

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



## **RESOLUCIÓN N° 0144-2021/SBN-DGPE**

San Isidro, 20 de diciembre de 2021

**VISTO:**

El Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE que contiene el recurso de apelación presentado 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, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto en relación a la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que a su vez, declaró la **INDEPENDIZACIÓN Y LA REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situada en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, 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”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, “la SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley N° 29151<sup>1</sup> (en adelante “T.U.O de la Ley”), el Reglamento de la Ley N° 29151, 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 bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

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

<sup>2</sup> Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante, "ROF de la SBN"), Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "la SDAPE") es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, el literal k) del artículo 41° del "ROF de la SBN", establece, entre otras funciones de la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "la DGPE"), evaluar y resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo.

4. Que, a través del Memorándum N° 04396-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2021, "la SDAPE" remitió el escrito presentado por **MB INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C** (en adelante, "la Administrada") y el Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de "la DGPE". Asimismo, "la DGPE" solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, "la UTD") con Memorándum N° 02971-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, para que remitiera el Expediente N° 049-2011/SBNSDDI y Expediente N° 365-2015/SBNSDDI, siendo atendido el requerimiento con Memorándum N° 01370-2021/SBN-GG-UTD del 23 de noviembre de 2021. Asimismo, se solicitó información a la Procuraduría Pública con Memorándum N° 02972-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, respecto a la existencia de procesos judiciales y arbitrales, siendo atendido con Memorándum N° 02039-2021/SBN-PP del 25 de noviembre de 2021. Así también, se requirió a "la SDS" el Expediente N° 036-2020/SBNSDS con Memorándum N° 02973-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 03341-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2021. Por último, se solicitó la remisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013, sobre nulidad de resolución o acto Administrativo, a través del Memorándum N° 03023-2021/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 01451-2021/SBN-GG-UTD del 17 de diciembre de 2021.

#### ***De la calificación del escrito presentado por "la Administrada"***

5. Que, mediante escritos presentados el 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. Nros 29073 y 29185-2021), que contienen el recurso de apelación de "la Administrada", en donde pretende que deje sin efecto la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 (en adelante, "la Resolución impugnada") y en consecuencia, la nulidad de ésta y del procedimiento de reversión dispuesta por Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que declaró la independización y la reversión parcial de dominio a favor del Estado, representado por "la SBN", respecto de "el predio" que forma parte de un área de mayor extensión; así como la declaración de los fines para los cuales fue transferido "el predio" en propiedad de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo. No adjunta documentos. El recurso de apelación está compuesto de antecedentes, fundamentos de hecho y derecho, divididos en numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

5.1. Señala que el procedimiento de reversión se inició en virtud del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, "la SDS"). El numeral 2.13 de dicho Informe, refiere que se solicitó

información a la Procuraduría Pública de “la SBN”; pero “la Administrada” considera que “la SDS” tuvo conocimiento de la existencia del contrato de concesión, en donde toda controversia se discute mediante arbitraje y no en el fuero civil. Por tanto, considera que “la SDS” efectuó una consulta inexacta, induciendo a error a la Procuraduría Pública, lo cual, constituiría uno de los vicios en que incurre dicho Informe y que acarrearía la nulidad del procedimiento de reversión.

- 5.2. “La Administrada” indica respecto al numeral 2.14 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, que la Procuraduría Pública (en adelante, “la PP”) con Memorándum N° 00169-2020/SBN-PP del 15 de febrero de 2020 hace referencia al Expediente judicial N° 14666-20215 tramitado ante el 12° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, iniciado por el señor Jorge Huamán Desposorio contra “la SBN” y la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante, “la MVMT”) sobre nulidad de resolución administrativa y que no existe medida cautelar notificada. Sin embargo, considera que “la PP” no informó que “la Administrada” tiene la posesión de “el predio” en virtud del contrato de concesión inscrito en el asiento 014 de la partida N° P03091575 de los Registros Públicos de Lima y por ello, no se le requirió informar, lo cual, de haber sucedido, se habría conocido en forma oportuna la existencia de un proceso arbitral con “la MVMT” sobre “el predio”.
- 5.3. “La Administrada” refiere que en relación al numeral 2.22 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, en donde se mencionó que se comunicó a “la MVMT” el Acta de inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS mediante Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, dicha Acta no se le comunicó para que en el plazo de diez (10) días remitiera información sobre el derecho de concesión sobre “el predio”; por lo cual, considera que se vulneraron sus derechos constitucionales y los contemplados en el “T.U.O de la LPAG”.
- 5.4. “La Administrada” indica que en relación al numeral 2.23 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, se comunicó que mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, “la SDS” requirió información a la Gerencia General y Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L sobre el derecho sobre “el predio”, pero solicitó información a un tercero que tiene un contrato privado con ella, y como no se brindó, se recortaron sus derechos, porque podría haber aportado información, a pesar de tener conocimiento respecto a la existencia de un contrato de concesión.
- 5.5. “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.3 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, donde se hace referencia al incumplimiento de la finalidad y su reversión al Estado; que hubo presunta colusión entre “la SBN” y “la MVMT”, por cuanto pretender revertir sólo la parte comercial, quedándose con la inversión realizada sobre “el predio”, sin pretender pagar, le obligaría acudir a otros fueros internacionales.
- 5.6. “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.5 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS en donde se describen diferentes áreas construidas en “el predio”, que la obra del centro comercial se encuentra acabada y opera desde el año 2016; existen contratos vigentes con empresas cuya situación

cambiaría con la reversión. Considera que el Estado, con “la SBN” y “la MVMT” han esperado ver culminadas las obras para alegar que no se ha cumplido con la finalidad, perjudicando la inversión. Además, señala que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, conforme al contrato de concesión celebrado con “la MVMT”.

- 5.7. Que, respecto a “la Resolución impugnada” señala que en sus numerales 25.27 a 25.31 hace referencia a los hechos que llegaron hasta la Carta notarial N° 36-2019-GM/MVMT del 2 de septiembre de 2019, “la MVMT” le comunicó la resolución del contrato de concesión y la adenda en salvaguarda de la correcta ejecución de la obra y cumplimiento de la finalidad, los cuales son cuestionados en la vía judicial y arbitral. “La Administrada” señala que “la SBN” reconoce la existencia del contrato antes de emitir la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se opusieron o comunicaron al concesionario antes de ejecutar las obras, ya que dicho contrato de concesión no guarda relación con los fines de “el predio”, lo que indicaría que dos entidades estatales inducen al error para beneficiarse y coludirse. Por lo cual, señala que existe vulneración al derecho a la defensa desde el año 2011. “La SBN” conocía desde el año 2008 que la inversión no la haría “la MVMT”, sino un particular quien mediante un contrato de concesión adquirió todos los derechos inherentes a la propiedad, por lo cual, puede celebrar contratos como el usufructo.
- 5.8. Que en el numeral 27 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la obligación de cumplir con la finalidad correspondía a “la MVMT”. Sin embargo, “la Administrada” considera que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, que se encuentra inscrito en la partida registral de “el predio” está enmarcado al proyecto presentado por ella y se permitió que “la MVMT” cambiara las reglas, sin conocimiento suyo. En garantía de la inversión se entregó “el predio” en concesión. “La MVMT” ya no tenía total control de “el predio”, su calidad de propietario que “la SBN” delegó estaba restringido y cedido por plazo.
- 5.9. Que en el numeral 46 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, se comunicó a “la Administrada”. Sin embargo, ésta señala que esta comunicación fue tardía, ya que hacía un año que se había iniciado la acción de supervisión, cuyo resultado está en el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, sin su participación, aunque sí de “la MVMT” y la empresa Real Plaza, vulnerándose el derecho de defensa y debido procedimiento.
- 5.10. Que, en el numeral 52 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que “la SDAPE” reconoció la prelación de las cargas inscritas sobre “el predio”. Por ello, alega que se presume el contenido de las inscripciones conforme al artículo 2012° del Código Civil, como sucede en su caso respecto al asiento 15 de la partida N° P03091575, pero agrega que en el asiento 14 de dicha partida, se encuentra inscrito su contrato de concesión y por derecho de prelación tiene mayor derecho sobre las cargas futuras inscritas en dicha partida.

- 5.11. Que, “la Administrada” sustenta su pedido de nulidad de “la Resolución impugnada” 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. 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.
- 5.13. Que, “la Administrada” señala que en los numerales 5, 6 y 7 de “la Resolución impugnada”, “la SDAPE” ha reconocido su condición de administrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, tiene derecho a impugnar las resoluciones emitidas por “la SBN”, más aún cuando la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no la reconoció como tal, a pesar de vulnerar sus derechos constitucionales, por tanto estaría incurso en causal de nulidad.
- 5.14. Que, respecto a “la Resolución impugnada” señala que los contratos suscritos por “la MVMT” y 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 la ampliación de la misma; 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 Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que “la SBN” antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía considerar con la aceptación del concesionario, es decir, de “la Administrada”; siendo a sí, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-SDDI es nula. “La SBN” indica que sólo notificó a “la MVMT”, por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN.
- 5.15. Señala que no es cierto que el procedimiento arbitral hubiera iniciado el 12 de octubre de 2020, sino el año 2019, habiéndose consignado la Cámara de Comercio el Expediente N° 0827-2019-CCL, como refiere el numeral 13 de “la Resolución impugnada”. Es por ello, que se vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN. Asimismo, el numeral 16 de “la Resolución impugnada” pretende desconocer los vicios de nulidad que tiene el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y que no se puede subsanar con la comunicación del inicio del procedimiento de reversión.
- 5.16. “La Administrada” señala respecto al numeral 17 de “la Resolución impugnada” 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% social, comunal y una pequeña para comercio. Asimismo, indica que “la MVMT” en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a “la SBN” sobre 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 por “la SBN” a favor de “la MVMT”, a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Es decir, 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 millones de soles. Por tanto, “la Administrada” considera que debió notificársele.

**6.** Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.

**7.** Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° N° 02671-2021/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada”, con fecha 20 de octubre de 2021 (folio 789 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 21 de octubre hasta 12 de noviembre de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con escritos presentados el 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. Nros 29073 y 29185-2021). Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Del recurso de apelación de “la Administrada”***

**8.** Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...)”.

**9.** Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios

estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>3</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:

**10. Respecto al argumento del numeral 5.1).**- Que, en relación a este argumento; “la Administrada” señala que el procedimiento de reversión se inició en virtud del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”). El numeral 2.13 de dicho Informe, refiere que se solicitó información a la Procuraduría Pública de “la SBN”; pero “la Administrada” considera que “la SDS” tuvo conocimiento de la existencia del contrato de concesión, en donde toda controversia se discute mediante arbitraje y no en el fuero civil. Por tanto, considera que “la SDS” efectuó una consulta inexacta, induciendo a error a la Procuraduría Pública, lo cual, constituiría uno de los vicios en que incurre dicho Informe y que acarrearía la nulidad del procedimiento de reversión.

**11.** Que, se tiene como antecedente del recurso de apelación, a la Resolución N° 709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021 (folio 477 del Expediente N° 352-202/SBNSDAPE), mediante la cual, “la SDAPE” dispuso la independización y reversión de dominio a favor del Estado representado por “la SBN” respecto a “el predio”, que fuera transferido a título gratuito a favor de “la MVMT”, quien luego lo concesionó a favor de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C y ésta a su vez cedió su posición contractual a “la Administrada”, debido a que determinó que “la MVMT” incumplió con la finalidad establecida en el “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” dentro del plazo que fuera otorgado hasta el 23 de agosto de 2017, establecido primero con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, rectificada con Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE.

**12.** Que, debe indicarse en atención a este argumento, el artículo 62° de la Constitución Política del Perú dispone que se garantiza a las partes contratar conforme a las normas vigentes al tiempo del contrato, sin que puedan ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Asimismo, el artículo 70° de la Constitución, establece que el derecho de propiedad es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, prohibiéndose su despojo.

**13.** Que, de lo expuesto, el marco constitucional en forma expresa ha establecido que si bien existen contratos que no podrían verse afectados por normas posteriores a su celebración; no implica que aquellos se sustraigan a las normas de orden público y obligatorio cumplimiento que estuvieran vigentes antes del vínculo contractual o si fuera posterior, si éste fuera contrario al bien común y a los límites establecidos por la ley correspondiente.

**14.** Que, en ese contexto, resulta necesario deslindar el ámbito de las actuaciones que realiza “la SBN” para adquirir, administrar, disponer y supervisar los predios estatales conforme a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “el SNBE”) del ordenamiento jurídico que rige las inversiones privadas. Dicho ámbito ha quedado

---

<sup>3</sup> **Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

definido mediante el artículo 2<sup>o</sup> del “T.U.O de la Ley”, en donde se dispone que sus disposiciones, normas reglamentarias y aquellas que emita “la SBN” son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman “el SNBE”, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y leyes correspondientes, así como se extiende sobre las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.

**15.** Que, el literal a), artículo 7<sup>o</sup> del “T.U.O de la Ley”, dispone la existencia de la garantía constituida por la primacía de la Ley N° 29151, normas reglamentarias y complementarias por especialidad sobre otras que en oposición o menoscabo puedan dictarse. A ésta, se adicionan los literales b), c), d), e) y f) que 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 a las entidades que conforman “el SNBE”, como en el caso de los Gobiernos locales; y que todo acto de disposición sea con título oneroso, salvo excepciones establecidas por ley. En consecuencia, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 29151, se publicó el 14 de diciembre de 2007 y tiene disposiciones de orden público, por tanto de obligatorio cumplimiento que no están sujetas a disposición. A ello, cabe mencionar que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, mencionado por “la Administrada”, está inscrito en la partida registral de “el predio” luego de la entrada en vigencia de dicha norma, por tanto, era conocida por las partes suscriptoras.

**16.** Que, en debe tenerse en consideración que los contratos en principio, sólo tienen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo derechos y obligaciones no transmisibles, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1363<sup>o</sup> del Código Civil. Es decir, sus efectos involucran sólo a “la MVMT” y “la Administrada”. Si bien es cierto que conforme al artículo 1357<sup>o</sup> del Código Civil se establece que por ley, sustentada en razones de interés social, nacional o público, pueden establecerse garantías y seguridades otorgadas por el Estado mediante contrato; sin embargo, debe interpretarse que el Estado está representado por “la MVMT”, quien asumió los compromisos del contrato con “la

---

#### **4° Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Las normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales. **(Texto según el artículo 2 de la Ley N° 29151)**”.

#### **5° Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

- a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.
- b) La permanencia del dominio del Estado sobre los bienes inmuebles cuyas competencias, para su administración y disposición, hayan sido o sean transferidas a las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- c) La supervisión permanente, a cargo del ente rector, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.
- e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa.
- f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana.

**(Texto según el artículo 7 de la Ley N° 29151)**”.

**6° Artículo 1363°.-** Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles”.

**7° Artículo 1357°.-** Por ley, sustentada en razones de interés social, nacional o público, pueden establecerse garantías y seguridades otorgadas por el Estado mediante contrato”

Administrada”, conforme fue establecido en el segundo párrafo del artículo 3° del Decreto N° 1012<sup>8</sup> vigente en aquel momento. Dicha intervención, no merma o elimina las obligaciones de las entidades públicas para garantizar el respeto de las normas de orden público vigentes antes o durante la celebración del contrato aludido.

**17.** Que, de acuerdo al marco jurídico señalado; el hecho que “la SDS” haya tenido conocimiento de la existencia del contrato de concesión, que sometería toda controversia al arbitraje y no al fuero civil; no resulta relevante para crear un vicio que produzca la nulidad del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS (folio 2) y “la Resolución impugnada”, por cuanto, “la Administrada” participó en el procedimiento de reversión, según se advierte del Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.

**18.** Respecto al argumento del numeral 5.2).- “La Administrada” señala respecto al numeral 2.14 del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, que “la PP” con Memorándum N° 00169-2020/SBN-PP del 15 de febrero de 2020 hace referencia al Expediente judicial N° 14666-20215 tramitado ante el 12° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, iniciado por el señor Jorge Huamán Desposorio contra “la SBN” y “la MVMT” sobre nulidad de resolución administrativa y que no existe medida cautelar notificada. Sin embargo, considera que “la PP” no informó que “la Administrada” tiene la posesión de “el predio” en virtud del contrato de concesión inscrito en el asiento 014 de la partida N° P03091575 de los Registros Públicos de Lima y por ello, no se le requirió informar, lo cual, de haber sucedido, se habría conocido en forma oportuna la existencia de un proceso arbitral con “la MVMT” sobre “el predio”.

**19.** Que, debe reiterarse que la existencia del proceso arbitral recae sobre aspectos vinculados a las obligaciones que debían ejecutarse entre las partes, que son “la MVMT” y “la Administrada”. En ese sentido, debe considerarse que dicha cláusula no involucra a “la SBN” debido a lo estipulado en el mismo contrato de concesión y a lo dispuesto en el artículo 1357° del Código Civil, ya glosado. No obstante, si bien podría haber participado en las indagaciones realizadas por “la SDS” en la etapa de supervisión; sin embargo, “la Administrada” tuvo conocimiento del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (folio 293 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) e inclusive, pudo interponer el presente recurso de apelación; por lo cual, no se evidencia afectación al debido procedimiento administrativo. En ese sentido, debe desestimarse el argumento formulado.

**20.** Respecto al argumento del numeral 5.3).- “La Administrada” refiere que en relación al numeral 2.22 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, en donde se mencionó que se comunicó a “la MVMT” el Acta de inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS mediante Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, dicha Acta no se le comunicó para que en el plazo de diez (10) días remitiera información sobre el derecho de concesión sobre “el predio”; por lo cual, considera que se vulneraron sus derechos constitucionales y los contemplados en el “T.U.O de la LPAG”.

---

<sup>8</sup> Decreto Legislativo que aprueba 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. De acuerdo al Sistema Peruano de Información Jurídica-SPIJ, sólo se debe mencionar que encuentra derogado a la fecha, por la única disposición derogatoria del Decreto Legislativo N° 1224., publicado el 25 de septiembre de 2015.

**21.** Que, en atención a este argumento, “la Administrada” pretende la nulidad del procedimiento de reversión; no obstante, se advierte de autos que conoció del mismo con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, notificado el 15 de diciembre de 2021 (folio 316 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y participa del procedimiento de impugnación, en donde tuvo ocasión de presentar sus alegatos y medios probatorios. Por tanto, debe indicarse que todo vicio puede acarrear la nulidad de un acto administrativo debe ser trascendente, es decir, una omisión o acción que perjudique en forma determinante y hubiese impedido el derecho de defensa. En ese sentido, debe desestimarse el argumento alegado.

**22.** Respecto al argumento del numeral 5.4).- “La Administrada” indica que en relación al numeral 2.23 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, se comunicó que mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, “la SDS” requirió información a la Gerencia General y Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L sobre el derecho sobre “el predio”, pero solicitó información a un tercero que tiene un contrato privado con ella, y como no se brindó, se recortaron sus derechos, porque podría haber aportado información, a pesar de tener conocimiento respecto a la existencia de un contrato de concesión.

**23.** Que, este argumento está relacionado con el precedente. Si bien no se advierte en el Expediente N° 036-2020/SBNSDS que se haya requerido información a “la Administrada”, como sí sucedió respecto 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 N° 036-202/SBNSDS). Sin embargo, es necesario precisar que la acción de supervisión constituye un acto de fiscalización, iniciado de oficio y con fin específico que no involucra declaración de derechos o imputación de cargos que pudiera vulnerar derechos de terceros, los cuales pueden recurrir al órgano competente para hacerlos valer; garantizándose el derecho a la defensa en dicho extremo, según el literal c), numeral 6.1 de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 063-2018/SBN (publicada el 16 de agosto de 2018) y modificada por Resolución N° 69-2019/SBN (publicada el 11 de diciembre de 2019) en todas las actuaciones (en adelante, “Directiva SDS”). En consecuencia, la imputación de cargos se realizó por “la SDAPE” y en lo que corresponde a “la Administrada”, se le comunicó el inicio del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (folio 316 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), cuya consecuencia fue “la Resolución impugnada”. De esta manera, “la Administrada” conoció y participó en el procedimiento de reversión en su oportunidad, e interpuso recurso de reconsideración con escrito del 12 de agosto de 2021 (S.I. N° 21098-2021) contra la Resolución N° 709-2021/SBN-DGPE-SDAPE que le fuera notificada con Resolución N° 01847-2021/SBN-GG-UTD (folios 492 al 494). Por tanto, se debe desestimar el argumento presentado.

**24.** Respecto al argumento del numeral 5.5).- “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.3 del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, donde se hace referencia al incumplimiento de la finalidad y su reversión al Estado; que hubo presunta colusión entre “la SBN” y “la MVMT”, por cuanto pretender revertir sólo la parte comercial, quedándose con la inversión realizada sobre “el predio”, sin pretender pagar, le obligaría acudir a otros fueros internacionales.

**25.** Que, en relación a este argumento, debe señalarse que no se advierte la mencionada colusión, porque “la SBN” realizó la supervisión a través de “la SDS” e impulsó

el procedimiento de reversión para acatar lo dispuesto el artículo 28° del “T.U.O de la Ley”; los artículos 121° y siguientes de “el Reglamento”, el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva N° 005-2013/SBN “Procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada con Resolución N° 067-2013-SBN y publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante, “la Directiva”). Esas acciones no favorecen a “la MVMT”, la cual, suscribió contrato de concesión con terceros, cuyos efectos recaen en su ámbito de responsabilidad. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.

**26. Respecto al argumento del numeral 5.6).**- “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.5 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS en donde se describen diferentes áreas construidas en “el predio”, que la obra del centro comercial se encuentra acabada y opera desde el año 2016; existen contratos vigentes con empresas cuya situación cambiaría con la reversión. Considera que el Estado, con “la SBN” y “la MVMT” han esperado ver culminadas las obras para alegar que no se ha cumplido con la finalidad, perjudicando la inversión. Además, señala que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, conforme al contrato de concesión celebrado con “la MVMT”.

**27.** Que, “la MVMT” conocía los efectos que surgirían del incumplimiento de la finalidad. Ahora bien, debe indicarse que “la Administrada” también conoció dichos términos, debido a que los asientos Nros 00011, 00012, 00013, 00014, 00015 y 00016 se encuentran publicitados en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima y en ellos se describen los actos jurídicos y administrativos que recaen sobre “el predio”; por lo cual, surte efecto la publicidad registral material, conforme a lo dispuesto en el artículo I<sup>9</sup> del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo de 2012 y el artículo 2012<sup>o10</sup> del Código Civil. Además, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 29151, se publicó el 14 de diciembre de 2007 y tiene disposiciones de orden público y de obligatorio cumplimiento que no están sujetas a disposición de las partes, como las previstas en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de la Ley N° 29151 y “T.U.O de la Ley” que 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 a las entidades que conforman “el SNBE”.

**28.** Que, en el extremo en donde “la Administrada” alega que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, según contrato de concesión celebrado con “la MVMT”; debe señalarse que el citado acto administrativo fue emitido en el marco normativo de transferencia de predios estatales, contemplado en el artículo 62<sup>o11</sup> del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de

#### **9<sup>o</sup>I. PUBLICIDAD MATERIAL**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

#### **10<sup>o</sup> Artículo 2012.- Principio de publicidad.**

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

#### **11<sup>o</sup> Artículo 62.- De la Transferencia**

La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, con excepción de las empresas estatales de derecho público.

2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en donde se prescribía que la transferencia de dominio de los predios estatales de dominio privado a título gratuito, se realizaba sólo entre las entidades que conforman “el SNBE”, sin que participaran en dicho procedimiento terceros que no formaran parte de “el SNBE”, como “la Administrada” y otros; por ello, no le correspondía ser notificada de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021. Es más, el artículo 63<sup>o12</sup> del derogado Reglamento, disponía la sanción de reversión cuando se incumpliera la finalidad. Entonces, se advierte que “la MVMT” y “la Administrada” conocían la normativa de “el SNBE” al momento de crear sus relaciones contractuales, debido a que constituye norma de orden público, obligatoria a partir de su vigencia y en virtud de su publicación, era normativa que facultaba a “la SBN” para su intervención; facultad que persiste en “el Reglamento” vigente; no siendo posible alegar desconocimiento por parte de “la Administrada”. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

**29.** Respecto al argumento del numeral 5.7).- “La Administrada” indica respecto a “la Resolución impugnada”, que en sus numerales 25.27 a 25.31 hace referencia a los hechos que llegaron hasta la Carta notarial N° 36-2019-GM/MVMT del 2 de septiembre de 2019, “la MVMT” le comunicó la resolución del contrato de concesión y la adenda en salvaguarda de la correcta ejecución de la obra y cumplimiento de la finalidad, los cuales son cuestionados en la vía judicial y arbitral. “La Administrada” señala que “la SBN” reconoce la existencia del contrato antes de emitir la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se opusieron o comunicaron al concesionario antes de ejecutar las obras, ya que dicho contrato de concesión no guarda relación con los fines de “el predio”, lo que indicaría que dos entidades estatales inducen al error para beneficiarse y coludirse. Por lo cual, señala que existe vulneración al derecho a la defensa desde el año 2011. “La SBN” conocía desde el año 2008 que la inversión no la haría “la MVMT”, sino un particular quien mediante un contrato de concesión adquirió todos los derechos inherentes a la propiedad, por lo cual, puede celebrar contratos como el usufructo.

**30.** Que, sobre este argumento, debe reiterarse que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 fue emitida en el marco normativo de transferencia de predios estatales, contemplado en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en donde se prescribía que la transferencia de dominio de los predios estatales de dominio privado a título gratuito, se realizaba sólo entre las entidades que conforman “el SNBE”, sin que participaran en dicho procedimiento terceros que no formaran parte de “el SNBE”, como “la Administrada” y otros.

**31.** Que, si bien es cierto, “la SBN” mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2008 (folio 16 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), aprobó la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado y posterior transferencia de dominio a título gratuito a favor de “la MVMT” de “el predio”, para que lo destinara a la ejecución del proyecto “Complejo Deportivo-Comercial “La Curva”.

**32.** Que, en virtud del contrato de concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio del 25 de enero de 2010 (folio 150 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE); “la

---

La distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta”.  
<sup>12</sup> **Artículo 63.-** Donación entre entidades públicas.

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, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

MVMT” concesionó “el predio” a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C para que construya e implemente un Complejo Deportivo Comercial y de Servicios para promover el empleo y desarrollo de actividades económicas y la práctica deportiva del distrito, cuyo costo ascendería a S/. 43 500 000,00 soles a cambio de la concesión de la infraestructura por treinta y cinco (35) años.

**33.** Que, luego, con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 (folio 18 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), aprobó la ampliación de la finalidad y el plazo establecidos en la anterior Resolución para que ejecute el “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” dentro del plazo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión del derecho a favor del Estado, actos inscritos en los asientos Nros 00012, 00013 y 00015 de la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, la ejecución del proyecto debía realizarse tomando en consideración el área deportiva al cual se destinaría un porcentaje del 70% de “el predio” y el 30% del mismo, sería destinado a un área de servicios comunales, social y mínimamente comercial (exposiciones y ferias).

**34.** Que, mediante Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), suscrito entre “la MVMT” y la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, para el replanteamiento elaborado y sustentado por “la MVMT” respecto al componente deportivo del Contrato con la finalidad de lograr mayor rentabilidad social y cumplir con la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI. Asimismo, aprobaron la cesión de posición contractual mediante la cual, “la Administrada” asumió todos los derechos y obligaciones que le corresponden a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, en calidad de concesionaria.

**35.** Que, mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015 (folio 20 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y rectificadora con Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE del 28 de diciembre de 2015 (folio 341 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), “la DGPE” aprobó la ampliación del plazo hasta el 23 de agosto de 2017, bajo apercibimiento de reversión de dominio a favor del Estado, de acuerdo al artículo 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

**36.** Que, dentro de la situación expuesta, “la SBN” a través de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) aprobó con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011, en atención a lo solicitado por “la MVMT”; modificar la finalidad y plazo para lograr el objetivo propuesto por “la MVMT”; según la normativa vigente en dicho momento. Ahora bien, “la Administrada” asumió los derechos y obligaciones que tuvo la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C con “la MVMT”, las cuales aprobaron dicha cesión de posición contractual por Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). Debe advertirse que la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C y “la Administrada” tuvieron al mismo Representante tanto al momento de suscribir el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (folio 22 del Expediente N° 036-2020/SBNSDS) y su Adenda del 8 de julio de 2015. Es decir, que “la Administrada” conoció en su oportunidad el estado del proyecto a ejecutar y que la Adenda se suscribió después de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

**37.** Que, asimismo, debe tenerse presente que 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”; aprobó la liquidación de obra de construcción

del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio (folio 196 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). En el citado documento, “la MVMT” señala que comunicó a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C (la concesionaria inicial) las modificaciones al proyecto de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, mediante Oficio N° 026-2015-GDU/MVMT del 21 de mayo de 2015, con el objeto de que se pronuncie respecto a la propuesta de Adenda. Es así, que la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C (la concesionaria inicial) prestó su conformidad con Carta N° IP-008-2015-CVM del 1 de junio de 2015 al proyecto de adenda y señaló que “la Administrada” asumiría su posición contractual con todas las obligaciones y derechos del contrato a partir de la suscripción de dicho documento, entre otros aspectos, con la representación de su Gerente General de “la Administrada” y de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT también cita el Acta Extra protocolar de Constatación Notarial del 4 de marzo de 2019 (folio 210 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), la cual alude que “la Administrada” habría realizado obras que no correspondían al compromiso. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.

**38.** Respecto al argumento del numeral 5.8).- “La Administrada” indica que en el numeral 27 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la obligación de cumplir con la finalidad correspondía a “la MVMT”. Sin embargo, “la Administrada” considera que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, que se encuentra inscrito en la partida registral de “el predio” está enmarcado al proyecto presentado por ella y se permitió que “la MVMT” cambiara las reglas, sin conocimiento suyo. En garantía de la inversión se entregó “el predio” en concesión. “La MVMT” ya no tenía total control de “el predio”, su calidad de propietario que “la SBN” delegó estaba restringido y cedido por plazo.

**39.** Que, en relación a este argumento, debe indicarse que “la Administrada” conoció el cambio de finalidad, tanto a través de su Representante, que fue el mismo de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C en el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (folio 22 del Expediente N° 036-2020/SBNSDS) y su Adenda del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). De lo expuesto, “la MVMT” y “la Administrada” se encontraban en el marco de una relación contractual, sujeta a obligaciones y derechos recíprocos, correspondiendo a “la Administrada” ejecutar el proyecto respectivo; lo cual, fue supervisado por “la SDS” y se impulsó el procedimiento de reversión a través de “la SDAPE” contra “la MVMT”. Por último. Debe agregarse que “el predio” es sujeto de protección por parte de “la SBN” aunque haya sido cedido a terceros, conforme a lo dispuesto en el literal a), artículo 7° del “T.U.O de la Ley”. En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado.

**40.** Respecto al argumento del numeral 5.9).- “La Administrada” indica que en el numeral 46 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, se comunicó a “la Administrada”. Sin embargo, ésta señala que dicha comunicación fue tardía, ya que hacía un año que se había iniciado la acción de supervisión, cuyo resultado está en el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, sin su participación, aunque sí de “la MVMT” y la empresa Real Plaza, vulnerándose el derecho de defensa y debido procedimiento.

**41.** Que, debe tenerse en consideración que el procedimiento de reversión de “el predio” se inicia una vez recibido el informe de supervisión por “la SDAPE” según lo dispuesto en el artículo 28° del “T.U.O de la LPAG” y el numeral 9.5 de “la Directiva”. Es decir, en el presente caso, “la SDAPE” evaluó el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-

DGPE-SDS y 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) se imputaron los hechos a “la MVMT” y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a “la Administrada”. En ese sentido, no se advierte la vulneración al derecho de defensa y debido procedimiento, debiéndose desestimar este argumento.

**42.** Respecto al argumento del numeral 5.10).- “La Administrada” indica que en el numeral 52 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que “la SDAPE” reconoció la prelación de las cargas inscritas sobre “el predio”. Por ello, alega que se presume el contenido de las inscripciones conforme al artículo 2012° del Código Civil, como sucede en su caso respecto al asiento 00015 de la partida N° P03091575, pero agrega que en el asiento 00014 de dicha partida, se encuentra inscrito su contrato de concesión y por derecho de prelación tiene mayor derecho sobre las cargas futuras inscritas en dicha partida.

**43.** Que, respecto a este argumento, debe precisarse que “el predio” fue transferido a “la MVMT” para que lo destinara a la ejecución del proyecto “Complejo Deportivo-Comercial “La Curva” y luego, con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021, y en atención a lo solicitado por “la MVMT”; se modificó la finalidad y plazo para lograr el objetivo propuesto por “la MVMT”; actos inscritos en los asientos Nros 00012, 00013 y 00015 de la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, indicándose que se efectuaba la transferencia para la ejecución de un proyecto. En ese sentido, la prelación corresponde a “la SBN” y no a “la Administrada”, por lo cual debe desestimarse este argumento.

**44.** Respecto al argumento del numeral 5.11).- “La Administrada” indica que sustenta su pedido de nulidad de “la Resolución impugnada” 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”.

**45.** Que, en este argumento, 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) se imputaron los hechos a “la MVMT” y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (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 y 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 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 impugnada”. Por tanto, debe desestimarse el argumento propuesto.

**46.** Respecto al argumento del numeral 5.12).- “La Administrada” indica 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.

**47.** Que, respecto a este argumento, debe señalarse que no se ha evidenciado un tratamiento desigual frente a los demás partícipes del procedimiento, porque con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a “la Administrada”; no advirtiéndose responsabilidad de parte de “la SBN”. Al contrario, “la SDAPE” permitió que “la Administrada” participara en el procedimiento, evaluando sus documentos. En consecuencia, debe desestimarse el argumento esbozado.

**48.** Respecto al argumento del numeral 5.13).- “La Administrada” indica que en los numerales 5, 6 y 7 de “la Resolución impugnada”, “la SDAPE” ha reconocido su condición de administrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, tiene derecho a impugnar las resoluciones emitidas por “la SBN”, más aún cuando la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no la reconoció como tal, a pesar de vulnerar sus derechos constitucionales, por tanto estaría incurso en causal de nulidad.

**49.** Que, este argumento no distingue la condición de “la Administrada respecto a los procedimientos seguidos por “la SBN” y “la MVMT”. Es por esta razón que pretende la nulidad de Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI valiéndose de su condición de tercero, sin percatarse que dicho acto administrativo se emitió en el 20 de mayo de 2011, en atención a lo solicitado por “la MVMT”; para modificar la finalidad y plazo en atención al objetivo propuesto por “la MVMT”; según la normativa vigente en dicho momento. Ahora bien, “la Administrada” asumió los derechos y obligaciones que tuvo la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C con “la MVMT”, las cuales aprobaron dicha cesión de posición contractual por Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), es decir tiempo después de la emisión de aquella Resolución. Por otro lado, debe insistirse que el procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, se origina y culmina sólo entre entidades públicas que conforman “el SNBE” según lo previsto en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo sentido continúa en el actual artículo 28° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el artículo 207<sup>o</sup>13 de “el Reglamento”. Es decir, se trata de normas con supuestos especiales y estrictos, no aplicables a terceros, como pretende “la Administrada”, en virtud de una norma general como el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, que no corresponde al supuesto de transferencia de predios estatales. Por lo cual, debe desestimarse dicho argumento.

**50.** Respecto al argumento del numeral 5.14).- “La Administrada” indica que respecto a “la Resolución impugnada” señala que los contratos suscritos por “la MVMT” y 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

**13° 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 u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal”.

solicitó el cambio de la finalidad, pero sí la ampliación de la misma; 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 Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que “la SBN” antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía considerar con la aceptación del concesionario, es decir, de “la Administrada”; siendo a sí, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-SDDI es nula. “La SBN” indica que sólo notificó a “la MVMT”, por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN.

**51.** 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”, 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 “la 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).

**52.** Que, debe indicarse que el procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, se origina y culmina sólo entre entidades públicas que conforman “el SNBE” según lo previsto en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo sentido continúa en el actual artículo 28° del “T.U.O de la LPAG”.

**53.** Que, asimismo, “la Administrada” fue comunicada del inicio del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), participando del citado procedimiento, siendo diferente al procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, ya referido. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

**54.** Respecto al argumento del numeral 5.15). “La Administrada” indica que no es cierto que el procedimiento arbitral hubiera iniciado el 12 de octubre de 2020, sino el año 2019, habiéndose consignado la Cámara de Comercio el Expediente N° 0827-2019-CCL, como refiere el numeral 13 de “la Resolución impugnada”. Es por ello, que se vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN. Asimismo, el numeral 16 de “la Resolución impugnada” pretende desconocer los vicios de nulidad que tiene el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y que no se pueden subsanar con la comunicación del inicio del procedimiento de reversión.

**55.** Que, debe indicarse que el numeral el literal b), numeral 7.2.1.2.1<sup>14</sup> de “la Directiva de Supervisión” señala que “la SDS” debe verificar la existencia de algún procedimiento judicial en trámite que obligue a la suspensión o conclusión de la supervisión, lo cual obtuvo de la Procuraduría de “la SBN” con Memorandum N° 00169-2020/SBN-PP del 5 de febrero de 2020 y aunque la norma no hace referencia al proceso arbitral, es necesario señalar que dicho proceso si bien está en trámite, su objeto es diferente a la acción de supervisión y al procedimiento administrativo de reversión, como puede verse del reporte presentado por “la MVMT” con Oficio N° 49-2020-GM/MVMT del 11 de marzo de 2020 (S.I. N° 06740-2020, a folios 119, 129 y 140 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). En dicho procedimiento arbitral se ventilan las pretensiones siguientes: 1) Sobre la declaración de ineficacia de la resolución del contrato; lo cual es ajeno a “la SBN” porque emana de una relación contractual entre “la MVMT” y “la Administrada”; 2) que se declare que “la Administrada” cumplió sus obligaciones del contrato y que “la MVMT” cumpla con sus obligaciones; extremo también ajeno a “la SBN”, porque ella no forma parte de esa relación contractual y no está comprendida en el proceso arbitral; y 3) que se declare que “la MVMT” debe pagar los costos arbitrales del proceso; pretensión que no involucra a “la SBN”. En suma, debe tenerse en consideración que no existen medidas cautelares y “la SBN” no ha sido notificada o involucrada en el proceso arbitral, así como tampoco el objeto de la acción de supervisión y del procedimiento de reversión son diferentes con el referido proceso, no habiendo identidad entre ellos; por cuanto el objeto de la supervisión es determinar el cumplimiento de la finalidad y el objeto del procedimiento de reversión es evaluar el cumplimiento de la finalidad para determinar si es posible revertir a “el predio” en virtud del resultado de esa evaluación, así como en cumplimiento de las normas de “el SNBE”, de las cuales no es posible prescindir. Mientras que el proceso arbitral se limita a evaluar los aspectos planteados por las partes que han suscrito el contrato de concesión y la cláusula de arbitraje, y cuyas consecuencias sólo les competen a ellas. De lo expuesto, “la Administrada” alega la existencia como vicio de nulidad que generaría la nulidad del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y de “la Resolución impugnada” que evaluó el procedimiento de reversión, la defectuosa apreciación de la determinación de la fecha de inicio del proceso arbitral señalada por “la SDAPE” en dicho acto administrativo. No obstante, debe tenerse en consideración que el vicio alegado debe ser trascendental para causar la nulidad de “la Resolución impugnada” y de todo el procedimiento de reversión; incluyendo la etapa de supervisión.

**56.** Que, evaluado este extremo, no se evidencia la existencia de vicio esencial, porque establecer que el proceso arbitral comenzó antes o después de la emisión del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS resulta irrelevante para causar la nulidad de las actuaciones de “la SDS” y de “la SDAPE”, por dos motivos. El primero, el literal b), numeral 7.2.1.2.1 de “la Directiva de Supervisión” no señala al arbitraje como causal de suspensión o conclusión; sin perjuicio de ello y en todo caso, debe considerarse que no se ha identificado que exista identidad en los sujetos, objeto y fundamento para solicitar la inhibición de “la SBN” en el procedimiento de reversión respecto al proceso arbitral. Asimismo, el segundo motivo; la comunicación de “la SDS” para solicitarle información en su oportunidad, no habría cambiado la situación de “la Administrada” a su favor; porque no habría evitado el inicio del procedimiento de reversión de “el predio” por “la SDAPE”, cuando

---

<sup>14</sup> **7.2.1.2 Recopilación de información**

**7.2.1.2.1 Investigación en gabinete**

La investigación en gabinete se orienta a los fines siguientes:

- a) Obtener información y documentación referida al acto materia de supervisión.
- b) Verificar la existencia de algún proceso judicial en trámite que obligue a la suspensión o conclusión de la supervisión.
- c) Efectuar el análisis de la información y documentación obtenida respecto del acto supervisado”.

ésta verificó el incumplimiento de la finalidad y cumplió con notificarle mediante Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), lo que permitió que “la Administrada” participara del procedimiento.

**57.** Que, respecto a la existencia de procesos judiciales y arbitrales en los cuales se encuentre involucrada “la SBN”, debe señalarse que mediante Memorándum N° 02039-2021/SBN-PP del 25 de noviembre de 2021, señala lo siguiente:

“1. Respecto al Expediente N° 14666-2015 materia en consulta, este se encuentra concluido de manera favorable para el Estado al haberse declarado infundada la demanda interpuesta por la Asociación Deportiva Cesar Vallejo contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo sobre Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, no existiendo medida cautelar alguna; la documentación respectiva podrá verificarse en la S.I N° 02637-2016.

2. En atención a la segunda consulta, se informa que de acuerdo a la revisión del aplicativo de procesos judiciales con el que cuenta esta Procuraduría, no existe procesos judiciales o arbitrales iniciados y/o concluidos por MB Ingenieros Asociados S.A.C contra la SBN.

3. En atención, a la existencia de procesos judiciales o arbitrales iniciados por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo contra la SBN se informa, que en esta Procuraduría obra el Expediente N° 07881-2013 con N° de Legajo 169-2013, sobre Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, el cual se encuentra concluido favorablemente para el Estado al haberse declarado infundado la demanda, no existiendo una medida cautelar alguna; se recomienda para la obtención de las piezas procesales solicitadas se coordine con UTD para facilitar dicho expediente dado que se encuentra bajo su custodia al encontrarse en estado concluido”.

**58.** Que, de lo expuesto por la Procuraduría, los procesos judiciales con Expediente N° 14666-2015 y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013 se encuentran concluidos, no evidenciándose procesos judiciales o arbitrales iniciados por “la Administrada” contra “la SBN” y medidas cautelares que impidan las acciones de “la SBN” respecto a “el predio” a la fecha. Cabe precisar que la S.I. N° 02637-2016 con fecha de ingreso según el SID, el 4 de febrero de 2016, hace referencia a la notificación de la demanda para “la SBN” respecto al proceso contencioso administrativo por nulidad de resolución o acto administrativo contenido en la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, cuyos actuados están contenidos en el Expediente N° 14666-2015. Por tanto, al momento de emitirse el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS el 21 de febrero de 2020; la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021 y “la Resolución impugnada” del 12 de octubre de 2021, dichos procesos se encontraban fenecidos y sin medidas cautelares. Cabe indicar que se solicitó la remisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013, sobre nulidad de resolución o acto Administrativo, a través del Memorándum N° 03023-2021/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 01451-2021/SBN-GG-UTD del 17 de diciembre de 2021, en donde se corrobora lo señalado por la Procuraduría.

**59.** 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.

**60.** Respecto al argumento del numeral 5.16).- “La Administrada” indica respecto al numeral 17 de “la Resolución impugnada”, 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% social, comunal y una pequeña para comercio. Asimismo, indica que “la MVMT” en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a “la SBN” sobre 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 por “la SBN” a favor de “la MVMT”, a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Es decir, 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 millones de soles. Por tanto, “la Administrada” considera que debió notificársele.

**61.** Que, respecto a este argumento; es necesario precisar que “la SBN” no desconoce la inversión privada; sin embargo, ésta debe realizarse de acuerdo a los proyectos presentados por las entidades públicas que forman parte de “el SNBE”. De allí que los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de la Ley N° 29151 y “T.U.O 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 “la SBN”, de las cuales no pueden disponer las partes involucradas en el contrato de concesión.

**62.** 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), 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 millones de soles. Al respecto, 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 modificación 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 017-2015-GDU/MVMT.

**63.** Que, es pertinente indicar que la orientación de la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI fue 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 “el predio” 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 a “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).

**64.** Que, lo señalado en los numerales precedentes, no sustenta el argumento de “la Administrada”, por cuanto la Empresa concesionaria original y “la Administrada” tuvieron una misma persona como representante, quien conoció desde el inicio el proyecto y sus modificaciones, como puede observarse primero en el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 25 de enero de 2010 (folio 150 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y luego, con la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), ambos suscritos con “la MVMT”. En ese sentido, “la Administrada” conoció en su oportunidad las condiciones del proyecto y de “el predio”, debiéndose desestimar este argumento de “la Administrada”.

**65.** Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 y en consecuencia, se declarara la nulidad de ésta y del procedimiento de reversión dispuesto por Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que declaró la independización y la reversión parcial de dominio a favor del Estado, representado por “la SBN”, respecto del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situada en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, 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; careciendo de objeto pronunciarse sobre el resto de argumentos presentados, al hallarse relacionados con la evaluación efectuada; dándose por agotada la vía administrativa.

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y;

## **SE RESUELVE:**

**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.

**Artículo 2°.- NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

**Regístrese, comuníquese y publíquese**

**Visado por:**

**Especialista en bienes estatales III**

**Firmado por:**

**Director de Gestión del Patrimonio Estatal**

## **INFORME PERSONAL N° 00106-2021/SBN-DGPE-MAPU**

**Para** : **WILLIAM DE LA VEGA VILLANES**  
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

**De** : **MANUEL ANTONIO PRECIADO UMERES**  
Especialista en bienes estatales III

**Asunto** : Recurso de apelación

**Referencia** : a) Memorándum N° 04396-2021/SBN-DGPE-SDAPE  
b) Memorándum N° 01370-2021/SBN-GG-UTD  
c) Memorándum N° 02039-2021/SBN-PP  
d) Memorándum N° 03341-2021/SBN-DGPE-SDS  
e) S.I N° 29073-2021  
f) Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE  
g) Expediente N° 049-2011/SBNSDDI  
h) Expediente N° 365-2015/SBNSDDI  
i) Expediente N° 036-2020/SBNSDS  
j) Expediente N° 120-2008/SBNJAD  
k) S.I. N° 29185-2021  
l) Memorándum N° 01451-2021/SBN-GG-UTD

**Fecha** : San Isidro, 20 de diciembre de 2021

---

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia a), a través del cual, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”) trasladó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal-DGPE (en adelante, “la DGPE”) el recurso de apelación presentado con escritos del 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. Nros 29073 y 29185-2021), por **MB INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C.**, representada por su gerente general Moisés Bravo Hinostraza, contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021, mediante la cual se declaró infundado el recurso de reconsideración interpuesto en relación a la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que a su vez, declaró la **INDEPENDIZACIÓN Y LA REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO**, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del área de 16 067,88 m<sup>2</sup> que forma parte de un área de mayor extensión, situada en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, 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”).

### **I. ANTECEDENTES:**

Que, a través del Memorándum N° 04396-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de noviembre de 2021, “la SDAPE” remitió el escrito presentado por **MB INGENIEROS ASOCIADOS S.A.C** (en adelante, “la Administrada”) y el Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE, para que sean resueltos en grado de apelación por parte de “la DGPE”. Asimismo, “la DGPE” solicitó información a la Unidad de Trámite Documentario (en adelante, “la UTD”) con Memorándum N° 02971-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, para que remitiera el Expediente N° 049-2011/SBNSDDI y Expediente N° 365-2015/SBNSDDI, siendo atendido el requerimiento con Memorándum N° 01370-2021/SBN-GG-UTD del 23 de noviembre de 2021. Asimismo, se solicitó información a la Procuraduría Pública con Memorándum N° 02972-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, respecto a la existencia de procesos judiciales y arbitrales, siendo atendido con Memorándum N° 02039-2021/SBN-PP del 25 de noviembre de 2021. Así también, se requirió a “la

SDS” el Expediente N° 036-2020/SBNSDS con Memorándum N° 02973-2021/SBN-DGPE del 22 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 03341-2021/SBN-DGPE-SDS del 22 de noviembre de 2021. Por último, se solicitó la remisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013, sobre nulidad de resolución o acto Administrativo, a través del Memorándum N° 03023-2021/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 01451-2021/SBN-GG-UTD del 17 de diciembre de 2021.

## II. ANÁLISIS:

### ***De la calificación del escrito presentado por “la Administrada”***

2.1. Que, mediante escritos presentados el 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. Nros 29073 y 29185-2021), que contienen el recurso de apelación de “la Administrada”, en donde pretende que deje sin efecto la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 (en adelante, “la Resolución impugnada”) y en consecuencia, la nulidad de ésta y del procedimiento de reversión dispuesta por Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que declaró la independización y la reversión parcial de dominio a favor del Estado, representado por “la SBN”, respecto de “el predio” que forma parte de un área de mayor extensión; así como la declaración de los fines para los cuales fue transferido “el predio” en propiedad de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo. No adjunta documentos. El recurso de apelación está compuesto de antecedentes, fundamentos de hecho y derecho, divididos en numerales, cuyo resumen se detalla a continuación:

2.1.1. Señala que el procedimiento de reversión se inició en virtud del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”). El numeral 2.13 de dicho Informe, refiere que se solicitó información a la Procuraduría Pública de “la SBN”; pero “la Administrada” considera que “la SDS” tuvo conocimiento de la existencia del contrato de concesión, en donde toda controversia se discute mediante arbitraje y no en el fuero civil. Por tanto, considera que “la SDS” efectuó una consulta inexacta, induciendo a error a la Procuraduría Pública, lo cual, constituiría uno de los vicios en que incurre dicho Informe y que acarrearía la nulidad del procedimiento de reversión.

2.1.2. “La Administrada” indica respecto al numeral 2.14 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, que la Procuraduría Pública (en adelante, “la PP”) con Memorándum N° 00169-2020/SBN-PP del 15 de febrero de 2020 hace referencia al Expediente judicial N° 14666-20215 tramitado ante el 12° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, iniciado por el señor Jorge Huamán Desposorio contra “la SBN” y la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante, “la MVMT”) sobre nulidad de resolución administrativa y que no existe medida cautelar notificada. Sin embargo, considera que “la PP” no informó que “la Administrada” tiene la posesión de “el predio” en virtud del contrato de concesión inscrito en el asiento 014 de la partida N° P03091575 de los Registros Públicos de Lima y por ello, no se le requirió informar, lo cual, de haber sucedido, se habría conocido en forma oportuna la existencia de un proceso arbitral con “la MVMT” sobre “el predio”.

2.1.3. “La Administrada” refiere que en relación al numeral 2.22 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, en donde se mencionó que se comunicó a “la MVMT” el Acta de inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS mediante Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, dicha Acta no se le comunicó para que en el plazo de diez (10) días remitiera información sobre el derecho de concesión sobre “el predio”; por lo cual, considera que se vulneraron sus derechos constitucionales y los contemplados en el “T.U.O de la LPAG”.

- 2.1.4. “La Administrada” indica que en relación al numeral 2.23 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, se comunicó que mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, “la SDS” requirió información a la Gerencia General y Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L sobre el derecho sobre “el predio”, pero solicitó información a un tercero que tiene un contrato privado con ella, y como no se brindó, se recortaron sus derechos, porque podría haber aportado información, a pesar de tener conocimiento respecto a la existencia de un contrato de concesión.
- 2.1.5. “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.3 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, donde se hace referencia al incumplimiento de la finalidad y su reversión al Estado; que hubo presunta colusión entre “la SBN” y “la MVMT”, por cuanto pretender revertir sólo la parte comercial, quedándose con la inversión realizada sobre “el predio”, sin pretender pagar, le obligaría acudir a otros fueros internacionales.
- 2.1.6. “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.5 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS en donde se describen diferentes áreas construidas en “el predio”, que la obra del centro comercial se encuentra acabada y opera desde el año 2016; existen contratos vigentes con empresas cuya situación cambiaría con la reversión. Considera que el Estado, con “la SBN” y “la MVMT” han esperado ver culminadas las obras para alegar que no se ha cumplido con la finalidad, perjudicando la inversión. Además, señala que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, conforme al contrato de concesión celebrado con “la MVMT”.
- 2.1.7. Que, respecto a “la Resolución impugnada” señala que en sus numerales 25.27 a 25.31 hace referencia a los hechos que llegaron hasta la Carta notarial N° 36-2019-GM/MVMT del 2 de septiembre de 2019, “la MVMT” le comunicó la resolución del contrato de concesión y la adenda en salvaguarda de la correcta ejecución de la obra y cumplimiento de la finalidad, los cuales son cuestionados en la vía judicial y arbitral. “La Administrada” señala que “la SBN” reconoce la existencia del contrato antes de emitir la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se opusieron o comunicaron al concesionario antes de ejecutar las obras, ya que dicho contrato de concesión no guarda relación con los fines de “el predio”, lo que indicaría que dos entidades estatales inducen al error para beneficiarse y coludirse. Por lo cual, señala que existe vulneración al derecho a la defensa desde el año 2011. “La SBN” conocía desde el año 2008 que la inversión no la haría “la MVMT”, sino un particular quien mediante un contrato de concesión adquirió todos los derechos inherentes a la propiedad, por lo cual, puede celebrar contratos como el usufructo.
- 2.1.8. Que en el numeral 27 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la obligación de cumplir con la finalidad correspondía a “la MVMT”. Sin embargo, “la Administrada” considera que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, que se encuentra inscrito en la partida registral de “el predio” está enmarcado al proyecto presentado por ella y se permitió que “la MVMT” cambiara las reglas, sin conocimiento suyo. En garantía de la inversión se entregó “el predio” en concesión. “La MVMT” ya no tenía total control de “el predio”, su calidad de propietario que “la SBN” delegó estaba restringido y cedido por plazo.
- 2.1.9. Que en el numeral 46 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, se comunicó a “la Administrada”. Sin embargo, ésta señala que esta comunicación fue tardía, ya que hacía un año que se había iniciado la acción de supervisión, cuyo resultado está en el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, sin su participación, aunque sí de “la MVMT” y la

empresa Real Plaza, vulnerándose el derecho de defensa y debido procedimiento.

- 2.1.10. Que, en el numeral 52 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que “la SDAPE” reconoció la prelación de las cargas inscritas sobre “el predio”. Por ello, alega que se presume el contenido de las inscripciones conforme al artículo 2012° del Código Civil, como sucede en su caso respecto al asiento 15 de la partida N° P03091575, pero agrega que en el asiento 14 de dicha partida, se encuentra inscrito su contrato de concesión y por derecho de prelación tiene mayor derecho sobre las cargas futuras inscritas en dicha partida.
- 2.1.11. Que, “la Administrada” sustenta su pedido de nulidad de “la Resolución impugnada” 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”.
- 2.1.12. 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.
- 2.1.13. Que, “la Administrada” señala que en los numerales 5, 6 y 7 de “la Resolución impugnada”, “la SDAPE” ha reconocido su condición de administrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, tiene derecho a impugnar las resoluciones emitidas por “la SBN”, más aún cuando la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no la reconoció como tal, a pesar de vulnerar sus derechos constitucionales, por tanto estaría incurso en causal de nulidad.
- 2.1.14. Que, respecto a “la Resolución impugnada” señala que los contratos suscritos por “la MVMT” y 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 la ampliación de la misma; 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 Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que “la SBN” antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía considerar con la aceptación del concesionario, es decir, de “la Administrada”; siendo a sí, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-SDDI es nula. “La SBN” indica que sólo notificó a “la MVMT”, por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN.
- 2.1.15. Señala que no es cierto que el procedimiento arbitral hubiera iniciado el 12 de octubre de 2020, sino el año 2019, habiéndose consignado la Cámara de Comercio el Expediente N° 0827-2019-CCL, como refiere el numeral 13 de “la Resolución impugnada”. Es por ello, que se vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN. Asimismo, el numeral 16 de “la Resolución impugnada” pretende desconocer los vicios de nulidad que tiene el Informe de Brigada N° 057-

2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y que no se puede subsanar con la comunicación del inicio del procedimiento de reversión.

- 2.1.16. “La Administrada” señala respecto al numeral 17 de “la Resolución impugnada” 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% social, comunal y una pequeña para comercio. Asimismo, indica que “la MVMT” en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a “la SBN” sobre 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 por “la SBN” a favor de “la MVMT”, a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Es decir, 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 millones de soles. Por tanto, “la Administrada” considera que debió notificársele.
- 2.2 Que, el artículo 220° del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo 004-2019-JUS (en adelante, “T.U.O de la LPAG”), establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico. Asimismo, el numeral 218.2 del artículo 218° del citado “T.U.O de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios.
- 2.3 Que, de la calificación del recurso de apelación descrito en el quinto considerando de la presente resolución, se concluye que: **a)** cumple con los requisitos previstos en el artículo 221° del “T.U.O de la LPAG”; y, **b)** fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada “la Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2 del artículo 218° del “TUO de la LPAG”, por cuanto recibió la Notificación N° 02671-2021/SBN-GG-UTD que contiene “la Resolución impugnada”, con fecha 20 de octubre de 2021 (folio 789 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), que computados los citados quince (15) días hábiles desde el 21 de octubre hasta 12 de noviembre de 2021, ésta constituye la última fecha para presentar su recurso. En ese sentido, “la Administrada” interpuso el recurso de apelación con escritos presentados el 9 y 10 de noviembre de 2021 (S.I. Nros 29073 y 29185-2021). Por tanto, “la Administrada” ha cumplido con los requisitos de forma para admitir a trámite la apelación presentada.

#### ***Del recurso de apelación de “la Administrada”***

- 2.4. Que, según lo establecido en el artículo 45° de la Constitución Política del Perú, el ejercicio del poder se ejerce con las limitaciones y responsabilidades que la Constitución y las y las leyes establecen; por lo cual, según lo expuesto en el numeral 1, artículo 3° del “T.U.O de la LPAG”, la competencia constituye uno de los requisitos de validez de los actos administrativos y su observancia implica que éstos sean emitidos por el “el órgano facultado en razón de la materia, territorio, grado, tiempo o cuantía, a través de la autoridad regularmente nominada al momento del dictado (...).”.

- 2.5. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 1), numeral 56.1, artículo 56° de “el Reglamento”, “la SBN” sólo resulta competente para administrar y disponer de predios estatales que se encuentren bajo su competencia<sup>1</sup>. En ese sentido, se proceden a evaluar los argumentos esgrimidos por “la Administrada”, que son los siguientes:
- 2.6. Respecto al argumento del numeral 2.1.1).- Que, en relación a este argumento; “la Administrada” señala que el procedimiento de reversión se inició en virtud del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS emitido por la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”). El numeral 2.13 de dicho Informe, refiere que se solicitó información a la Procuraduría Pública de “la SBN”; pero “la Administrada” considera que “la SDS” tuvo conocimiento de la existencia del contrato de concesión, en donde toda controversia se discute mediante arbitraje y no en el fuero civil. Por tanto, considera que “la SDS” efectuó una consulta inexacta, induciendo a error a la Procuraduría Pública, lo cual, constituiría uno de los vicios en que incurre dicho Informe y que acarrearía la nulidad del procedimiento de reversión.
- 2.7. Que, se tiene como antecedente del recurso de apelación, a la Resolución N° 709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021 (folio 477 del Expediente N° 352-202/SBNSDAPE), mediante la cual, “la SDAPE” dispuso la independización y reversión de dominio a favor del Estado representado por “la SBN” respecto a “el predio”, que fuera transferido a título gratuito a favor de “la MVMT”, quien luego lo cesionó a favor de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C y ésta a su vez cedió su posición contractual a “la Administrada”, debido a que determinó que “la MVMT” incumplió con la finalidad establecida en el “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” dentro del plazo que fuera otorgado hasta el 23 de agosto de 2017, establecido primero con Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE, rectificadas con Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE.
- 2.8. Que, debe indicarse en atención a este argumento, el artículo 62° de la Constitución Política del Perú dispone que se garantiza a las partes contratar conforme a las normas vigentes al tiempo del contrato, sin que puedan ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Asimismo, el artículo 70° de la Constitución, establece que el derecho de propiedad es inviolable y se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, prohibiéndose su despojo.
- 2.9. Que, de lo expuesto, el marco constitucional en forma expresa ha establecido que si bien existen contratos que no podrían verse afectados por normas posteriores a su celebración; no implica que aquellos se sustraigan a las normas de orden público y obligatorio cumplimiento que estuvieran vigentes antes del vínculo contractual o si fuera posterior, si éste fuera contrario al bien común y a los límites establecidos por la ley correspondiente.
- 2.10. Que, en ese contexto, resulta necesario deslindar el ámbito de las actuaciones que realiza “la SBN” para adquirir, administrar, disponer y supervisar los predios estatales conforme a la normativa del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “el SNBE”) del ordenamiento jurídico que rige las inversiones privadas. Dicho ámbito ha quedado definido mediante el artículo 2°<sup>2</sup> del “T.U.O de la Ley”, en donde se dispone

**<sup>1</sup> Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales**

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

1. La SBN, para aquellos predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre los predios de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia”.

**<sup>2</sup> Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

Las normas contenidas en la presente Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes; asimismo, para las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales. (Texto según el artículo 2 de la Ley N° 29151) “.

que sus disposiciones, normas reglamentarias y aquellas que emita “la SBN” son de estricto cumplimiento para las entidades que conforman “el SNBE”, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y leyes correspondientes, así como se extiende sobre las personas naturales o jurídicas que ejerzan algún derecho sobre bienes estatales.

2.11. Que, el literal a), artículo 7<sup>o3</sup> del “T.U.O de la Ley”, dispone la existencia de la garantía constituida por la primacía de la Ley N° 29151, normas reglamentarias y complementarias por especialidad sobre otras que en oposición o menoscabo puedan dictarse. A ésta, se adicionan los literales b), c), d), e) y f) que 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 a las entidades que conforman “el SNBE”, como en el caso de los Gobiernos locales; y que todo acto de disposición sea con título oneroso, salvo excepciones establecidas por ley. En consecuencia, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 29151, se publicó el 14 de diciembre de 2007 y tiene disposiciones de orden público, por tanto de obligatorio cumplimiento que no están sujetas a disposición. A ello, cabe mencionar que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, mencionado por “la Administrada”, está inscrito en la partida registral de “el predio” luego de la entrada en vigencia de dicha norma, por tanto, era conocida por las partes suscriptoras.

2.12. Que, en debe tenerse en consideración que los contratos en principio, sólo tienen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo derechos y obligaciones no transmisibles, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1363<sup>o4</sup> del Código Civil. Es decir, sus efectos involucran sólo a “la MVMT” y “la Administrada”. Si bien es cierto que conforme al artículo 1357<sup>o5</sup> del Código Civil se establece que por ley, sustentada en razones de interés social, nacional o público, pueden establecerse garantías y seguridades otorgadas por el Estado mediante contrato; sin embargo, debe interpretarse que el Estado está representado por “la MVMT”, quien asumió los compromisos del contrato con “la Administrada”, conforme fue establecido en el segundo párrafo del artículo 3° del Decreto N° 1012<sup>o6</sup> vigente en aquel momento. Dicha intervención, no merma o elimina las obligaciones de las entidades públicas para garantizar el respeto de las normas de orden público vigentes antes o durante la celebración del contrato aludido.

2.13. Que, de acuerdo al marco jurídico señalado; el hecho que “la SDS” haya tenido conocimiento de la existencia del contrato de concesión, que sometería toda controversia al arbitraje y no al fuero civil; no resulta relevante para crear un vicio que

**3<sup>o</sup> Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse.

b) La permanencia del dominio del Estado sobre los bienes inmuebles cuyas competencias, para su administración y disposición, hayan sido o sean transferidas a las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

c) La supervisión permanente, a cargo del ente rector, de los actos de adquisición, administración y disposición ejecutados por los organismos que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales.

d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.

e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa.

f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana.

**(Texto según el artículo 7 de la Ley N° 29151)**”.

<sup>4</sup> **Artículo 1363°.-** Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles”.

<sup>5</sup> **Artículo 1357°.-** Por ley, sustentada en razones de interés social, nacional o público, pueden establecerse garantías y seguridades otorgadas por el Estado mediante contrato”

<sup>6</sup> Decreto Legislativo que aprueba 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. De acuerdo al Sistema Peruano de Información Jurídica-SPIJ, sólo se debe mencionar que encuentra derogado a la fecha, por la única disposición derogatoria del Decreto Legislativo N° 1224., publicado el 25 de septiembre de 2015.

produzca la nulidad del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS (folio 2) y “la Resolución impugnada”, por cuanto, “la Administrada” participó en el procedimiento de reversión, según se advierte del Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.

- 2.14. Respecto al argumento del numeral 2.1.2).- “La Administrada” señala respecto al numeral 2.14 del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, que “la PP” con Memorandum N° 00169-2020/SBN-PP del 15 de febrero de 2020 hace referencia al Expediente judicial N° 14666-20215 tramitado ante el 12° Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, iniciado por el señor Jorge Huamán Desposorio contra “la SBN” y “la MVMT” sobre nulidad de resolución administrativa y que no existe medida cautelar notificada. Sin embargo, considera que “la PP” no informó que “la Administrada” tiene la posesión de “el predio” en virtud del contrato de concesión inscrito en el asiento 014 de la partida N° P03091575 de los Registros Públicos de Lima y por ello, no se le requirió informar, lo cual, de haber sucedido, se habría conocido en forma oportuna la existencia de un proceso arbitral con “la MVMT” sobre “el predio”.
- 2.15. Que, debe reiterarse que la existencia del proceso arbitral recae sobre aspectos vinculados a las obligaciones que debían ejecutarse entre las partes, que son “la MVMT” y “la Administrada”. En ese sentido, debe considerarse que dicha cláusula no involucra a “la SBN” debido a lo estipulado en el mismo contrato de concesión y a lo dispuesto en el artículo 1357° del Código Civil, ya glosado. No obstante, si bien podría haber participado en las indagaciones realizadas por “la SDS” en la etapa de supervisión; sin embargo, “la Administrada” tuvo conocimiento del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (folio 293 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) e inclusive, pudo interponer el presente recurso de apelación; por lo cual, no se evidencia afectación al debido procedimiento administrativo. En ese sentido, debe desestimarse el argumento formulado.
- 2.16. Respecto al argumento del numeral 2.1.3).- “La Administrada” refiere que en relación al numeral 2.22 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, en donde se mencionó que se comunicó a “la MVMT” el Acta de inspección N° 040-2020/SBN-DGPE-SDS mediante Oficio N° 203-2020/SBN-DGPE-SDS; sin embargo, dicha Acta no se le comunicó para que en el plazo de diez (10) días remitiera información sobre el derecho de concesión sobre “el predio”; por lo cual, considera que se vulneraron sus derechos constitucionales y los contemplados en el “T.U.O de la LPAG”.
- 2.17. Que, en atención a este argumento, “la Administrada” pretende la nulidad del procedimiento de reversión; no obstante, se advierte de autos que conoció del mismo con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, notificado el 15 de diciembre de 2021 (folio 316 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y participa del procedimiento de impugnación, en donde tuvo ocasión de presentar sus alegatos y medios probatorios. Por tanto, debe indicarse que todo vicio puede acarrear la nulidad de un acto administrativo debe ser trascendente, es decir, una omisión o acción que perjudique en forma determinante y hubiese impedido el derecho de defensa. En ese sentido, debe desestimarse el argumento alegado.
- 2.18. Respecto al argumento del numeral 2.1.4).- “La Administrada” indica que en relación al numeral 2.23 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, se comunicó que mediante Oficio N° 202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, “la SDS” requirió información a la Gerencia General y Área Legal de la empresa Real Plaza S.R.L sobre el derecho sobre “el predio”, pero solicitó información a un tercero que tiene un contrato privado con ella, y como no se brindó, se recortaron sus derechos, porque podría haber aportado información, a pesar de tener conocimiento respecto a la existencia de un contrato de concesión.

- 2.19. Que, este argumento está relacionado con el precedente. Si bien no se advierte en el Expediente N° 036-2020/SBNSDS que se haya requerido información a “la Administrada”, como sí sucedió respecto 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 N° 036-202/SBNSDS). Sin embargo, es necesario precisar que la acción de supervisión constituye un acto de fiscalización, iniciado de oficio y con fin específico que no involucra declaración de derechos o imputación de cargos que pudiera vulnerar derechos de terceros, los cuales pueden recurrir al órgano competente para hacerlos valer; garantizándose el derecho a la defensa en dicho extremo, según el literal c), numeral 6.1 de la Directiva N° 001-2018/SBN, aprobada por Resolución N° 063-2018/SBN (publicada el 16 de agosto de 2018) y modificada por Resolución N° 69-2019/SBN (publicada el 11 de diciembre de 2019) en todas las actuaciones (en adelante, “Directiva SDS”). En consecuencia, la imputación de cargos se realizó por “la SDAPE” y en lo que corresponde a “la Administrada”, se le comunicó el inicio del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (folio 316 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), cuya consecuencia fue “la Resolución impugnada”. De esta manera, “la Administrada” conoció y participó en el procedimiento de reversión en su oportunidad, e interpuso recurso de reconsideración con escrito del 12 de agosto de 2021 (S.I. N° 21098-2021) contra la Resolución N° 709-2021/SBN-DGPE-SDAPE que le fuera notificada con Resolución N° 01847-2021/SBN-GG-UTD (folios 492 al 494). Por tanto, se debe desestimar el argumento presentado.
- 2.20. Respecto al argumento del numeral 2.1.5).- “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.3 del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, donde se hace referencia al incumplimiento de la finalidad y su reversión al Estado; que hubo presunta colusión entre “la SBN” y “la MVMT”, por cuanto pretender revertir sólo la parte comercial, quedándose con la inversión realizada sobre “el predio”, sin pretender pagar, le obligaría acudir a otros fueros internacionales.
- 2.21. Que, en relación a este argumento, debe señalarse que no se advierte la mencionada colusión, porque “la SBN” realizó la supervisión a través de “la SDS” e impulsó el procedimiento de reversión para acatar lo dispuesto el artículo 28° del “T.U.O de la Ley”; los artículos 121° y siguientes de “el Reglamento”, el numeral 9.5 y siguientes de la Directiva N° 005-2013/SBN “Procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado”, aprobada con Resolución N° 067-2013-SBN y publicada el 27 de septiembre de 2013 (en adelante, “la Directiva”). Esas acciones no favorecen a “la MVMT”, la cual, suscribió contrato de concesión con terceros, cuyos efectos recaen en su ámbito de responsabilidad. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.
- 2.22. Respecto al argumento del numeral 2.1.6).- “La Administrada” indica que en relación al numeral 4.5 del Informe Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS en donde se describen diferentes áreas construidas en “el predio”, que la obra del centro comercial se encuentra acabada y opera desde el año 2016; existen contratos vigentes con empresas cuya situación cambiaría con la reversión. Considera que el Estado, con “la SBN” y “la MVMT” han esperado ver culminadas las obras para alegar que no se ha cumplido con la finalidad, perjudicando la inversión. Además, señala que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, conforme al contrato de concesión celebrado con “la MVMT”.
- 2.23. Que, “la MVMT” conocía los efectos que surgirían del incumplimiento de la finalidad. Ahora bien, debe indicarse que “la Administrada” también conoció dichos términos, debido a que los asientos Nros 00011, 00012, 00013, 00014, 00015 y 00016 se encuentran publicitados en la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima y en ellos se describen los actos jurídicos y administrativos que recaen sobre “el

predio”; por lo cual, surte efecto la publicidad registral material, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo de 2012 y el artículo 2012<sup>88</sup> del Código Civil. Además, debe tenerse en cuenta que la Ley N° 29151, se publicó el 14 de diciembre de 2007 y tiene disposiciones de orden público y de obligatorio cumplimiento que no están sujetas a disposición de las partes, como las previstas en los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de la Ley N° 29151 y “T.U.O de la Ley” que 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 a las entidades que conforman “el SNBE”.

2.24. Que, en el extremo en donde “la Administrada” alega que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 nunca le fue notificada, a pesar de tener derechos expectativos que se convirtieron en reales al concluir las obras, según contrato de concesión celebrado con “la MVMT”; debe señalarse que el citado acto administrativo fue emitido en el marco normativo de transferencia de predios estatales, contemplado en el artículo 62<sup>89</sup> del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en donde se prescribía que la transferencia de dominio de los predios estatales de dominio privado a título gratuito, se realizaba sólo entre las entidades que conforman “el SNBE”, sin que participaran en dicho procedimiento terceros que no formaran parte de “el SNBE”, como “la Administrada” y otros; por ello, no le correspondía ser notificada de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021. Es más, el artículo 63<sup>90</sup> del derogado Reglamento, disponía la sanción de reversión cuando se incumpliera la finalidad. Entonces, se advierte que “la MVMT” y “la Administrada” conocían la normativa de “el SNBE” al momento de crear sus relaciones contractuales, debido a que constituye norma de orden público, obligatoria a partir de su vigencia y en virtud de su publicación, era normativa que facultaba a “la SBN” para su intervención; facultad que persiste en “el Reglamento” vigente; no siendo posible alegar desconocimiento por parte de “la Administrada”. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.

2.25. Respecto al argumento del numeral 2.1.7).- “La Administrada” indica respecto a “la Resolución impugnada”, que en sus numerales 25.27 a 25.31 hace referencia a los hechos que llegaron hasta la Carta notarial N° 36-2019-GM/MVMT del 2 de septiembre de 2019, “la MVMT” le comunicó la resolución del contrato de concesión y la adenda en salvaguarda de la correcta ejecución de la obra y cumplimiento de la finalidad, los cuales son cuestionados en la vía judicial y arbitral. “La Administrada” señala que “la SBN” reconoce la existencia del contrato antes de emitir la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI; sin embargo, no se opusieron o comunicaron al concesionario antes de ejecutar las obras, ya que dicho contrato de concesión no guarda relación con los fines de “el predio”, lo que indicaría que dos entidades

#### **741. PUBLICIDAD MATERIAL**

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

#### **88° Artículo 2012.- Principio de publicidad.**

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

#### **89° Artículo 62.- De la Transferencia**

La transferencia de predios estatales es la traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema, con excepción de las empresas estatales de derecho público.

La distribución de los ingresos producto de las transferencias a título oneroso se rigen por las reglas de la compra venta”.

#### **100° Artículo 63.- Donación entre entidades públicas.**

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, fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento”.

estatales inducen al error para beneficiarse y coludirse. Por lo cual, señala que existe vulneración al derecho a la defensa desde el año 2011. “La SBN” conocía desde el año 2008 que la inversión no la haría “la MVMT”, sino un particular quien mediante un contrato de concesión adquirió todos los derechos inherentes a la propiedad, por lo cual, puede celebrar contratos como el usufructo.

- 2.26. Que, sobre este argumento, debe reiterarse que la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 fue emitida en el marco normativo de transferencia de predios estatales, contemplado en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en donde se prescribía que la transferencia de dominio de los predios estatales de dominio privado a título gratuito, se realizaba sólo entre las entidades que conforman “el SNBE”, sin que participaran en dicho procedimiento terceros que no formaran parte de “el SNBE”, como “la Administrada” y otros.
- 2.27. Que, si bien es cierto, “la SBN” mediante Resolución N° 118-2008/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2008 (folio 16 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), aprobó la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado y posterior transferencia de dominio a título gratuito a favor de “la MVMT” de “el predio”, para que lo destinara a la ejecución del proyecto “Complejo Deportivo-Comercial “La Curva”.
- 2.28. Que, en virtud del contrato de concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio del 25 de enero de 2010 (folio 150 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE); “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 para promover el empleo y desarrollo de actividades económicas y la práctica deportiva del distrito, cuyo costo ascendería a S/. 43 500 000,00 soles a cambio de la concesión de la infraestructura por treinta y cinco (35) años.
- 2.29. Que, luego, con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021 (folio 18 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), aprobó la ampliación de la finalidad y el plazo establecidos en la anterior Resolución para que ejecute el “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” dentro del plazo de cuatro (4) años, bajo sanción de reversión del derecho a favor del Estado, actos inscritos en los asientos Nros 00012, 00013 y 00015 de la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, la ejecución del proyecto debía realizarse tomando en consideración el área deportiva al cual se destinaría un porcentaje del 70% de “el predio” y el 30% del mismo, sería destinado a un área de servicios comunales, social y mínimamente comercial (exposiciones y ferias).
- 2.30. Que, mediante Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), suscrito entre “la MVMT” y la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, para el replanteamiento elaborado y sustentado por “la MVMT” respecto al componente deportivo del Contrato con la finalidad de lograr mayor rentabilidad social y cumplir con la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI. Asimismo, aprobaron la cesión de posición contractual mediante la cual, “la Administrada” asumió todos los derechos y obligaciones que le corresponden a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C, en calidad de concesionaria.
- 2.31. Que, mediante Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015 (folio 20 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y rectificadora con Resolución N° 175-2015/SBN-DGPE del 28 de diciembre de 2015 (folio 341 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), “la DGPE” aprobó la ampliación del plazo hasta el 23 de agosto de 2017, bajo apercibimiento de reversión de dominio a favor del Estado, de acuerdo al artículo 2° de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

- 2.32. Que, dentro de la situación expuesta, “la SBN” a través de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “la SDDI”) aprobó con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011, en atención a lo solicitado por “la MVMT”; modificar la finalidad y plazo para lograr el objetivo propuesto por “la MVMT”; según la normativa vigente en dicho momento. Ahora bien, “la Administrada” asumió los derechos y obligaciones que tuvo la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C con “la MVMT”, las cuales aprobaron dicha cesión de posición contractual por Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). Debe advertirse que la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C y “la Administrada” tuvieron al mismo Representante tanto al momento de suscribir el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (folio 22 del Expediente N° 036-2020/SBNSDS) y su Adenda del 8 de julio de 2015. Es decir, que “la Administrada” conoció en su oportunidad el estado del proyecto a ejecutar y que la Adenda se suscribió después de la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.
- 2.33. Que, asimismo, debe tenerse presente que 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”; aprobó la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio (folio 196 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). En el citado documento, “la MVMT” señala que comunicó a la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C (la concesionaria inicial) las modificaciones al proyecto de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, mediante Oficio N° 026-2015-GDU/MVMT del 21 de mayo de 2015, con el objeto de que se pronuncie respecto a la propuesta de Adenda. Es así, que la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C (la concesionaria inicial) prestó su conformidad con Carta N° IP-008-2015-CVM del 1 de junio de 2015 al proyecto de adenda y señaló que “la Administrada” asumiría su posición contractual con todas las obligaciones y derechos del contrato a partir de la suscripción de dicho documento, entre otros aspectos, con la representación de su Gerente General de “la Administrada” y de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI. Sin embargo, la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano N° 102-2017-GDU/MDVMT también cita el Acta Extra protocolar de Constatación Notarial del 4 de marzo de 2019 (folio 210 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), la cual alude que “la Administrada” habría realizado obras que no correspondían al compromiso. En ese sentido, debe desestimarse este argumento.
- 2.34. Respecto al argumento del numeral 2.1.8).- “La Administrada” indica que en el numeral 27 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la obligación de cumplir con la finalidad correspondía a “la MVMT”. Sin embargo, “la Administrada” considera que el contrato de concesión primigenio del 25 de enero de 2010, que se encuentra inscrito en la partida registral de “el predio” está enmarcado al proyecto presentado por ella y se permitió que “la MVMT” cambiara las reglas, sin conocimiento suyo. En garantía de la inversión se entregó “el predio” en concesión. “La MVMT” ya no tenía total control de “el predio”, su calidad de propietario que “la SBN” delegó estaba restringido y cedido por plazo.
- 2.35. Que, en relación a este argumento, debe indicarse que “la Administrada” conoció el cambio de finalidad, tanto a través de su Representante, que fue el mismo de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C en el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010 (folio 22 del Expediente N° 036-2020/SBNSDS) y su Adenda del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). De lo expuesto, “la MVMT” y “la Administrada” se encontraban en el marco de una relación contractual, sujeta a obligaciones y derechos recíprocos, correspondiendo a “la Administrada” ejecutar el proyecto respectivo; lo cual, fue supervisado por “la SDS” y se impulsó el procedimiento de reversión a través de “la SDAPE” contra “la MVMT”. Por último. Debe agregarse que “el predio” es sujeto de protección por parte de “la SBN” aunque haya sido cedido a terceros, conforme a lo

dispuesto en el literal a), artículo 7° del “T.U.O de la Ley”. En ese sentido, debe desestimarse el argumento presentado.

- 2.36. Respecto al argumento del numeral 2.1.9).- “La Administrada” indica que en el numeral 46 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, se comunicó a “la Administrada”. Sin embargo, ésta señala que dicha comunicación fue tardía, ya que hacía un año que se había iniciado la acción de supervisión, cuyo resultado está en el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS, sin su participación, aunque sí de “la MVMT” y la empresa Real Plaza, vulnerándose el derecho de defensa y debido procedimiento.
- 2.37. Que, debe tenerse en consideración que el procedimiento de reversión de “el predio” se inicia una vez recibido el informe de supervisión por “la SDAPE” según lo dispuesto en el artículo 28° del “T.U.O de la LPAG” y el numeral 9.5 de “la Directiva”. Es decir, en el presente caso, “la SDAPE” evaluó el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS y 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) se imputaron los hechos a “la MVMT” y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a “la Administrada”. En ese sentido, no se advierte la vulneración al derecho de defensa y debido procedimiento, debiéndose desestimar este argumento.
- 2.38. Respecto al argumento del numeral 2.1.10).- “La Administrada” indica que en el numeral 52 de la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, “la SDAPE” mencionó que “la SDAPE” reconoció la prelación de las cargas inscritas sobre “el predio”. Por ello, alega que se presume el contenido de las inscripciones conforme al artículo 2012° del Código Civil, como sucede en su caso respecto al asiento 00015 de la partida N° P03091575, pero agrega que en el asiento 00014 de dicha partida, se encuentra inscrito su contrato de concesión y por derecho de prelación tiene mayor derecho sobre las cargas futuras inscritas en dicha partida.
- 2.39. Que, respecto a este argumento, debe precisarse que “el predio” fue transferido a “la MVMT” para que lo destinara a la ejecución del proyecto “Complejo Deportivo-Comercial “La Curva” y luego, con Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2021, y en atención a lo solicitado por “la MVMT”; se modificó la finalidad y plazo para lograr el objetivo propuesto por “la MVMT”; actos inscritos en los asientos Nros 00012, 00013 y 00015 de la partida N° P03091575 del Registro de Predios de Lima, indicándose que se efectuaba la transferencia para la ejecución de un proyecto. En ese sentido, la prelación corresponde a “la SBN” y no a “la Administrada”, por lo cual debe desestimarse este argumento.
- 2.40. Respecto al argumento del numeral 2.1.11).- “La Administrada” indica que sustenta su pedido de nulidad de “la Resolución impugnada” 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”.
- 2.41. Que, en este argumento, 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) se imputaron los hechos a “la MVMT” y con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (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 y 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 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 impugnada”. Por tanto, debe desestimarse el argumento propuesto.

- 2.42. Respecto al argumento del numeral 2.1.12).- “La Administrada” indica 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.
- 2.43. Que, respecto a este argumento, debe señalarse que no se ha evidenciado un tratamiento desigual frente a los demás partícipes del procedimiento, porque con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), se comunicó dicho inicio a “la Administrada”; no advirtiéndose responsabilidad de parte de “la SBN”. Al contrario, “la SDAPE” permitió que “la Administrada” participara en el procedimiento, evaluando sus documentos. En consecuencia, debe desestimarse el argumento esbozado.
- 2.44. Respecto al argumento del numeral 2.1.13).- “La Administrada” indica que en los numerales 5, 6 y 7 de “la Resolución impugnada”, “la SDAPE” ha reconocido su condición de administrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, tiene derecho a impugnar las resoluciones emitidas por “la SBN”, más aún cuando la Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI no la reconoció como tal, a pesar de vulnerar sus derechos constitucionales, por tanto estaría incurso en causal de nulidad.
- 2.45. Que, este argumento no distingue la condición de “la Administrada respecto a los procedimientos seguidos por “la SBN” y “la MVMT”. Es por esta razón que pretende la nulidad de Resolución N° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI valiéndose de su condición de tercero, sin percatarse que dicho acto administrativo se emitió en el 20 de mayo de 2011, en atención a lo solicitado por “la MVMT”; para modificar la finalidad y plazo en atención al objetivo propuesto por “la MVMT”; según la normativa vigente en dicho momento. Ahora bien, “la Administrada” asumió los derechos y obligaciones que tuvo la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C con “la MVMT”, las cuales aprobaron dicha cesión de posición contractual por Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), es decir tiempo después de la emisión de aquella Resolución. Por otro lado, debe insistirse que el procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, se origina y culmina sólo entre entidades públicas que conforman “el SNBE” según lo previsto en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo sentido continúa en el actual artículo 28° del “T.U.O de la LPAG” en concordancia con lo dispuesto en el artículo 207<sup>11</sup> de “el Reglamento”. Es decir, se trata de normas con supuestos especiales y estrictos, no aplicables a terceros, como pretende “la Administrada”, en virtud de una norma general como el artículo 62° del “T.U.O de la LPAG”, que no corresponde al supuesto de transferencia de predios estatales. Por lo cual, debe desestimarse dicho argumento.
- 2.46. Respecto al argumento del numeral 2.1.14).- “La Administrada” indica que respecto a “la Resolución impugnada” señala que los contratos suscritos por “la MVMT” y

<sup>11</sup> **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 u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal”.

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 la ampliación de la misma; 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 Expedientes N° 0006-2020-PI Sentencia del Tribunal Constitucional del 25 de agosto de 2020. En ese sentido, considera que “la SBN” antes de aceptar la modificación y/o ampliación de los fines, obligatoriamente debía considerar con la aceptación del concesionario, es decir, de “la Administrada”; siendo a sí, la Resolución N° 033-2011/SBN-GO-SDDI es nula. “La SBN” indica que sólo notificó a “la MVMT”, por lo cual, vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN.

- 2.47. 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”, 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 “la 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).
- 2.48. Que, debe indicarse que el procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, se origina y culmina sólo entre entidades públicas que conforman “el SNBE” según lo previsto en el artículo 62° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA publicado el 15 de marzo de 2008, Reglamento derogado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo sentido continúa en el actual artículo 28° del “T.U.O de la LPAG”.
- 2.49. Que, asimismo, “la Administrada” fue comunicada del inicio del procedimiento de reversión con Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), participando del citado procedimiento, siendo diferente al procedimiento de transferencia interestatal de predios de dominio privado del Estado, ya referido. En ese sentido, debe desestimarse el presente argumento.
- 2.50. Respecto al argumento del numeral 2.1.15).- “La Administrada” indica que no es cierto que el procedimiento arbitral hubiera iniciado el 12 de octubre de 2020, sino el año 2019, habiéndose consignado la Cámara de Comercio el Expediente N° 0827-2019-CCL, como refiere el numeral 13 de “la Resolución impugnada”. Es por ello, que se vulneró la Directiva N° 001-2018/SBN. Asimismo, el numeral 16 de “la Resolución impugnada” pretende desconocer los vicios de nulidad que tiene el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y que no se pueden subsanar con la comunicación del inicio del procedimiento de reversión.
- 2.51. Que, debe indicarse que el numeral el literal b), numeral 7.2.1.2.1<sup>12</sup> de “la Directiva de Supervisión” señala que “la SDS” debe verificar la existencia de algún procedimiento

<sup>12</sup> 7.2.1.2 Recopilación de información  
7.2.1.2.1 Investigación en gabinete

judicial en trámite que obligue a la suspensión o conclusión de la supervisión, lo cual obtuvo de la Procuraduría de “la SBN” con Memorandum N° 00169-2020/SBN-PP del 5 de febrero de 2020 y aunque la norma no hace referencia al proceso arbitral, es necesario señalar que dicho proceso si bien está en trámite, su objeto es diferente a la acción de supervisión y al procedimiento administrativo de reversión, como puede verse del reporte presentado por “la MVMT” con Oficio N° 49-2020-GM/MVMT del 11 de marzo de 2020 (S.I. N° 06740-2020, a folios 119, 129 y 140 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE). En dicho procedimiento arbitral se ventilan las pretensiones siguientes: 1) Sobre la declaración de ineficacia de la resolución del contrato; lo cual es ajeno a “la SBN” porque emana de una relación contractual entre “la MVMT” y “la Administrada”; 2) que se declare que “la Administrada” cumplió sus obligaciones del contrato y que “la MVMT” cumpla con sus obligaciones; extremo también ajeno a “la SBN”, porque ella no forma parte de esa relación contractual y no está comprendida en el proceso arbitral; y 3) que se declare que “la MVMT” debe pagar los costos arbitrales del proceso; pretensión que no involucra a “la SBN”. En suma, debe tenerse en consideración que no existen medidas cautelares y “la SBN” no ha sido notificada o involucrada en el proceso arbitral, así como tampoco el objeto de la acción de supervisión y del procedimiento de reversión son diferentes con el referido proceso, no habiendo identidad entre ellos; por cuanto el objeto de la supervisión es determinar el cumplimiento de la finalidad y el objeto del procedimiento de reversión es evaluar el cumplimiento de la finalidad para determinar si es posible revertir a “el predio” en virtud del resultado de esa evaluación, así como en cumplimiento de las normas de “el SNBE”, de las cuales no es posible prescindir. Mientras que el proceso arbitral se limita a evaluar los aspectos planteados por las partes que han suscrito el contrato de concesión y la cláusula de arbitraje, y cuyas consecuencias sólo les competen a ellas. De lo expuesto, “la Administrada” alega la existencia como vicio de nulidad que generaría la nulidad del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 y de “la Resolución impugnada” que evaluó el procedimiento de reversión, la defectuosa apreciación de la determinación de la fecha de inicio del proceso arbitral señalada por “la SDAPE” en dicho acto administrativo. No obstante, debe tenerse en consideración que el vicio alegado debe ser trascendental para causar la nulidad de “la Resolución impugnada” y de todo el procedimiento de reversión; incluyendo la etapa de supervisión.

2.52. Que, evaluado este extremo, no se evidencia la existencia de vicio esencial, porque establecer que el proceso arbitral comenzó antes o después de la emisión del Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS resulta irrelevante para causar la nulidad de las actuaciones de “la SDS” y de “la SDAPE”, por dos motivos. El primero, el literal b), numeral 7.2.1.2.1 de “la Directiva de Supervisión” no señala al arbitraje como causal de suspensión o conclusión; sin perjuicio de ello y en todo caso, debe considerarse que no se ha identificado que exista identidad en los sujetos, objeto y fundamento para solicitar la inhibición de “la SBN” en el procedimiento de reversión respecto al proceso arbitral. Asimismo, el segundo motivo; la comunicación de “la SDS” para solicitarle información en su oportunidad, no habría cambiado la situación de “la Administrada” a su favor; porque no habría evitado el inicio del procedimiento de reversión de “el predio” por “la SDAPE”, cuando ésta verificó el incumplimiento de la finalidad y cumplió con notificarle mediante Oficio N° 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020 (286 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), lo que permitió que “la Administrada” participara del procedimiento.

2.53. Que, respecto a la existencia de procesos judiciales y arbitrales en los cuales se encuentre involucrada “la SBN”, debe señalarse que mediante Memorandum N° 02039-2021/SBN-PP del 25 de noviembre de 2021, señala lo siguiente:

---

La investigación en gabinete se orienta a los fines siguientes:

- a) Obtener información y documentación referida al acto materia de supervisión.
- b) Verificar la existencia de algún proceso judicial en trámite que obligue a la suspensión o conclusión de la supervisión.
- c) Efectuar el análisis de la información y documentación obtenida respecto del acto supervisado”.

“1. Respecto al Expediente N° 14666-2015 materia en consulta, este se encuentra concluido de manera favorable para el Estado al haberse declarado infundada la demanda interpuesta por la Asociación Deportiva Cesar Vallejo contra la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Municipalidad Distrital de Villa María de Triunfo sobre Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, no existiendo medida cautelar alguna; la documentación respectiva podrá verificarse en la S.I N° 02637-2016.

2. En atención a la segunda consulta, se informa que de acuerdo a la revisión del aplicativo de procesos judiciales con el que cuenta esta Procuraduría, no existe procesos judiciales o arbitrales iniciados y/o concluidos por MB Ingenieros Asociados S.A.C contra la SBN.

3. En atención, a la existencia de procesos judiciales o arbitrales iniciados por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo contra la SBN se informa, que en esta Procuraduría obra el Expediente N° 07881-2013 con N° de Legajo 169-2013, sobre Nulidad de Resolución o Acto Administrativo, el cual se encuentra concluido favorablemente para el Estado al haberse declarado infundada la demanda, no existiendo una medida cautelar alguna; se recomienda para la obtención de las piezas procesales solicitadas se coordine con UTD para facilitar dicho expediente dado que se encuentra bajo su custodia al encontrarse en estado concluido”.

2.54. Que, de lo expuesto por la Procuraduría, los procesos judiciales con Expediente N° 14666-2015 y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013 se encuentran concluidos, no evidenciándose procesos judiciales o arbitrales iniciados por “la Administrada” contra “la SBN” y medidas cautelares que impidan las acciones de “la SBN” respecto a “el predio” a la fecha. Cabe precisar que la S.I. N° 02637-2016 con fecha de ingreso según el SID, el 4 de febrero de 2016, hace referencia a la notificación de la demanda para “la SBN” respecto al proceso contencioso administrativo por nulidad de resolución o acto administrativo contenido en la Resolución N° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, cuyos actuados están contenidos en el Expediente N° 14666-2015. Por tanto, al momento de emitirse el Informe de Brigada N° 057-2020/SBN-DGPE-SDS el 21 de febrero de 2020; la Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021 y “la Resolución impugnada” del 12 de octubre de 2021, dichos procesos se encontraban fenecidos y sin medidas cautelares. Cabe indicar que se solicitó la remisión del Expediente N° 120-2008/SBNJAD y Expediente N° 07881-2013 con Legajo N° 169-2013, sobre nulidad de resolución o acto Administrativo, a través del Memorándum N° 03023-2021/SBN-DGPE del 26 de noviembre de 2021, siendo atendido con Memorándum N° 01451-2021/SBN-GG-UTD del 17 de diciembre de 2021, en donde se corrobora lo señalado por la Procuraduría.

2.55. 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.

2.56. Respecto al argumento del numeral 2.1.16).- “La Administrada” indica respecto al numeral 17 de “la Resolución impugnada”, 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% social, comunal y una pequeña para comercio. Asimismo, indica que “la MVMT” en su escrito de apelación del 22 de octubre de 2015, recordó a “la SBN” sobre 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 por “la SBN” a favor de “la MVMT”, a partir de ese momento, se fusiona con dicho contrato. Es decir, 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 millones de soles. Por tanto, “la Administrada” considera que debió notificársele.

- 2.57. Que, respecto a este argumento; es necesario precisar que “la SBN” no desconoce la inversión privada; sin embargo, ésta debe realizarse de acuerdo a los proyectos presentados por las entidades públicas que forman parte de “el SNBE”. De allí que los literales a), b), c), d), e) y f) del artículo 7° de la Ley N° 29151 y “T.U.O 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 “la SBN”, de las cuales no pueden disponer las partes involucradas en el contrato de concesión.
- 2.58. 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), 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 millones de soles. Al respecto, 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 modificación 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 017-2015-GDU/MVMT.
- 2.59. Que, es pertinente indicar que la orientación de la Resolución N° 734-2015/SBN-DGPE-SDDI fue 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 “el predio” 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 a “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).

- 2.60. Que, lo señalado en los numerales precedentes, no sustenta el argumento de “la Administrada”, por cuanto la Empresa concesionaria original y “la Administrada” tuvieron una misma persona como representante, quien conoció desde el inicio el proyecto y sus modificaciones, como puede observarse primero en el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 25 de enero de 2010 (folio 150 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE) y luego, con la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 8 de julio de 2015 (folio 158 del Expediente N° 352-2020/SBNSDAPE), ambos suscritos con “la MVMT”. En ese sentido, “la Administrada” conoció en su oportunidad las condiciones del proyecto y de “el predio”, debiéndose desestimar este argumento de “la Administrada”.
- 2.61. Que, en consecuencia, debe declararse infundado el recurso de apelación interpuesto por “la Administrada” contra la Resolución N° 0976-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2021 y en consecuencia, se declarara la nulidad de ésta y del procedimiento de reversión dispuesto por Resolución N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que declaró la independización y la reversión parcial de dominio a favor del Estado, representado por “la SBN”, respecto del área de 16 067,88 m2 que forma parte de un área de mayor extensión, situada en el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo, 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; careciendo de objeto pronunciarse sobre el resto de argumentos presentados, al hallarse relacionados con la evaluación efectuada; dándose por agotada la vía administrativa.

### III. CONCLUSIÓN:

Por las razones antes expuestas, en opinión del suscrito, corresponde 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.

### IV. RECOMENDACIÓN:

**NOTIFICAR** la presente Resolución conforme a Ley; debiendo además publicarse el íntegro de ésta en la página web de la SBN.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:  
PRECIADO UMERES Manuel Antonio FAU  
20131057823 hard  
Fecha: 20/12/2021 15:44:23-0500

Especialista en bienes estatales III

P.O.I N° 15.1.2.1