio estatal, cumplan dentro del plazo otorgado con la finalidad para lo cual se otorgó. Y, el expediente técnico presentado por "MVMT" no señalaba la construcción de un centro comercial; razón por la cual no estaba autorizado a ejecutar su construcción, por más que el uso sea más rentable.*

*"MVMT" debió solicitar a "la SBN" una modificación de la finalidad, conforme a las facultades establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, presentando los requisitos establecidos en la normativa para que puedan ser evaluados;*

*(...);*

***En relación a los argumentos señalados en los numerales 5.10 y 5.11 del quinto considerando de la "Resolución SDAPE 2"***

13. Que, es preciso señalar, que la reversión aprobada por la "Resolución SDAPE 1", es una reversión parcial que comprende un área de 16 067,88 m<sup>2</sup>; asimismo, no es cierto que el informe de brigada emitido por "la SDS" solo se limitó a señalar la división de los sectores sobre la infraestructura del predio más del uso que se viene realizando, en el citado informe se señalan todas las actuaciones de supervisión realizadas, asimismo indican que se ha revisado el Expediente Técnico y el Plano del Anteproyecto presentados por "MVMT" para la ampliación de plazo, obrantes en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI, advirtiéndose el incumplimiento parcial de la finalidad, toda vez, que el proyecto debió ejecutarse de acuerdo al expediente presentado por la misma comuna al momento de solicitar la ampliación de plazo, asimismo, identificó el uso que le vienen dando a cada área. Por lo expresado, "MVMT" no desvirtúa lo resuelto en la "Resolución SDAPE 1".

En tal sentido, debe tomarse en cuenta que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución es congruente con la petición formulada por éste; de conformidad con el numeral 2 del artículo 198 del "TUO de la LPAG", por ello indicamos que el petitorio se sustentaba en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no menciona expresamente los porcentajes, no puede desconocerse que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la "Resolución SDAPE 1".

23. Que, efectivamente, en el 2015, mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de ese año, "la SBN" prorrogó el plazo de la transferencia del inmueble por 2 años adicionales, hasta el 23 de agosto de 2017, y en dicha Resolución se evaluó el requerimiento de ampliación de plazo formulado por "MVMT", más no se evaluó la modificación de la finalidad de la transferencia, por ser un procedimiento de parte y la citada comuna no lo solicitó; por ello, la finalidad seguía siendo la establecida en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, que se ejecute el: "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal", proyecto que se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados por "MVMT" en el que se describen los porcentajes de los componentes del proyecto, documento que se encuentra en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI.

Cabe precisar que, posterior al expediente técnico presentado en el año 2011, "MVMT" no ha presentado uno nuevo o ha solicitado a esta Superintendencia la modificación de éste; por tanto, sus argumentos ni desvirtúan lo resuelto en la "Resolución SDAPE 1".

***En relación al argumento señalado en el numeral 5.28 del quinto considerando de la "Resolución SDAPE 2"***

24. Que, al respecto, cabe señalar, que "MVMT" debió ejecutar el proyecto en el plazo otorgado, 23 de agosto de 2017, el destino del inmueble era desarrollar un complejo deportivo, recreacional, social, comunal y comercial. Tanto en las resoluciones de transferencia como en el expediente técnico no se describió que el componente comercial, era el que iba a permitir implementar las demás actividades y/o componentes, más bien se señaló que debía prevalecer el componente deportivo; si bien "MVMT" y el concesionario actualmente ostentan procesos judiciales y arbitrales por el incumplimiento del contrato, en este proceso administrativo no es materia dilucidar tales conflictos, lo que se ha evaluado en el procedimiento de reversión ha sido el cumplimiento de la finalidad dentro del plazo otorgado; advirtiéndose que para el 23 de agosto de 2017 no se había ejecutado el proyecto conforme al expediente técnico presentado por "MVMT", por lo que sus argumentos no desvirtúan lo resuelto en la "Resolución SDAPE 1".

**La "Resolución SDAPE 2" resolvió:**

*(...)*

***PRIMERO.- Declarar INFUNDADO el recurso de reconsideración interpuesto por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO, representada por su Procurador Público Municipal Carlos Daniel Espichan Pérez, contra la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.***

**SEGUNDO.- DISPONER** la devolución del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situado en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 50403, una vez consentida la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021.

**TERCERO.- REMITIR** copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública para las acciones de su competencia.  
(...)

## **V. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN DE "LA ADMINISTRADA", ARGUMENTOS DE LA "RESOLUCIÓN SDAPE 3"**

5.1. El 12 de agosto de 2021 (S.I. N° 21098 y 21107-2021) a través de la mesa de partes virtual y mesa de partes presencial de esta Superintendencia, respectivamente, "MB Ingenieros", representada por su Gerente General, Moisés Bravo Hinostrero, interpuso recurso de reconsideración contra la "Resolución SDAPE 1", siendo algunos de sus fundamentos los siguientes:

*8.7 Que, el proceso de reversión se inicia con la siguiente documentación: Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, Ficha Técnica N° 0038-2020/SBN-DGPE-SDS y Panel Fotográfico, Plano de Diagnóstico N° 0413-2020/SBN-DGPE-SDS, copia fechada del Acta de Inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS, copia fechada del cargo del Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS, y pese a tener pleno conocimiento, la SBN en ningún momento nos comunicó la realización de los informes previos al inicio de un procedimiento de reversión, además de contener el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS imprecisiones y falta de veracidad conforme se detalla:*

**En relación a los argumentos señalados en los numerales 8.1 al 8.5 del octavo considerando, la SDAPE señaló: VERIFICAR N° CORRELATIVOS**

*11. Que, es cierto que la SBN tenía conocimiento que la ejecución del proyecto se realizaría con apoyo de la inversión privada, no es menos cierto, que "MVMT" estaba obligada a cumplir con el proyecto a ejecutar conforme a la finalidad y el plazo establecido en la resolución de transferencia y de acuerdo a los documentos que sustentaron su requerimiento, es decir todos los contratos que hubiera podido suscribir "MVMT", Inmobiliaria Pazos S.A.C. y "la administrada" debieron estar enmarcados dentro de la finalidad y las obligaciones establecidas en la resolución y en sus antecedentes administrativos Expediente N° 049-2011/SBNSDDI, que sustentan el cambio de finalidad*

*Esta Superintendencia no pretende desconocer los contratos suscritos por "MVMT" pero sí que prevalezca que la transferencia interestatal otorgada esté vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado un predio estatal, es decir, al fin específico al cual será destinado. Si bien es cierto, "MVMT" suscribió un contrato de concesión, estos debieron ser congruentes y enmarcados con las obligaciones y finalidad para lo cual fue otorgado "el predio" bajo las condiciones que fueron otorgadas, es decir se debió considerar el expediente técnico y plano del anteproyecto, el cual obra en los antecedentes administrativos del Expediente N° 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, los cuales fueron presentados por "MVMT" a esta Superintendencia mediante S.I. N° 08208-2011 del 16 de mayo de 2011, a través del cual solicitó la ampliación de la finalidad de la transferencia justificando la ejecución del proyecto denominado "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal" y no conforme a lo verificado in situ en la inspección realizada a "el predio" por parte de "la SDS".*

*Respecto al desconocimiento de los documentos presentados por "MVMT" y que la SBN en ningún momento comunicó la ampliación del proyecto para dar conformidad, es preciso señalar, que "MVMT" era la competente para comunicar cualquier cambio solicitado a esta Superintendencia respecto al proyecto, porque tenían un contrato suscrito y la relación contractual era bilateral ("MVMT" - concesionario), tal es así que la SBN no participó de dicho contrato de concesión; razón por la cual, no podríamos comunicar respecto a la ampliación del proyecto, siendo de responsabilidad de "MVMT"; por lo expresado, sus argumentos no desvirtúan lo resuelto en la "Resolución SDAPE 3".*

*Asimismo, es de conocimiento de todas las partes, que el décimo primer considerando de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, señala: "Que estando a lo expresado en el Informe Técnico Legal N° 394-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de setiembre de 2008, resulta pertinente aprobar la desafectación administrativa y la transferencia predial a título gratuito del terreno citado a favor de la Municipalidad Distrital Villa María del Triunfo, para que cumpla con ejecutar el Complejo Deportivo - Comercial "La Curva"; debiendo poner especial énfasis en la implementación y mejora de los servicios deportivos en beneficio de la población en la ejecución de dicho proyecto, para lo cual debe tener especial cuidado en mantener espacios de usos deportivos en beneficio de la colectividad. (negrita y subrayado es nuestro).*

*Desde el proyecto primigenio a ejecutarse en el predio materia de transferencia, se advierte que lo que se buscaba "MVMT" es darle prioridad a los servicios deportivos en beneficio de la población; por lo que, "MVMT" titular de los derechos otorgados por esta Superintendencia debió prevalecer y hacer cumplir la finalidad para lo cual fue transferido "el predio".*

*Con relación a lo indicado por vuestra representada, respecto a que la SBN estaría coludida con "MVMT" para vulnerar derechos constitucionales respecto a seguridad jurídica de los contratos públicos y privados, debe indicarse que esta Superintendencia, de conformidad con el literal d) del artículo 14° del "TUO de la ley", tiene como función supervisar los predios estatales, así como el cumplimiento del debido procedimiento y de los actos que ejecuten las entidades pertenecientes al Sistema Nacional de Bienes Estatales; por lo que las acciones de*

supervisión así como la emisión de la Resolución N° 0709-2021/SBN- DGPE-SDAPE con el cual se aprobó la reversión del predio, fueron emitidas en estricto cumplimiento de la normatividad antes citada; asimismo, se debe indicar que la SBN busca el mejor aprovechamiento de los predios estatales y que el beneficiario cumplan con las obligaciones pactadas en los actos otorgados;

17. Que, es preciso señalar que la reversión parcial aprobada mediante la "Resolución SDAPE 1", fue a resultas que se determinó el incumplimiento de la finalidad de la transferencia por parte de "MVMT", dado que no se ha ejecutado el proyecto dentro del plazo otorgado 23 de agosto de 2017 y conforme al sustento detallado en el expediente técnico y planos presentados por "MVMT", contenidos en el Expediente N° 049-2011/SBN-SDDI, el 70% del área total del predio transferido debió destinarse a uso de deporte y recreación y el 30% al de área social, comunal y un área mínima destinado a uso de comercio y no como está construido actualmente, un área mayor destinada al comercio y áreas sin construir

La "Resolución SDAPE 3" resolvió:

**PRIMERO.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración interpuesto por la empresa MB Ingenieros Asociados S.A.C., representada por su Gerente General, Moisés Bravo Hinostriza, contra Resolución n.° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente Resolución.

**SEGUNDO.- DISPONER**, una vez consentida la presente resolución, el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente administrativo.

## **VI. DE LOS FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN, ARGUMENTOS DE LA "RESOLUCIÓN DGPE 2"**

6.2. Con fecha 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. N° 29073 y 29185-2021 (fojas 690 al 739) a través de la mesa de partes virtual y mesa de partes presencial de esta Superintendencia, respectivamente, "MB Ingenieros", representada por su Gerente General, Moisés Bravo Hinostriza, interpuso recurso de apelación contra la Resolución SDAPE 1, siendo algunos de sus fundamentos los siguientes:

5.11 Que, "la administrada" sustenta su pedido de nulidad de la "Resolución SDAPE 3" en el incumplimiento de lo establecido en el literal d), numeral 7.2.1.2.2, sobre acciones para la investigación en gabinete, que forma parte de la etapa indagatoria de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 69-2019/SBN, que dispone la notificación al tercero con derecho inscrito; lo cual no se realizó por "la SDS";

5.12 Que, asimismo, "la administrada" señala que se infringió el principio de imparcialidad por cuanto, no se le trató con igualdad respecto a "MVMT" y a la empresa Real Plaza a quienes sí se notificó. En ese sentido, no se han verificado los hechos y por tanto, los funcionarios de "la SBN" como de "la MVMT" son solidariamente responsables de los daños causados a su parte;

5.14 Que, respecto a la "Resolución SDAPE 3" señala que los contratos suscritos por "MVMT" e Inmobiliaria Pazos S.A.C y su parte, deberían haber estado dentro de la finalidad y obligaciones establecidas en la Resolución y antecedentes del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI que sustentan el cambio de finalidad. "La administrada" sostiene que no se solicitó el cambio de la finalidad, pero sí su ampliación; lo cual dejó a interpretación la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI por ser imprecisa; pero que desconoció la existencia de un concesionario quien no participó en el cambio de las reglas y sin considerar la protección de los contratos público-privados. Ante dicha situación, "la administrada" alega que un contrato público privado (APP) sólo puede ser modificado mediante una adenda, "la SBN" no ha tenido en consideración los fundamentos 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 del Pleno Jurisdiccional sobre el Expediente N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que esta Superintendencia antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía contar con la aceptación del concesionario, es decir, de "la administrada"; siendo así, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO- SDDI es nula. "La SBN" indica que sólo notificó a "MVMT"; por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN;

Que, sobre lo argumentado en el numeral 5.11, "la administrada" indica que sustenta su pedido de nulidad de la "Resolución SDAPE 3" en el incumplimiento de lo establecido en el literal d), numeral 7.2.1.2.2, sobre acciones para la investigación en gabinete, que forma parte de la etapa indagatoria de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 69-2019/SBN, la cual dispone la notificación al tercero con derecho inscrito; lo que no fue realizado por "la SDS";

Que, al respecto debe indicarse que, el procedimiento de reversión se inició con el Oficio N° 05113-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 4 de noviembre de 2020 (folio 286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) imputándose los hechos a "MVMT" y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (foja 286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a "la administrada". Si bien es cierto, el literal d), numeral 7.2.1.2.2 de "la Directiva de Supervisión" dispone la comunicación a terceros con derecho inscrito, se efectuó el requerimiento de información a las Gerencias General y Legal de Real Plaza S.R.L con Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020 (folios 857 y 858 del Expediente N° 036-202/SBNSDS); así como a "MVMT" con Oficio N° 203-2021/SBN-DGPE-SDS recibido el 5 de febrero de 2020 (folio 856 del Expediente N° 036-202/SBNSDS); sin embargo, no debe confundirse la acción de supervisión con el procedimiento de reversión, siendo éste, en donde se decide la conservación del dominio sobre "el predio" transferido o no y en este aspecto, "la administrada" sí tuvo conocimiento oportuno y participó del procedimiento; no evidenciándose vicio que determine la nulidad de la "Resolución SDAPE 3". Por tanto, debe desestimarse el argumento propuesto;

Que, en lo concerniente al argumento del numeral 5.14, "la administrada" indica que los contratos suscritos por

"MVMT" e Inmobiliaria Pazos S.A.C y su parte, deberían haber estado dentro de la finalidad y obligaciones establecidas en la "Resolución SDAPE 3" y antecedentes del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI que sustentan el cambio de finalidad. "La administrada" sostiene que no se solicitó el cambio de la finalidad, pero sí su ampliación; lo cual dejó a interpretación la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI por ser imprecisa; pero que desconoció la existencia de un concesionario quien no participó en el cambio de las reglas y sin considerar la protección de los contratos público-privados. Ante dicha situación, "la administrada" alega que un contrato público privado (APP) sólo puede ser modificado mediante una adenda, y que "la SBN" no ha tenido en consideración los fundamentos 38, 39, 40, 42, 43, 44, 47, 48, 49, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 del Pleno Jurisdiccional sobre el Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que esta Superintendencia antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía contar con la aceptación del concesionario, es decir, de "la administrada"; siendo así, la Resolución N° 033-2011/SBN- GO-SDDI es nula. "La SBN" indica que sólo notificó a "MVMT", por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN;

Que, este argumento constituye sólo una interpretación de los hechos por parte de "la administrada", sin repercusión efectiva en la situación advertida por "la SBN". Lo cierto respecto a los contratos a los que alude "la administrada", es que originaron el cambio o modificación del proyecto original. La Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no fue imprecisa, porque atendió a lo solicitado por "MVMT", sin que se produjera la impugnación de la Entidad beneficiada, gozando la calidad de firme. Ahora bien, las partes involucradas en los contratos suscritos entre "MVMT" y "la administrada", así como por su antecesora la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, conocieron dichos cambios como se relató en la revisión de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de "la MVMT", que aprobó la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio (folio 196 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE);

#### **Artículo 207.- Transferencia interestatal**

La transferencia de dominio en el Estado se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito

Que, en ese sentido, "la administrada" no demuestra la existencia de vicio trascendente que justifique la declaración de nulidad de los actuados administrativos, por lo cual, debe desestimarse el presente argumento;

Que, respecto al argumento del numeral 5.16 "la administrada" indica en cuanto al numeral 17 de la "Resolución SDAPE 3", que "la SDAPE" pretende desconocer el proyecto y fines del contrato de concesión al indicar que el 70% del predio debía ser destinado a fines deportivos y recreacionales y el 30% al social, comunal y una pequeña área para comercio. Asimismo, indica que "MVMT" en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a "la SBN" la existencia de una alianza público privada (APP), por lo que no implica que "MVMT" desarrollaría el proyecto, sino con apoyo privado de un contrato de concesión. Es decir, que el acto de otorgar el terreno a favor de "MVMT", a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Esto es, que el sector privado asumió la responsabilidad de ejecutar obras de infraestructura públicas con la promesa ulterior de explotar los servicios que de allí surgirían por un lapso de tiempo. Indica que de haberse revisado por "la SBN" el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015, donde se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN- DGPE-SDDI; se hubieran advertido los metrajes destinados para el cumplimiento de la finalidad y así no se hubiera firmado la Adenda y menos ejecutado las obras por un valor de S/ 50 000 000,00 (Cincuenta millones con 00/100 Soles). Por tanto, "la administrada" considera que debió notificarsele;

Que, sobre lo antes mencionado, es necesario precisar que esta Superintendencia no desconoce la inversión privada; sin embargo, debe realizarse de acuerdo a los proyectos presentados por las entidades públicas que forman parte del SNBE. De allí que los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de "el TUO de la ley" permiten que "la SBN" intervenga mediante supervisión y cautele la permanencia de los predios estatales en el dominio del Estado, aunque las competencias para su administración o administración se hayan transferido; disposiciones que no pueden renunciar las entidades públicas y terceros.

Dentro de ese marco normativo, no se desconocen las obligaciones contraídas por "MVMT" y "la administrada", las cuales están facultadas a ventilar sus controversias en las vías legales correspondientes, sin perjuicio de las funciones de cautela de esta entidad, de las cuales no pueden disponer las partes involucradas en el contrato de concesión,

Que, en el extremo donde se afirma que "la SBN" a través de "la SDDI" no habría revisado el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015 (folio 8 del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI), en el que se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; se hubieran advertido los metrajes destinados para el cumplimiento de la finalidad y así no se hubiera firmado la Adenda y menos ejecutado las obras por un valor de S/ 50 000 000,00 (Cincuenta millones con 00/100 Soles); debe indicarse que a través de la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre de 2015 (folio 164 del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI), "la SDDI" evaluó los documentos presentados por "MVMT" con Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT del 26 de mayo de 2015 (S.I. N° 12122-2015), en donde solicitó la ampliación del plazo otorgado con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de septiembre de 2008, modificada con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011. Entre los documentos presentados, obra el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de "la MVMT" respecto al cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y en donde opinó que la propuesta de modificación del contrato de concesión vía adenda, no alteraba la estructura económica y financiera del proyecto, así como la distribución de riesgos se alteraría debido a que no requería ingresos del Estado. Esta modificación implicaba la variación de las áreas de concesión para destinarlas a una cancha de fútbol con graderías, una piscina semi olímpica temperada, una piscina para niños, un área para actividades de adulto mayor; otra área para actividades de la mujer, proponer al concesionario la implementación de un policlinico y otra área para servicios, según el cuadro de áreas adjunto en dicho Informe. En efecto, se observa que el área de comercial y otros se había extendido a 15 635,79 m<sup>2</sup>, cuyo sustento estaba en el Informe N° 017-2015-GDU/MVMT,

Que, es pertinente indicar que la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI se orientó a evaluar si procedía o no la ampliación del plazo para destinar "el predio" a la finalidad, y para verificar el estado del avance de las obras. "la SDDI" realizó una inspección a "el predio" y constató que no se encontraba delimitado por obra civil y que habían dos áreas

destinadas a canchas de fútbol, así como otras edificaciones, según relata la Ficha Técnica N° 0352-2015/SBN-DGPE-SDDI del 17 de septiembre de 2015, determinando que la solicitud de ampliación de "MVMT" no cumplía con el supuesto de tener el 60% de avance de las obras y la satisfacción de la prestación de un servicio por parte de "MVMT" en relación al proyecto. En consecuencia, "la SDDI" determinó que no debía ampliarse el plazo para ejecutar el proyecto porque verificó que "MVMT" no estaba cumpliendo con destinar "el predio" a la finalidad de la transferencia y por ello declaró improcedente dicha ampliación, lo cual hizo innecesario evaluar las áreas propuestas en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT del 6 de mayo de 2015 (folio 8 del Expediente N° 365- 2015/SBNSDDI);

La "Resolución DGPE 2" resolvió:

**Artículo 1°.-** Declarar **INFUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MB INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C.**, representada por su gerente general Moisés Bravo Hinostroza, contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021, conforme a los fundamentos de la presente Resolución, dándose por agotada la vía administrativa.

## **VII. SOLICITUDES ADICIONALES PRESENTADAS POR LA ADMINISTRADA**

7.1 El 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022), "la administrada" presentó un escrito con las siguientes consideraciones:

- Solicita se revise el procedimiento de reversión iniciado con el Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE y se proceda conforme a ley.
- Indica que no se habrían cumplido con los procedimientos y que las resoluciones emitidas en toda la tramitación del procedimiento de reversión serían contrarias a derecho;

7.2 Con fecha 4 de abril de 2022 (S.I. N° 09620-2022) "la administrada" presentó un escrito solicitando uso de la palabra.

7.3 El 9 de abril de 2022 "la administrada" presentó la S.I. N° 10153-2022, solicitando que para mejor resolver se tenga presente el Oficio N° 00069-2015-ALC/MVMT (S.I. N° 12122-2015, de fecha 26 de mayo de 2015);

## **VIII. MARCO NORMATIVO DE LA NULIDAD DE OFICIO**

8.1 Es menester señalar que un acto administrativo<sup>3</sup> es el pronunciamiento del ejercicio de la función administrativa por el cual se producen efectos jurídicos sobre derechos, intereses u obligaciones de los administrados (sean estas personas naturales, personas jurídicas o entidades de la propiedad administración pública)<sup>4</sup>.

8.2 Por otro lado, el artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante "TUO de la LPAG"<sup>5</sup>) señala: "*Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa **en la forma prevista en esta ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos (...)***" (negrita y subrayado nuestro). En ese contexto, el artículo 11.1 del "TUO de la LPAG" señala que: "Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)"

<sup>3</sup> Artículo 1°.- Concepto de acto administrativo

1.1. Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

1.2.2 Los comportamientos y actividades materiales de las entidades".

<sup>4</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

<sup>5</sup> T.U.O de la Ley 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General.

**Artículo 120.- Facultad de contradicción administrativa**

120.1 Frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

120.2 Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral.

120.3 La recepción o atención de una contradicción no puede ser condicionada al previo cumplimiento del acto respectivo".

- 8.3 En ese contexto, la doctrina nacional<sup>6</sup> señala que: *“La nulidad es un argumento que puede sustentar cualquier recurso administrativo, pero nunca configura un recurso autónomo dentro del procedimiento nacional”*. De igual forma Roca Mendoza<sup>7</sup> dice: *“La nulidad no constituye por sí misma un recurso impugnatorio (...)”*. Con base en lo expresado, se puede señalar que la Nulidad de Oficio no es un recurso administrativo autónomo, pues cualquier cuestionamiento respecto a la validez del acto administrativo debe ser planteado al interior del procedimiento.
- 8.4 Los recursos administrativos según la doctrina: *“(...) No constituyen, como aparentan, una garantía en favor del administrado, sino una verdadera carga en su contra y un privilegio de la administración pública (...). “En este sentido, el ciudadano cuando interpone un recurso actúa como un colaborador de la administración pública permitiéndole - por defecto - volver a conocer de aquellas decisiones primarias que ha emitido, y controlarlas en su legalidad merito (...)”<sup>8</sup>*.
- 8.5 En consecuencia y, en atención al escrito presentado por “la administrada” con fecha 16 de marzo de 2022, se habría configurado en la tramitación del procedimiento de reversión la existencia de una nulidad implícita incurrida en las causales previstas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”<sup>9</sup>, por lo que resulta conveniente la revisión del procedimiento de reversión que motivó la emisión de la “Resolución SDAPE 1” a efecto de determinar si existe vicio en la tramitación del procedimiento de reversión, que conlleve a una nulidad. En tal sentido, y no habiendo superior jerárquico inmediato de esta Dirección, corresponde conocerla conforme a lo señalado en el numeral 213.2 del artículo 213 del “TUO de la LPAG”<sup>10</sup>.
- 8.6 Por ello, se debe verificar, las causales que puedan motivar la declaración de nulidad del acto administrativo; las mismas se encuentran establecidas en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”. De dichas causales, se observa que estas **son siempre originarias y no sobrevenidas**, es decir, deben presentarse al momento de la emisión del acto administrativo.
- 8.7 Los incisos 1 y 2 del artículo 10 de “el TUO de la LPAG”, establecen que son causales de nulidad del acto administrativo los vicios referidos a la contravención de la Constitución Política del Estado, las leyes y normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de sus requisitos de validez.
- 8.8 En el segundo párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del “el TUO de la LPAG”, se estipula: *“En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre el traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”*.
- 8.9 El numeral 213.1 del artículo 213 de “el TUO de la LPAG”, dispone que se puede declarar de oficio la nulidad de los actos administrativos cuando se presente cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 10 del indicado cuerpo normativo, aun cuando dichos actos hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

<sup>6</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Página 197.

<sup>7</sup> ROCA MENDOZA, Oreste. Comentarios al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General 1 Edición, Tomo I, Página 207.

<sup>8</sup> MORÓN URBINA, Juan Carlos. Comentarios a la Ley del procedimiento Administrativo General. 12va Edición, Tomo II, Páginas 186-187

<sup>9</sup> Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

<sup>10</sup> Artículo 213.- Nulidad de Oficio (...) 213.2 la nulidad de oficio solo puede ser declarado por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

- 8.10 Cabe destacar que los procedimientos administrativos se sustentan indubitablemente sobre la base de “el TUO de la LPAG”, que en el artículo III de su Título Preliminar señala, que la finalidad de su marco normativo, consiste en que la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.
- 8.11 Bajo ese contexto, resaltamos que una de las características que debe reunir el objeto o contenido del acto es la legalidad, según la cual - conforme prescribe el numeral 1.1 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar de “el TUO de la LPAG” - las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución Política del Estado, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.
- 8.12 En ese sentido, la precitada norma legal ordena la aplicación de los principios del procedimiento administrativo en el ejercicio de la función administrativa, que actúan como parámetros jurídicos a efecto que la Administración Pública no sobrepase sus potestades legales en la prosecución de los intereses públicos, respecto de los derechos de los administrados.
- 8.13 El artículo 156 de “el TUO de la LPAG”, prescribe que la autoridad competente, aun sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para su tramitación; superar cualquier obstáculo que se oponga a regular la tramitación del procedimiento; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida.
- 8.14 Estando a lo antes mencionado, y a que la nulidad solicitada de parte no está reglamentada en “el TUO de la LPAG”, es conveniente revisar si sobre la “Resolución DGPE 2” existe vicio o infracción al procedimiento que traiga como consecuencia su nulidad. En tal sentido, conforme a lo expresado en el Memorándum N° 00188-2022/SBN-OAJ del 30 de marzo de 2022, e Informe N° 00364-2022/SBN-OPP, de fecha 29 de marzo de 2022, corresponde a “la DGPE” conocerla: *“el ROF vigente de la SBN, y específicamente los literales q) y r) del artículo 41°, no limitan la ejecución de evaluar y resolver las solicitudes de nulidad de oficio presentadas por los administrados; motivo por el cual, la DGPE puede emitir resoluciones declarando la nulidad de oficio e incluso pronunciándose sobre el fondo del asunto”*.
- 8.15 El último párrafo del artículo 227.2 de “el TUO de la LPAG” prescribe que, constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo;

## **IX. ANALISIS DE LA DGPE**

### **Respecto al cumplimiento de la finalidad.**

#### **9.1 De la revisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD**

- De la lectura del Expediente N° 120-2008/SBNJAD con el cual se meritó la expedición de la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, del 5 de octubre de 2008, se advierte lo siguiente:

El séptimo considerando de la citada Resolución señala:

“(…)

*“Que, para aprobar la transferencia predial solicitada por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo a fin de que esta entidad pueda lograr la ejecución del proyecto antes indicado, es necesario incorporar el predio al dominio privado del estado, toda vez que se tiene proyectado mejorar la calidad de los servicios deportivos y de las áreas de comercio en beneficio de la comunidad, **lo cual se realizará con el apoyo de la inversión privada**, por lo que*

se debe aprobar su desafectación administrativa a fin de obtener el mayor beneficio para la comunidad a través de prestación de servicios de mejor calidad y a la vez lograr la mayor rentabilidad del inmueble de propiedad del estado”.

(...)”

(negrita y subrayado es nuestro).

- En el décimo primer considerando de la mencionada Resolución se indica: “Que estando a lo expresado en el Informe Técnico Legal N° 394-2008/SBN-GO-JAD, de fecha 30 de setiembre de 2008, resulta pertinente aprobar la desafectación administrativa y la transferencia predial a título gratuito del terreno citado a favor de la Municipalidad Distrital Villa María del Triunfo, **para que cumpla con ejecutar el Complejo Deportivo – Comercial “La Curva”; debiendo poner especial énfasis en la implementación y mejora de los servicios deportivos en beneficio de la población en la ejecución de dicho proyecto, para lo cual debe tener especial cuidado en mantener espacios de usos deportivos en beneficio de la colectividad.**”;

**La Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD no detalla porcentajes de área de ejecución de Infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

- La DGPE recoge lo señalado en considerando 11. de la “Resolución SDAPE 2”:

(...)

“Debe considerarse que, en los procedimientos iniciados a petición del interesado, la Resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, conforme al numeral 2 del artículo 198 del “TUO de la LPAG”. Tal como es el caso de la solicitud de ampliación de finalidad y plazo requerido por la “MVMT” en el año 2011, **es necesario indicar que el petitorio se encontraba sustentado en el expediente técnico y planos presentados; por lo que, si bien es cierto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no se señala taxativamente los porcentajes no se puede desconocer que esta Superintendencia realizó una evaluación en conjunto del petitorio y del documento que lo sustenta, tomando en cuenta dichos porcentajes para la emisión de la Resolución antes citada**

(...)

En el mismo sentido debió procederse respecto de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, realizando una evaluación conjunta del petitorio y tomar en consideración los adjuntos a la solicitud de la MVMT;

## 9.2 De la revisión del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI

- De la lectura del Expediente N° 049-2011/SBNSDDI por el cual se sustentó la emisión de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011, advertimos lo siguiente:

Mediante el Oficio N° 12GA/MDVMT de fecha 31 de marzo de 2011 (S.I. N° 05701-2011), suscrito por el Gerente de Administración de la “MVMT” señaló entre otros, que al amparo de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 y del Decreto Legislativo N° 1012 que aprobó la Ley Marco de Asociaciones Público - Privadas para la generación de empleo productivo, y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada, celebró un Contrato de Concesión en uso del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (en adelante el “contrato de concesión”), que concedió en uso “el predio” a efecto que se ejecute en él un Complejo Deportivo - Comercial, que estaba siendo evaluado a efectos de viabilizar su ejecución; por tal motivo, solicitó establecer plazos para su ejecución.

Asimismo, mediante Carta S/N fechada el 10 de mayo de 2011 (S.I. N° 08208-2011), presentada el 16 de mayo de 2011, la Alcaldesa de la “MVMT” solicitó de forma expresa la ampliación de la finalidad de la transferencia de “el predio” para que se ejecute el proyecto denominado: “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”, adjuntándose a la solicitud un expediente técnico y planos; este expediente fue considerado por

“la SDAPE” y “la DGPE” como sustento de la finalidad y en su momento por “la SDS” como punto de partida para los informes de supervisión que sustentaron la reversión dispuesta en la “Resolución SDAPE 1”.

**La Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, no detalla porcentajes de área de ejecución de Infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

### 9.3 De la revisión del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI

- De la lectura del Expediente N° 365-2015/SBNSDDI con que se meritó la expedición de la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, se advierte lo siguiente:

Mediante Oficio N° 0069-2015-ALC/MVMT presentado el 26 de mayo de 2015 (S.I. N° 12122- 2015), “VMT” **solicitó la ampliación de plazo por 2 años**, para el cumplimiento de la finalidad de la transferencia otorgada a su favor mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE, adjunta a su oficio el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, de fecha 6 de mayo de 2015, en el que se detalla el cuadro de áreas para el cumplimiento de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

Del análisis y verificación realizada, “la DGPE” considera que al ser genérico el término “especial énfasis al aspecto deportivo”, éste no está definido en función al área a ocupar sino a la infraestructura que se ejecute para tal fin, habiéndose corroborado en los informes de brigada que se han ejecutados todos los componentes señalados en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, que es el que se acompañó a la solicitud de “MVMT”;

**La Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, no detalla porcentajes de área de ejecución de infraestructura deportiva o comercial que determinen o condicionen el cumplimiento de la finalidad de la transferencia.**

- “la DGPE” verifica que dicho informe constituye el último documento que detalla los componentes y áreas del proyecto presentado por “MVMT”, y es con ese detalle con el que se dará cumplimiento a la finalidad dispuesta en las Resoluciones referidas; por lo que debe prevalecer el principio de verdad material y eficacia regulados en “el TUO de la LPAG”.
- Tanto “la SDAPE” como “la DGPE” consideraron en sus Resoluciones, que la finalidad no se habría cumplido porque la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, del 5 de octubre de 2008 estableció que se debía dar especial énfasis al aspecto deportivo; ello porque consideraron que en el año 2011, la finalidad debía ejecutarse tomando en consideración el documento adjunto a la solicitud de “MVMT”, que determinaba que los porcentajes de inversión u ocupación del terreno transferido serían de 70% Deportivo, Recreacional, Social y Comunal y 30% para Comercio.

Al respecto, “la DGPE” considera que al ser genérico el término “especial énfasis al aspecto deportivo”, éste no está definido en función al área a ocupar sino a la infraestructura que se ejecute y al valor de la misma; la propuesta inicial de inversión que se realizaría en el Proyecto del año 2008 para la ejecución de los componentes, fue de S/ 43’500,000.00 (Cuarenta y tres millones quinientos mil con 00/100 Soles); la informada en el año 2011, que amplía la finalidad y que fue la considerada para la supervisión como sustento de cumplimiento, se redujo a S/ 3’000,000.00 (Tres millones con 00/100 Soles), y la de la solicitud del año 2015, se incrementó sustancialmente ascendiendo a un monto superior a los S/ 48’000,0000.00 (Cuarenta y ocho millones con 00/100 Soles).

En ese sentido, respecto al cumplimiento de la finalidad dispuesta por la Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE, "la DGPE" considera que el no cumplimiento de la finalidad, determinado en la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, queda desvirtuado;

#### **X. Respecto al cumplimiento dentro del plazo.**

- 10.1 "la DGPE" considera que, al no haberse supervisado el cumplimiento de la finalidad de la transferencia sobre la base de la información técnica presentada en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, el cumplimiento o no dentro del plazo otorgado debe realizarse sobre la base de la información técnica final presentada por la "MVMT" en el año 2015, razón por la cual el incumplimiento dentro el plazo queda desvirtuado.
- 10.2 En los documentos presentados por "la administrada" se acredita que ha realizado una inversión superior a los S/ 48'000,0000.00 (Cuarenta y ocho millones con 00/100 Soles) para el cumplimiento de la finalidad, al desarrollar la infraestructura objeto del proyecto de inversión de la Asociación Público Privada conforme a los componentes detallados en el Informe N° 038-2015-GDU/MVMT, los cuales - alega - que con la reversión dispuesta, habrían sido objeto de confiscación por parte del Estado.
- 10.3 Al respecto, sin perjuicio de señalar que no le corresponde a "la SBN" evaluar o analizar lo alegado por la administrada; la DGPE, considera que la reversión dispuesta comprende también una afectación o pérdida de interés público sobre la infraestructura valorizada en S/ 50'000,000.00 cuyo dominio sería de la MVMT al culminar el plazo de 35 años de la Concesión (Plazo inicial del contrato).
- 10.4 Sin perjuicio a lo establecido en el artículo antes mencionado, y en aplicación de los Principios de Eficacia<sup>11</sup> y Celeridad<sup>12</sup> consagrados en el "el TUO de la LPAG", corresponde convalidar el escrito de "la administrada" presentado en fecha 16 de marzo de 2022 (S.I. N° 07999-2022) así como el uso de la palabra, realizado el 7 de abril de 2022, al ser compatible su pedido con la decisión de esta Administración.
- 10.5 Adicional a ello, se tiene que en el Expediente N° 01607-2022-0-1801-JR-CA-04 tramitado ante el 4° Juzgado Permanente en lo Contencioso Administrativo - Corte Superior de Justicia de Lima, por nulidad de resolución administrativa, interpuesta por "la administrada" contra "la SBN"; se ha expedido la Resolución N° 01 de fecha 21 de marzo de 2022 que admite a trámite la demanda planteada por "la administrada".
- 10.6 En ese contexto, conforme a lo señalado en el artículo 24 de la Ley N° 27584 - Ley que Regula el Proceso Contencioso Administrativo: *"La admisión de la demanda no impide la vigencia ni la ejecución del acto administrativo, salvo que el Juez mediante una medida cautelar la ley, dispongan lo contrario"*. En virtud a ello, la interposición de la demanda no es óbice para continuar con la revisión y, de ser el caso, en aplicación del artículo 213, declarar la nulidad de oficio"

De conformidad con lo previsto por el Texto único Ordenado de la Ley N° 29151, aprobado por

---

<sup>11</sup> Principio de eficacia.- Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

<sup>12</sup> Principio de celeridad.- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

<sup>13</sup> Principio de razonabilidad.- Las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS y, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, y los Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010/SBN, el Memorandum N° 00188-2022/SBN-OAJ, y el Informe N° 00364-2022/SBN-OPP

## **XI. CONCLUSIÓN:**

Por las razones antes expuestas, se recomienda **DECLARAR** la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución N° 0144-2021/SBN-DGPE, de fecha 20 de diciembre de 2021 y la Resolución N° 015-2022/SBN-DGPE de fecha 20 de enero de 2022, en consecuencia, nulo todo lo actuado en el procedimiento administrativo tramitado en el Expediente N° 352-2020-SBNSDAPE, conforme a lo fundamentado en la parte considerativa de esta Resolución.

Por consiguiente, se debe **DECLARAR FUNDADO** el recurso de apelación interpuesto por **MB INGENIEROS ASOCIADOS SAC**, contra la Resolución N° 0976-2021-SBN/DGPE-SDAPE, del 12 de Octubre de 2021, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto en contra de la Resolución N° 0709-2021/DBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021; declarándola nula esta última en todos sus extremos

**Flor Amelia Olivera Orellana**  
Abogada – Orden de Servicio DGPE

Visto el presente informe, el Director de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal expresa su conformidad.

 Firmado digitalmente por:  
SUBIRIA FRANCO Marina Aglae FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 25/04/2022 12:17:41-0500

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**