

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0709-2021/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de julio del 2021

VISTO:

El Expediente n.º 352-2020/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo sobre **REVERSIÓN PARCIAL DE DOMINIO** por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto de la **TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** otorgada en favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARÍA DEL TRIUNFO** respecto del predio de 22 548,90 m² constituido por el Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 50403 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales^[1] (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[3] (en adelante “el ROF”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, la Primera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento” establece que los procedimientos sobre actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales iniciados al amparo del Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, se adecuan a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento en el estado en que se encuentran;

4. Que, el procedimiento administrativo de reversión de dominio se encuentra regulado en el artículo 28° del “TUO de la Ley” y los artículos 121° y siguientes de “el Reglamento”, así como en el numeral 9.5) y siguientes de la Directiva n.° 005-2013/SBN^[4], que regula el procedimiento para la aprobación de la transferencia interestatal de predios del Estado y sus modificatorias (en adelante, “la Directiva”) dentro del cual desarrolla las actuaciones de “la SDAPE” y la Subdirección de Supervisión (en adelante, “la SDS”) en concordancia con la Directiva n.° 001-2018/SBN^[5], que regula las acciones de supervisión de bienes inmuebles estatales modificada por la Resolución n.° 69-2019/SBN (en adelante, “Directiva de Supervisión”);

5. Que, mediante Memorando n.° 415-2020/SBN-DGPE-SDS del 26 de febrero del 2020 (foja 1), la Subdirección de Supervisión (en adelante “la SDS”) remitió el Informe de Brigada n.° 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero del 2020 (fojas 2 al 7), con el cual solicitó a esta Subdirección evaluar la reversión parcial, debido a que no se vendría cumpliendo con la finalidad para la cual fue transferido “el predio”; toda vez, que de las edificaciones realizadas sobre el mismo, solo el área 6 481,02 m² que representa el 28.74% del total de “el predio”, viene siendo destinado a la finalidad para la cual fue transferido, esto es, área deportiva y social; así como la vigilancia de estos; y el área de 16 067,88 m² que representa el 71.26% del total de “el predio”, ha sido destinado para fines y porcentajes mayores, los cuales son distintos al aprobado en el artículo 1° de la Resolución n.° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, esto es, el Centro Comercial Real Plaza y áreas sin edificación;

Respecto de la transferencia de “el predio” materia de reversión

6. Que, cabe precisar que la transferencia de predios estatales constituye aquella traslación de dominio a título gratuito u oneroso de predios del dominio privado estatal, que se realiza entre las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales, con la finalidad de que dicho bien sea destinado a 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;

7. Que, mediante Resolución n.° 118-2008/SBN-GO-JAD del 2 de setiembre de 2008, (fojas 16 al 17), la ex Jefatura de Adquisiciones de esta Superintendencia (hoy Subdirección de Desarrollo Inmobiliario), aprobó la desafectación del dominio público al dominio privado del Estado y posterior transferencia de dominio a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo (en adelante “la Municipalidad”) con la finalidad de que sea destinado a ejecutar el Complejo Deportivo – Comercial “La Curva”, posteriormente con Resolución n.° 033-2011/SBN-DGPE-SDDI del 20 de mayo de 2011 [en adelante, “la Resolución” (fojas 18 al 19)], se modificó la finalidad y el plazo de la resolución primigenia, con la finalidad que se ejecute el **“Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”** dentro del plazo de cuatro (04) años bajo sanción de revertirse el derecho a favor del Estado, actos que obran inscritos en los asientos 00012, 00013 y 00015 de la partida n.° P03091575 del Registro de Predios de Lima;

8. Que, según los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia (Expediente n.° 049-2011/SBNSDDI) tales como Expediente Técnico, Plano del Anteproyecto, presentados por “la Municipalidad” como sustentación de la ampliación de la finalidad; se advierte que la ejecución del proyecto debe ser realizado de la siguiente manera:

- Área deportiva: 70% de “el predio”.

- El área restante 30 % de “el predio” estaría comprendido por una zona de servicios comunales, social y mínimamente comercial (una zona de exposiciones y ferias).

9. Que, asimismo, mediante la Resolución n.° 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015 [en adelante, “la Resolución ampliatoria” (fojas 20 al 25) rectificada por la Resolución n.° 175-2015/SBN-DGPE del 28 de diciembre de 2015 (foja 341), ambas emitidas por la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, “la DGPE”), se aprobó la ampliación del plazo **hasta el 23 de agosto de 2017**, bajo apercibimiento de revertirse el dominio a favor del Estado, conforme lo establece el Art. 2° de la parte resolutive de “la Resolución”;

Respecto del inicio del procedimiento administrativo de reversión de dominio a favor del Estado

10. Que, según lo establecido en el numeral 121.1 de “el Reglamento”, si la entidad adquirente a título gratuito de un predio estatal no lo destina a la finalidad para la cual le fue transferido por el Estado o no cumple la obligación estipulada dentro del plazo establecido, la SBN o el Gobierno Regional con funciones transferidas se encuentran facultados para revertir el dominio del predio a favor del Estado, aun cuando no se hubiere previsto la sanción de reversión en el título de transferencia. Dicha facultad se ejerce, independientemente del dispositivo, acto o nivel jerárquico con el cual haya sido otorgado el predio. Asimismo, en el numeral 121.5 del citado Reglamento señala, que en ningún caso procede la obligación de reembolso de la contraprestación ni cualquier otro concepto a favor del afectado con la reversión;

11. Que, en virtud a lo expuesto, se advierte que los supuestos para operar del procedimiento de reversión de dominio son: **a)** no destinar a la finalidad para la cual le fue transferido; **b)** no cumplir con la obligación estipulada dentro del plazo establecido;

12. Que, el artículo 125 de “el Reglamento” señala una vez verificados los supuestos para que opere la reversión: a) se notifica a la entidad o al particular y a los posteriores adquirentes, según corresponda, a efectos que en el plazo de quince (15) días presenten sus descargos; b) en caso que el descargo no sea suficiente o se presente fuera de plazo, la SBN, mediante resolución dispone la reversión del predio; c) La entidad a cargo de la reversión puede solicitar al Registro de Predios correspondiente la anotación preventiva del inicio del trámite en la partida registral del predio, la cual tiene una vigencia de seis (06) meses, prorrogable por el mismo plazo; y, d) Cuando la reversión de dominio corresponda a una sección del predio, la entidad a cargo debe elaborar el plano perimétrico -ubicación, georeferenciado a la Red Geodésica Horizontal Oficial, en coordenadas UTM, a escala apropiada, con indicación de su zona geográfica, en Datum oficial vigente y la memoria descriptiva, los cuales deben ser autorizados por ingeniero, arquitecto o geógrafo habilitado;

13. Que, asimismo, según lo establecido en el numeral 9.5) de “la Directiva”, el procedimiento de reversión se inicia luego de efectuada la inspección técnica a los predios estatales transferidos, cuando los profesionales de “la SDS” adviertan que no se ha cumplido con la finalidad para la cual fueron transferidos los predios dentro del plazo establecido en la resolución de transferencia. En el caso de predios administrados por la SBN, el procedimiento de reversión estará a cargo de “la SDAPE”, y se inicia luego de evaluado el Informe de Supervisión, con la documentación sustentadora que determina el incumplimiento de la finalidad u obligación establecida en la resolución o contrato de transferencia;

14. Que, en efecto “la SDS” llevó a cabo la supervisión de “el predio”, a efectos de determinar si “la Municipalidad” viene realizando un buen uso y aprovechamiento del mismo; como consecuencia de la referida inspección se emitió la Ficha Técnica n.º 0038-2020/SBN- DGPE-SDS (fojas 8 y 9), Panel Fotográfico (fojas 10 al 11) y el Plano de Diagnóstico n.º 0413-2020/SBN-DGPE-SDS (foja 12), todos elaborados el 7 de febrero de 2020; que sustentan el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020 (foja 02), observándose lo siguiente:

(...)

De la inspección in situ, advierte que el predio está dividido en siete (07) sectores:

- Sector 1 - Social: *Esta área se encuentra ocupada y cercada completamente por una edificación de material noble, de dos (02) pisos, cuyo único acceso es por el Jr. 1º de Mayo, el mismo que comprende un área de 445, 42 m² y que proporcional al 1.98% del total de “el predio”. En el frontis se aprecia un cartel donde se lee “OMAPED” (Oficina Municipal de Atención a la Persona con Discapacidad), con los horarios de los talleres que se brindan a las personas con discapacidad; además, en la puerta de ingreso, cuelga un panel del Área de Sanidad de la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo, en el que se visualiza los servicios que se brinda y sus horarios de atención. Al respecto es necesario precisar que fuimos atendidos por la Subgerente de Salud y Poblaciones Vulnerables, Dra. Elizabeth Barriga, quien manifestó que su permanencia en ese local es solo provisional, ya que el palacio municipal se encuentra en remodelación; por lo que, en este local, se brindan los servicios de atención sanitaria; así como los servicios sociales de OMAPED, DEMUNA y otros; asimismo, nos permitió el recorrido acompañados por el Sr. José Luis Díaz Arenas, identificado con DNI N° 48686140, quien nos mostró cada uno de los ambientes con que cuenta el local. De ello, se pudo apreciar 15 ambientes, entre el primer y segundo piso, destinados a: tópico, laboratorio, almacenes, CIAM, Adultos Mayores, Campañas Médicas, OMAPED, DEMUNA, 2 auditorios principales, área de atención a la mujer, área contra la lucha de la anemia, área administrativa y servicios higiénicos. En nuestra visita, se observa la presencia de ciudadanos que ingresan a solicitar los diversos servicios con que cuenta el local, así como de personal en algunas de las áreas antes descritas. Cabe precisar, que según lo informado la atención es de lunes a viernes en el horario de 8 am. a 1 pm. y de 2 pm. a 5 pm.*

- Sector 2 - Área de Vigilancia: *Fuimos atendidos por la Sra. Isabel Valderrama Valle, identificada con DNI N° 09719153, quien manifiesta ser la encargada de la Seguridad Interna del campo deportivo. Este sector comprende una edificación de material noble de dos pisos, cuyo acceso es por la Calle César Vallejo, en el primer piso solo se aprecia una escalera metálica de caracol con acceso al segundo piso, cuyo ambiente cuenta con una mesa, sillas de plástico, un televisor que transmite cuatro ambientes, los que son proyectados por cámaras de vigilancia ubicados en el campo deportivo, área de la piscina, el ingreso interno al local y el frontis. Cabe precisar, que este sector ocupa un área de 28,39 m² que corresponde al 0.13% del área total de “el predio”.*

- **Sector 3 - Área Deportiva:** Este sector comprende un área de 6 007,21 m² proporcional al 26,64% del total de "el predio". La Sra. Isabel Valderrama Valle, nos permitió el ingreso a esta área a través de un portón de metal, cuyo acceso es por la Calle César Vallejo. Al entrar a la mano izquierda vemos una piscina vacía y sin mantenimiento, además se ven, puertas de madera, calaminas de eternit, sillas y bancas apiladas a un costado, un espacio con toldo de plástico en mal estado, con algunas bancas de madera. Hacia el lado derecho se aprecia un campo deportivo con gras sintético, con gradas de material noble en ambos lados. Por el fondo, se observan los servicios higiénicos de damas y varones. Asimismo, se aprecia un módulo levantado con paneles de metal, con techo a dos aguas también de metal. Según manifestó la encargada de seguridad y de acuerdo a lo observado en la pantalla de video, existiría una piscina temperada con agua de color verdosa, la misma, que no habría sido utilizada nunca, se deja constancia que no tiene la llave del mismo. Por otro lado, refiere que el campo deportivo es usado constantemente por personas que cuentan con el permiso otorgado por el Área de Cultura y Deporte de la Municipalidad Distrital.

- **Sector 4 - Área con construcción paralizada:** Esta área, está cercada parcialmente, por el lado de la Calle César Vallejo con paneles de metal y con soportes de palos de madera. Comprende un área de 534,73 m², proporcional al 2,37% del total de "el predio". Su acceso, es por una puerta de madera al fondo de las graderías. Esta construcción es de dos pisos, de material noble; el primer piso cuenta con 15 ambientes, cada uno de estos con instalaciones para baño, sin piso, ni tarrajeo, ni luz, ni puerta y sin ventanas; el segundo piso, cuenta con 4 ambientes amplios en las mismas condiciones, sin acabados, además de que algunas paredes están a medio construir. Cabe precisar, que según lo informado por la encargada las obras fueron paralizadas en marzo de 2019, además, de no saber el destino o la función de esta área.

- **Sector 5 - Área con construcción paralizada:** Esta área se encuentra cercada parcialmente por planchas de metal con palos de madera como soportes y por una pared de material noble a medio construir, cubierto con una tela verde. Cabe precisar, que este sector ocupa un área de 800,01 m², proporcional al 3,55% del total de "el predio". En el interior, se aprecia una construcción de material noble a medio construir, con algunas paredes levantadas, columnas construidas hasta la mitad con fierros expuestos y sin techo. Además, se ven restos de materiales de construcción y basura.

- **Sector 6 - Área sin edificación:** Su único acceso es por el Jr. 1 de Mayo, a través de un portón de metal asegurado con un candado. Cabe precisar, que este sector ocupa un área de 219,84 m², proporcional al 0,97% del total de "el predio". Encontrándose cercado parcialmente por una pared de material noble y el resto por las paredes de sus colindantes (Sector 1 - Área Social y el Sector 7 - Área Comercial). En el frontis no se aprecia algún letrero que identifique a su propietario o su uso. Desde el techo del segundo piso del Sector 1 - Área Social, se aprecian mayólicas apiladas, palos de madera, paneles de metal, calaminas de Eternit y restos de basura, sin vigilancia, ni algún uso en particular.

- **Sector 7 - Área Comercial:** El acceso a este sector es por la Av. Pachacutec, la Av. 26 de Noviembre y por el Jr. 1° de Mayo. Cabe precisar, que este sector comprende un área de 14 513,31 m², proporcional al 64,36% del total de "el predio". Está ocupado por el Centro Comercial Real Plaza, que comprende una edificación de material noble de 4 pisos. En el frontis, se aprecia el letrero de Real Plaza, así como de Plaza Vea, Promart, Oeschle, Cineplanet, Smart Fit, Norky's e Interbank. Fuimos atendidos por el Sr. Claudio Gomero Romani, identificado con DNI N° 42535607, quien manifestó ser el administrador de dicho centro comercial, que cualquier consulta sobre la situación jurídica de la administración del predio debe ser solicitada al área legal de la empresa REAL PLAZA S.R.L., cuya dirección es en Av. Punta del Este N° 243-Jesús María y con la Gerente del Área Legal Alejandra Uribe. Asimismo, nos refiere que el centro comercial viene funcionando desde el año 2016. Del recorrido realizado, se aprecia que, el primer piso, cuenta con un área de bancos, un área de descanso, un Promart y otras tiendas. El Mezanine, cuenta con estacionamientos y baños. El segundo nivel, cuenta con 13 tiendas y un área de estacionamientos. El tercer nivel, tiene 17 tiendas de ropa, calzado y otros. En su cuarto nivel, tiene un patio de comidas, un área de juegos, un gimnasio, un cine, locales de comida rápida y restaurantes."

15. Que, asimismo, en el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS, "la SDS" señaló que mediante Memorándum n.º 0175-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 de enero del 2020, solicitó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante "la SDDI"), comunicar si "la Municipalidad" ha cumplido con informar sobre la culminación de la ejecución del proyecto o de lo contrario si la citada comuna ha solicitado algún pedido de ampliación o de suspensión de plazo, en atención a dicho requerimiento "la SDDI" con Memorándum n.º 0481-2020/SBN-DGPE-SDDI del 13 de febrero del 2020, indica que con Oficio n.º 113-2017-MDVM/AL presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. n.º 28274-2017) "la Municipalidad" solicitó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad; en respuesta "la SDDI" con Oficio n.º 3502-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2018, le indicó a "la Municipalidad" que no resultaba atendible su solicitud; toda vez, que no ha cumplido con destinar "el predio" a la finalidad para la cual se transfirió. Además, informó que no se ha encontrado otra solicitud o pedido de ampliación o suspensión de plazo sobre dicha área de consulta;

16. Que, de la misma forma "la SDS" informó que mediante Memorándums n.ºs 170 y 206-2020/SBN-DGPE-SDS del 27 y 28 de enero del 2020, respectivamente, solicitó a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial que verse sobre la propiedad o posesión referente a "el predio", en respuesta a lo requerido, la Procuraduría Pública a través del Memorándum n.º 169-2020/SBN-PP del 5 de febrero de 2020, da cuenta de la existencia del Expediente Judicial n.º 14666-2015, tramitado ante el 12º Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, promovido por Jorge Huamán Desposorio contra "la SBN" y "la Municipalidad" sobre Nulidad de la Resolución Administrativa[6] ; asimismo, indica que no han sido notificados de alguna medida cautelar que obstruya algún acto de supervisión;

17. Que, "la SDS" hizo de conocimiento a "la Municipalidad" la inspección técnica efectuada en campo mediante el Oficio n.º 0203-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020 notificado en la misma fecha conforme consta el cargo del mencionado oficio (foja 15), a través del cual remitió el Acta de Inspección n.º 040-2020/SBN-DGPE-SDS del 31 de enero de 2020 (fojas 13 y 14), para que en el plazo de diez (10) días hábiles la citada comuna adjunte información relevante de considerarlo pertinente, de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 7.2.1.4 de la "Directiva de Supervisión";

18. Que, asimismo, en el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS "la SDS" comunicó que mediante Oficio n.º 0202-2020/SBN-DGPE-SDS del 5 de febrero de 2020, notificado en la misma fecha, requirió información a la Gerencia General y al Área Legal del Real Plaza S.R.L, a fin de que informe documentariamente sobre el derecho que le asiste para usar y disfrutar "el predio";

19. Que, por otro lado, en el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS, "la SDS" advirtió que luego de efectuada la revisión del Expediente n.º 049-2011/SBNSDDI que sustenta la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI que amplió el plazo y modificó la finalidad del proyecto a ejecutar en "el predio" para que se ejecute el "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal", justificado en el Expediente Técnico y plano del Anteproyecto del Complejo Deportivo – Servicios Comunales, según las dimensiones y el cuadro de zonificación de uso detallado en el plano se puede determinar aproximadamente lo siguiente:

- *Área deportiva: 70% de "el predio".*

- *El área restante estaría comprendido por una zona de servicios comunales y una zona de exposiciones y ferias (comercial), las mismas que comprenderían cada una el 15% aproximadamente del total de "el predio".*

20. Que, en el Informe de Brigada antes citado, "la SDS" señaló que producto de la inspección técnica realizada a "el predio", se verificó que "la Municipalidad" vendría cumpliendo parcialmente con la finalidad señalada en el Art. 1º de "la Resolución", por cuanto:

El área de 6 481,02 m² que representa el 28.74% del total de "el predio", viene siendo destinado para fines sociales y deportivos, además de su vigilancia respectiva. Esta área se encuentra compuesta de la siguiente manera: **a)** Un área de 445,42 m² que representa el 1.98% del total de "el predio", que está siendo ocupada por un Área social, **b)** Un área de 6 007,21 m² que representa el 26.64% del total de "el predio", que está siendo ocupada por un Área deportiva; y, **c)** Un área de 28,39 m² que representa el 0.13% del total de "el predio", que está siendo ocupado por un Área de Vigilancia. Teniendo en cuenta, que conforme al Expediente Técnico y el Plano del Anteproyecto presentados por "la Municipalidad", el Área deportiva debería comprender un aproximado del 70% del total del predio y adicionalmente el Área comunal y social debería ser también en un mayor grado de porcentaje, que no supere el 15% del total de "el predio".

El área de 16 067,88 m² que representa el 71.26% del total de "el predio", que no viene siendo destinado para la finalidad la cual fue transferido, encontrándose compuesta de la siguiente manera: **a)** Un área de 14 513,31 m² que representa el 64.36%, del total de "el predio", sobre el cual viene funcionando el Centro Comercial Real Plaza, el cual alberga diversas tiendas dedicadas a varios rubros como bancos, productos comestibles, zapatos, ropas y otros; y, **b)** Un área de 1 554,58 m² que representa el 6.89% del total de "el predio", sobre el que no existen edificaciones que contribuyan al cumplimiento de la finalidad otorgada. Toda vez, que en el Expediente Técnico, como en el Plano del Anteproyecto, presentados por "la Municipalidad" que obran en el Expediente n.º 049-2011/SBNSDDI y detallados en el considerando anterior el Área Comercial debería comprender un menor grado de porcentaje del área total de "el predio", esto es, no mayor al 15% aproximadamente del total de "el predio" y no el 64.36%, tal como se encontró en la inspección realizada, además que su uso solo debía ser para ferias o exposiciones de gastronomía y otros similares.

21. Que, finalmente, mediante Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020, "la SDS" solicitó a esta Subdirección evaluar la reversión parcial, debido a que "la Municipalidad" ha cumplido parcialmente con ejecutar el "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal" dentro del plazo otorgado; por cuanto, de las edificaciones realizadas sobre "el predio", solo el **área 6 481,02 m²** que representa el **28.74%** del total de "el predio", viene siendo destinado a la finalidad para la cual fue transferido, esto es, área deportiva y social; así como la vigilancia de estos; y el **área de 16 067,88 m²** que representa el **71.26%** del total de "el predio", ha sido destinado para fines y porcentajes mayores, los cuales son distintos al aprobado en el artículo 1º de "la Resolución", esto es, el Centro Comercial Real Plaza y áreas sin edificación;

22. Que, asimismo, mediante Memorando n.º 480-2020/SBN-DGPE-SDS del 4 de marzo de 2020 (foja 36), "la SDS" informó que habiendo concluido las acciones de supervisión respecto de "el predio" con el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de marzo de 2020, el mismo que fue derivado a esta Subdirección para su evaluación; motivo por el cual, se procedió a remitir las S.I. n.ºs 04851 y 05137-2020 a efectos que esta Subdirección realice acciones de nuestras competencias; asimismo, informó que con Oficios n.ºs 506 y 507-2020/SBN-DGPE-SDS del 4 de marzo del 2020, comunicó a "la Municipalidad" y al Real Plaza S.R.L que los documentos habían sido remitidos a esta Subdirección;

23. Que, a través del Oficio n.º 037-2020-GM/VMT presentado el 21 de febrero de 2020 [S.I. n.º 04851-2020, (foja 37)] "la Municipalidad" solicitó ampliación de plazo para recabar información solicitada en el Oficio n.º 0203-2020/SBN-DGPE-SDS (foja 15); sin embargo, es preciso señalar que dicha solicitud fue presentada fuera de plazo; toda vez, que el plazo otorgado en el citado Oficio, venció el 19 de febrero de 2020;

24. Que, mediante escrito presentado el 25 de febrero de 2020 [S.I. n.º 05137-2020, (fojas 38 al 115)] el Real Plaza S.R.L., representado por su Gerente General, Alejandra Uribe del Águila, contestó fuera del plazo lo solicitado por "la SDS", señalando que el derecho del uso del predio estatal fue otorgado por un tercero, para dicho efecto presentó los siguientes documentos: **i)** copia de la Escritura Pública del contrato de constitución de derecho de usufructo que otorgó la empresa "Inmobiliaria Pazos S.A.C." a favor de la empresa "Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF Interproperties Perú", celebrado el 27 de febrero de 2013 ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (fojas 41 al 61), cuyo objeto del contrato es la constitución del derecho de usufructo sobre un área de 11 123,79 m² ubicada dentro de "el predio", el cual será destinada por la usufructuaria a la edificación, explotación económica, operación y mantenimiento de un centro comercial, cuyo plazo es de 30 años forzosos contados desde el inicio de las operaciones del centro comercial; **ii)** copia de la Escritura Pública del contrato de constitución de derecho de usufructo que otorgó la empresa "MB Ingenieros Asociados S.A.C." a favor de la empresa "Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF Interproperties Perú", celebrado el 7 de diciembre de 2015, ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (fojas 62 al 73), cuyo objeto del contrato es la constitución del derecho de usufructo sobre un área de 108 m² ubicada dentro de "el predio", el cual será destinada por la usufructuaria a la edificación y operación de instalaciones y/u obras y/o servicios y/o establecimientos complementarios o conexos al centro comercial objeto del contrato de usufructo del componente comercial, cuyo plazo es de 30 años forzosos para ambas partes, contados desde la fecha de entrada en vigencia del derecho de usufructo del complejo comercial; del centro comercial; **iii)** copia de la Escritura Pública de la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial que otorgó "la Municipalidad" a favor de la empresa "Inmobiliaria Pazos S.A.C." con intervención de la empresa "Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF Interproperties Perú", celebrado el 1 de diciembre de 2015, ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (fojas 74 al 89), cuyo objeto es atender el replanteamiento elaborado y sustentado por "la Municipalidad" respecto del componente deportivo del contrato de concesión con la finalidad de lograr mayor rentabilidad social y dar cumplimiento de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, así como, la cesión de posición contractual a favor de la empresa "MB Ingenieros S.A.C."; **iv)** copia de la Escritura Pública de la Adenda al Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo Comercial que otorgó la empresa "Inmobiliaria Pazos S.A.C." a favor la empresa "Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF Interproperties Perú", con

intervención de la empresa “MB Ingenieros S.A.C.” celebrado el 1 de diciembre de 2015, ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (fojas 90 al 106), cuyo objeto modificar el área de Usufructo a un área de 14 019, 79 m² ubicada en el interior de “el predio”; establecer estipulaciones que permitan una mejor ejecución y explotación del Centro Comercial; y, aprobar la cesión de posición contractual de Inmobiliaria Pazos S.A.C. a favor de MB Ingenieros Asociados S.A.C. en el Contrato de Usufructo; **v)** copia de la Escritura Pública de la cláusula adicional que otorgan las empresas “MB Ingenieros Asociados S.A.C.”, “Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF Interproperties Perú” y “la Municipalidad” celebrado el 1 de diciembre de 2015, ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli (fojas 107 al 110), y, **vi)** copia de la Escritura Pública del Contrato de Cesión de Posición Contractual mediante el cual “Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF– Interproperties Perú” cedió a favor de Supermercados Peruanos S.A. su posición contractual en el Contrato de Usufructo (fojas 111 al 115);

25. Que, asimismo, mediante Oficio n.º 49-2020-GM/MVMT presentado el 11 de marzo del 2020, [S.I. n.º 06740-2020 (fojas 119 al 271)] y Oficio n.º 096-2020-GM/MVMT del 12 de junio de 2020 [S.I. n.º 08520-2020 (foja 273)] “la Municipalidad” solicitó la conclusión de la investigación supervisora que fuera iniciada mediante Acta de Inspección n.º 040-2020/SBN-DGPE-SDS (foja 126) y Expediente de Supervisión n.º 036-2020/SBNSDS por interferencia con la función jurisdiccional con el Exp. n.º 00401-2019-0-JR-CI-01 seguido ante el Juzgado Especializado Civil de Villa María del Triunfo y el caso arbitral n.º 827-2019-CC seguido ante la Cámara de Comercio de Lima, de conformidad con el artículo 7.2.1.3 literal c) de la Directiva 001-2018/SBN modificada por Resolución n.º 069-2019/SBN relacionado con el procedimiento para concluir una supervisión por causal de interferencia jurisdiccional, para dicho efecto adjuntaron los siguientes documentos:

25.1 Reporte de consulta del Expediente Judicial 00401-2019-0-JR-CI-01 seguido ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María de Triunfo, cuyo demandante es “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” y el demandado “la Municipalidad”, materia: Nulidad de Resolución Administrativa, sumilla: Nulidad de Resolución de Gerencia Municipal n.º 024-2019-GM/MVMT (fojas 129 al 131).

25.2 Copia de la Resolución n.º 1 del 29 de octubre de 2019, dictado en el Expediente Judicial 00401-2019-0-JR-CI-01, que declara improcedente la demanda interpuesta por “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” en contra de “la Municipalidad” sobre nulidad de Resolución de Gerencia Municipal n.º 024-2019-GM/MVM (fojas 136 y 137).

25.3 Copia de la Resolución n.º 2 del 14 de enero de 2020, dictado en el Expediente Judicial 00401-2019-0-JR-CI-01, que concede con efecto suspensivo la apelación que interpuso contra la Resolución n.º 1 – Auto de improcedencia (foja 139).

25.4 Copia de la Solicitud de Arbitraje del 27 de diciembre de 2019 (fojas 140 al 148) presentado por “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” contra “la Municipalidad” en contra de la decisión de resolver el Contrato de Concesión que autorizó la concesión de “el predio” a Inmobiliaria Pazos S.A.C (MB Ingenieros Asociados S.A.C.) cuyas pretensiones son las siguientes:

-Primera pretensión principal:

Que se declare ineficaz la pretendida resolución del contrato realizada de manera arbitraria e ilegal por “la Municipalidad” mediante Carta n.º 036-2019-GM/MVMT.

-Segunda pretensión principal:

Que se declare que “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” cumplió con sus obligaciones del contrato y por ende que se ordene a “la Municipalidad” que cumpla a cabalidad el contrato en su integridad.

-Tercera pretensión principal:

Que se declare que “la Municipalidad” debe pagar los costos arbitrales del proceso.

Documentos de la ejecución contractual

25.5 Copia del contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios del 25 de enero de 2010 (fojas 150 al 156), mediante el cual “la Municipalidad” concesionó “el predio” a la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” para que construya e implemente un Complejo Deportivo - Comercial y de Servicios, con la finalidad de promover el empleo el desarrollo de las actividades económicas y la práctica deportiva en el distrito, cuyo costo ascendía a S/ 43 500,000.00 a cambio la concesionaria tendría la concesión de la infraestructura por 35 años.

- 25.6** Copia de la Adenda al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio del 8 de julio de 2015 (fojas 158 al 172), suscrito entre “la Municipalidad” y la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.”, cuyo objeto, entre otros, es el replanteamiento elaborado y sustentado por “la Municipalidad” respecto del componente deportivo del contrato de Concesión con la finalidad de lograr mayor rentabilidad social y dar cumplimiento de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DDGPE-SDDI; asimismo, aprobaron la Cesión de Posición Contractual mediante la cual la empresa “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” asumió todos los derechos y obligaciones que le correspondían a la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” en calidad de concesionario.
- 25.7** Copia de la Escritura Pública del Contrato de Constitución de Usufructo celebrado el 15 de febrero de 2013, mediante el cual “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” otorgó a “Patrimonio en Fideicomiso D.S. n.º 093-2002-EF– Interproperties Perú” el derecho de usufructo respecto del área de 11 123,79 m² que forma parte de “el predio”, para desarrollar la edificación, explotación económica, operación y mantenimiento de un Centro Comercial (fojas 174 al 194).
- 25.8** Copia de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, suscrito por el Gerente de Desarrollo Urbano de “la Municipalidad” mediante el cual se aprobó la liquidación de obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicio (fojas 196 al 208).
- 25.9** Copia del Acta Notarial de Constatación de proyecto – Notaria Rebeca Marín Portocarrero (fojas 210 al 212).
- 25.10** Copia del Oficio n.º 026-2019-GM/MVMT del 5 de marzo de 2019 suscrita por el Gerente General de “la Municipalidad” dirigida al Órgano de Control Institucional, comunicándole el estado situacional del complejo deportivo construido por inversionista privado y solicita considerar el plan de visita del predio (foja 214).
- 25.11** Copia de la Resolución de Gerencia Municipal n.º 024-2019-GM/MVMT del 16 de mayo de 2019, que declara la nulidad del acta de recepción de obra y de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 102-2017-GDU/MDVMT que aprobó la liquidación de la obra de construcción del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios (fojas 216 al 218).
- 25.12** Copia de la Carta Notarial 11571 (numero interno 036-2019-GM/MVMT) resolviendo el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial y de Servicios celebrado con Inmobiliaria Pazos S.A.C. (MB Ingenieros Asociados S.A.C.) y “la Municipalidad” (fojas 220 al 223).
- 25.13** Copia de la Carta Notarial 968666 (numero interno 040-2019-GM/MVMT) dirigida a la empresa Interproperties Perú comunicándole que “la Municipalidad” asumirá la condición de usufructuante en el Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo (foja 225).
- 25.14** Copia de la Carta Notarial 97450 (numero interno 049-2019-GM/MVMT) dirigida al Real Plaza S.R.L. solicitándole la entrega de área no usufructuada (foja 228).
- 25.15** Copia de la Carta S/N del 16 de octubre de 2019 mediante el cual el Real Plaza S.R.L. otorga respuesta a la Carta Notarial n.º 97450 sobre la devolución de áreas (foja 231).
- 25.16** Copia de la Carta n.º 052-2019-GM/MVMT mediante el cual “la Municipalidad” solicita mayor información contractual a la empresa Interproperties Perú (foja 234).
- 25.17** Copia de la Carta S/N del 22 de octubre 2019, mediante el cual la empresa Interproperties Perú remitió información contractual que solicitó “la Municipalidad” (foja 236 al 237).
- 25.18** Copia de la Adenda al Contrato de Constitución de Derecho de Usufructo (fojas 239 al 247).
- 25.19** Copia del Contrato de Cesión de Posición Contractual que otorga Interproperties Perú a favor de Supermercados Peruanos S.A. en el contrato de Constitución de Derecho de Usufructo (fojas 249 al 251).
- 25.20** Copia de la Cláusula Adicional al Contrato de Derecho de Usufructo que otorga MB Ingenieros Asociados S.A.C., Interproperties Perú y “la Municipalidad” (fojas 252 al 254).
- 25.21** Copia de la Carta n.º 053-2019-GM/VMT dirigida a Interproperties Perú, solicitando el cumplimiento del pago de Impuesto Predial 2017 y 2018 (fojas 256 al 257).
- 25.22** Copia de la Carta Notarial n.º 730397 de Supermercados Peruanos S.A. consignado a favor de “la Municipalidad” por el pago de S/. 981,009.92 por concepto de Impuesto Predial 2017 (fojas 259 al 260).
- 25.23** Copia de la Carta n.º 059-2019-GM/MVMT dirigida a Supermercados Peruanos S.A. entregándole recibo Único de caja por concepto del pago del Impuesto Predial 2017 que efectuó (fojas 259 al 264).
- 25.24** Copia de la Carta Notarial n.º 50504 de Supermercados Peruanos S.A. por el cual ofrece un cronograma para pagar el Impuesto Predial del año 2018 (fojas 266 al 267).
- 25.25** Copia de la Carta Notarial n.º 98145 (n.º Interno 055-2019-GM/MVMT) de “la Municipalidad” dirigida a “MB Ingenieros S.A.C.” solicitándole la devolución de las áreas (foja 269).

25.26 Copia de la Carta Notarial n.º 100003 (n.º Interno 12-2020-GM/MVMT) de “la Municipalidad” dirigida a “MB Ingenieros S.A.C.” reiterándole la devolución de las áreas bajo apercibimiento de acciones legales (foja 271).

Fundamentos de la solicitud de conclusión del procedimiento de supervisión

25.27 En el Exp. n.º 049-2011/SBNSDDI que custodia “la SBN” obra el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial del 25 de enero de 2010.

25.28 En el Exp. n.º 365-2015/SBNSDDI que custodia la SBN obra el Acuerdo de Concejo n.º 037-2015 que facultó al Alcalde a suscribir la Adenda n.º 01 al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal.

25.29 Señala que el Acuerdo de Concejo n.º 037-2015 se ha materializado en la adenda n.º 01 al Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial. En tal sentido, **el Contrato y su Adenda son el instrumento que sustentará el proyecto de complejo deportivo y comercial**. Esta condición contractual consta en los expedientes administrativos n.º 120-2008/SBNJAD, 049-2011/SBNSDDI y 365-2015/SBNSDDI a cargo de la SBN, donde se expidieron las Resoluciones n.ºs 118-2008/SBN-GO-JAD, 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y 161-2015/SBN-DGPE.

25.30 La Resolución de Gerencia Municipal n.º 024-2019-GM/MVMT declaró nulo el Acta de recepción de obra del 8 de noviembre de 2017 y la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano que liquidó la obra (fojas 216 al 218). Asimismo, **viene siendo cuestionado en la jurisdicción a nivel judicial**.

25.31 Mediante Carta Notarial n.º 036-2019 GM/MVMT del 2 de setiembre de 2019, “la Municipalidad” comunicó a “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” **la resolución del Contrato de Concesión y su Adenda** en salvaguarda de la correcta ejecución de la obra y cumplimiento de la finalidad; asimismo, **viene siendo cuestionados en la jurisdicción a nivel judicial y arbitral**.

25.32 Alega, que “la Municipalidad” viene ejecutando defensa del patrimonio municipal, ejerciendo diversos actos de gestión de ejecución contractual y gestión del conflicto, para que su resultado se condiga con el objeto de la Declaratoria de Interés y las Resoluciones n.ºs 118-2008/SBN-GO-JAD, 033-2011/SBN-DGPE-SDDI y 161-2015/SBN-DGPE, prueba de ello, constituye la recuperación del Impuesto Predial 2017 por la suma de S/ 981, 009 92 y el ofrecimiento de pago del Impuesto Predial 2018, en beneficio de la Comunidad.

Respecto a los antecedentes administrativos

26. Que, mediante Memorando n.º 01261-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de mayo de 2020 (foja 272), se solicitó a la Unidad de Trámite Documentario de esta Superintendencia el préstamo de los Expedientes n.ºs 120-2008/SBNJAD, 049-2011/SBNSDDI y 365-2015/SBNSDDI, los cuales dieron mérito a la aprobación del acto administrativo de transferencia a título gratuito a favor de “la Municipalidad”; asimismo, se verificó los aplicativos con los que cuenta esta Superintendencia;

Transferencia predial a favor de “la Municipalidad”

27. Que, de la lectura del Expediente n.º 120-2008/SBNJAD con el cual se dio mérito a la expedición de la Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD del 5 de octubre de 2008, se advierte lo siguiente:

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

Es decir, esta Superintendencia tenía conocimiento que la ejecución del proyecto lo realizaría con apoyo de la inversión privada, pero no es menos cierto, que **“la Municipalidad” estaba obligada a cumplir con el proyecto a ejecutar conforme a la finalidad y el plazo establecido en la resolución de transferencia y de acuerdo a los documentos que sustentaron su requerimiento**, es decir todos los contratos que hubiera podido suscribir “la Municipalidad” debieron estar enmarcados con la finalidad y las obligaciones establecidas en la resolución.

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

Desde el proyecto primigenio a ejecutarse en “el predio” se advierte que lo que se buscaba es darle **prioridad a los servicios deportivos** en beneficio de la población; por lo que, “la Municipalidad” debió prevalecer y hacer cumplir la finalidad para lo cual fue transferido “el predio”.

Modificación de la finalidad y primera ampliación de plazo

28. Que, asimismo de la lectura del Expediente n.º 049-2011/SBNSDDI con el cual se dio mérito a la expedición de “la Resolución” se advierte lo siguiente:

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

28.2 En la cláusula segunda del “contrato de concesión” señala: *“Otorgar en concesión por un plazo de 35 años el terreno antes indicado a la Empresa Inmobiliaria Pazos SAC (“el concesionario”) para que construya e implemente un Complejo Deportivo – Comercial y Servicios con la finalidad de promover el empleo, el desarrollo de las actividades económicas y la práctica deportiva en el Distrito, para mejorar la calidad de vida de la población”.*

28.3 Asimismo, mediante Carta s/n del 10 de mayo de 2011 (S.I. n.º 08208-2011) presentado el 16 de mayo de 2011, suscrita por Silvia Barrera Vásquez, Alcaldesa de “la Municipalidad” solicitó de forma expresa la ampliación de la finalidad de la transferencia de “el predio” para que se ejecute el proyecto denominado: **“Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”**, el mismo que se encuentra sustentado en el expediente técnico y planos presentados.

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

Área deportiva.- Se construirá para una capacidad máxima de 10 000,00 personas, **comprendiendo el 70 % del área total de “el predio”**, el cual será destinado para este rubro, el mismo que brindará a los vecinos un espacio para que realicen las diferentes disciplinas deportivas y la posibilidad de contar con un escenario para gozar de diversas actividades recreacionales e institucionales.

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

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

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

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

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

28.4 El expediente técnico antes descrito es el sustento con el cual se modificó la finalidad para la ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”, posterior al expediente técnico presentado “la Municipalidad” no ha presentado uno nuevo o ha solicitado a esta Superintendencia la modificación de este.

28.5 Es preciso señalar, que en el décimo considerando de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, señala:

*“Que, la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo está obligada a cumplir con la finalidad y a conservar diligentemente el bien y asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios, asimismo, es de su **responsabilidad lo relacionado con el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo – Comercial** otorgado por la Municipalidad Distrital de Villa María del Triunfo a favor de Inmobiliaria Pazos S.A.C.”* (negrita y subrayado es nuestro)

28.6 Por lo antes expuesto, “la Municipalidad” estaba obligada a cumplir con la ejecución del proyecto para lo cual fue destinado “el predio” en el plazo otorgado, bajo sanción de reversión conforme lo establece el Art. 2º de la parte resolutive de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI. Asimismo, **el cumplimiento de la ejecución del proyecto debe estar acorde al documento que justificó la ampliación de la finalidad (Expediente técnico, plano de anteproyecto)**. Además se señaló expresamente en “la Resolución” que el Contrato de Concesión suscrito era de responsabilidad de “la Municipalidad”, ya que lo que esta Superintendencia busca es optimizar los predios del Estado, de acuerdo con la finalidad asignada a “el predio”.

Solicitud de suspensión de plazo y segunda ampliación de plazo

29. Que, en tal sentido de la lectura del Expediente n.º 365-2015/SBNSDDI se advierte lo siguiente:

29.1 Mediante Oficio n.º 0069-2015-ALC/MVMT presentado el 26 de mayo de 2015 (S.I. n.º 12122-2015), “la Municipalidad” **solicitó la ampliación de plazo por dos años, para el cumplimiento de la finalidad** de la transferencia otorgada a su favor mediante Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD modificada por Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDAPE.

29.2 Con Oficio n.º 0088-2015-MVMT presentado el 1 de julio de 2015 (S.I. n.º 15053-2015) “la Municipalidad” **solicitó la suspensión de entrega de “el predio”**, por cuanto la ejecución del proyecto no se inició debido a la imposibilidad física y jurídica de la entrega del terreno a “el concesionario”, en razón que durante dos años y dos meses, “la Municipalidad” y “el concesionario” se encontraban en Arbitraje de Derecho a efectos de solucionar controversias surgidas por la aprobación de una Adenda, desde el 11 de agosto de 2011 hasta el 23 de octubre de 2013, fecha en el que el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, resolvió el caso arbitral n.º 2253-2012-CCL y como consecuencia de ello “la Municipalidad” solicitó la necesidad de ampliar la fecha de inicio del plazo para cumplir con la finalidad de la transferencia de “el predio”.

29.3 A través de la Resolución n.º 734-2015/SBN-DGPE-SDDI del 12 de octubre del 2015 “la SDDI” declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de ampliación de plazo solicitada por “la Municipalidad” toda vez que la citada entidad **no cumplió con ejecutar ni el 60% de las obras ni la satisfacción de la prestación de un servicio en relación al proyecto.**

29.4 Posteriormente, mediante Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015, rectificada por la Resolución n.º 175-2015/SBN-DGPE del 28 de diciembre de 2015, en el considerando vigésimo se señaló lo siguiente:

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

“El contrato de concesión” se encuentra directamente relacionado con el cumplimiento de la finalidad dispuesta en la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

“El contrato de concesión” se encuentra a cargo de la empresa Inmobiliaria Pazos S.A.C. quien se obligaba a construir e implementar un “Complejo Deportivo – Comercial y Servicios” con la finalidad de promover una serie de actividades en beneficio de la población de la jurisdicción de Villa María de Triunfo”[\[7\]](#)

29.5 Asimismo, en la citada Resolución **se aprobó el nuevo plazo para el cumplimiento de la finalidad** dispuesta en la Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por la Resolución n.º 033-2011/SBN-GO-JAD del 20 de mayo de 2011, **que vencerán el 23 de agosto del 2017**, bajo apercibimiento de revertir “el predio” a favor del Estado, conforme al artículo 2º de la Resolución n.º 033-2011/SBN-GO-JAD, por las consideraciones antes expuestas.

29.6 Es preciso señalar, que “la DGPE” consideró que, “el concesionario”, interpuso demanda arbitral contra “la Municipalidad”, amparándose en la Cláusula Décimo Tercera del Contrato de Concesión; por lo que, **se habría generado la suspensión por razones de fuerza mayor prevista en el artículo 1315º del Código Civil, ya que se sometió a la jurisdicción arbitral la validez y la resolución del Contrato de Concesión, la cual se encontraba relacionado directamente con el cumplimiento de la finalidad;** sin perjuicio de que se discuta que no se había cumplido con por lo menos del 60% de la ejecución de las obras en el Proyecto, ya que se configuró la causal de fuerza mayor no atribuible al adjudicatario en este caso a “la Municipalidad”. **Debiéndose tener en cuenta que el proceso arbitral se llevó a cabo dentro del plazo otorgado a “la Municipalidad” para el cumplimiento de la finalidad;** por lo que, existía imposibilidad física y jurídica.

Última solicitud de ampliación de plazo de la transferencia predial

30. Que, mediante S.I. n.º 28274-2017 presentada el 23 de agosto del 2017 (Expediente n.º 787-2017/SBNSDDI) “la Municipalidad” solicitó la ampliación del plazo para cumplimiento de la finalidad;

31. Que, en respuesta a lo solicitado, con Oficio n.º 03502-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2018 notificado el 28 de noviembre del 2018, “la SDDI” **DENEGÓ** la solicitud presentada indicando que de la inspección técnica efectuada el 29 de octubre del 2018 de la cual, **si bien es cierto se determinó la existencia de una obra con un avance en mayor porcentaje, también lo es que en dicha obra no refleja lo indicado en el Expediente Técnico contenido en el Expediente n.º 049-2011/SBNSDDI**, es decir, la finalidad de la obra era la del 70% del área total del predio destinado a uso deporte; por lo que, al no haber cumplido con la finalidad para la cual fue transferido el predio no resulta atendible lo solicitado;

Respecto a la solicitud de conclusión de las acciones de supervisión por causal de interferencia jurisdiccional

32. Que, se debe tener en cuenta que la solicitud formulada por “la Municipalidad” respecto a la conclusión de las acciones de supervisión fue presentada posterior a la emisión del Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS con el que “la SDS” unidad orgánica de esta Superintendencia facultada para realizar dichas acciones, culminó las acciones de supervisión respecto a “el predio”; sin embargo, al haber finalizado las acciones de su competencia procedieron a derivar la solicitud a esta Subdirección;

33. Que, esta Subdirección observa que actualmente existe conflictos de intereses entre “la Municipalidad” y “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” (en adelante “actual concesionario”) de “el predio”:

i) Proceso Judicial bajo el Expediente n.º 00401-2019-0-JR-CI-01 seguido ante el Juzgado Especializado en lo Civil de Villa María de Triunfo, cuyo demandante es “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” y el demandado “la Municipalidad”, sobre Nulidad de Resolución Administrativa (Resolución de Gerencia Municipal n.º 024-2019-GM/MVMT del 16 de mayo de 2019, mediante la cual “la Municipalidad” resolvió declarar de oficio la nulidad de pleno derecho el Acta de Recepción de Obra del 8 de noviembre de 2017 y la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 102-2017-GDU/MDVMT del 14 de diciembre de 2017, toda vez que adolece de vicio por ilegalidad e incumplimiento de su finalidad pública).

ii) Proceso Arbitral n.º 827-2019-CC seguido ante la Cámara de Comercio de Lima, cuya solicitud de Arbitraje es del 27 de diciembre de 2019.

Al respecto, si bien es cierto, ambos se encuentran vigentes y en proceso; es preciso señalar, que dichos procesos fueron iniciados posterior al 23 de agosto de 2017, plazo máximo en el que “la Municipalidad” debió cumplir con la finalidad para lo cual fue transferido “el predio” ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal”.

Además, se ha verificado que no existe ninguna medida cautelar inscrita en la partida de “el predio” que impida continuar con el presente procedimiento administrativo en el que se viene evaluando si “la Municipalidad” viene cumpliendo con la finalidad para lo cual fue transferido “el predio” a título gratuito, más aún, sí según la información proporcionada por “la SDS” y de la evaluación de los expedientes administrativos que dieron origen a la transferencia se advierte que **“la Municipalidad” no vendría cumpliendo con la finalidad para lo cual fue transferido “el predio” dentro del plazo otorgado;**

Es preciso señalar, que si bien es cierto, “la Municipalidad” suscribió un contrato de concesión y su adenda, para el cumplimiento de la finalidad, los mismos vienen siendo cuestionados a nivel judicial y arbitral; sin embargo, estos no se encuentran enmarcados de acuerdo **a la propuesta formulada por “la Municipalidad” establecidos en el Expediente Técnico y plano del Anteproyecto contenido en el Expediente n.º 049-2011/SBNSDDI, que justificó la finalidad de la transferencia de “el predio”, es decir, la finalidad de la obra era ejecutar del 70% del área total del predio destinado a uso deporte.**

34. Que, sin perjuicio de los actos y conclusiones arribadas por “la SDS”, descritas en los considerandos precedentes, esta Subdirección luego de la evaluación correspondiente, dispuso el inicio del presente procedimiento administrativo; por tanto, la imputación de cargos contra “la Municipalidad”, según consta del contenido del Oficio n.º 05113-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2020 (en adelante “el Oficio” [fojas 286 al 289]), mediante el cual se le imputó los hechos y se le solicitó la presentación de los descargos pertinentes, para tal efecto se remitió la Ficha Técnica n.º 0038-2020/SBN- DGPE-SDS y el plano diagnóstico n.º 0413-2020/SBN-DGPE-SDS, ambos del 7 de febrero de 2020, otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, más un (1) día hábil por el término de la distancia, computados a partir del día siguiente de notificado, para presentar lo requerido, de conformidad con los artículos 69 y 70 del anterior Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, concordado con el numeral 9.5 de “la Directiva” y el artículo 172.2 del “TUO de la LPAG”, bajo apercibimiento de continuar con la evaluación de la reversión de dominio en favor del Estado, con la información que se cuenta a la fecha;

35. Que, en “el Oficio” de imputación de cargos se especificó que, de acuerdo al expediente técnico que sustentó la ampliación de la finalidad y que forma parte del Exp. n.º 049-2011/SBN-SDDI que da mérito a la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, el “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” se compone en lo siguiente sobre “el predio”: (i) área deportiva 70% de “el predio” y (ii) el área restante de 30% con destino a área social, comunal y comercial; así mismo, a lo observado producto de la inspección in situ de “el predio” por parte de “la SDS”; en consecuencia, se solicitó a “la Municipalidad” la presentación de los descargos sobre lo relacionado con los hechos imputados;

36. Que, asimismo, en “el Oficio” se señaló que la Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD, modificada por la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI, indica que según lo dispuesto en el artículo 64º del anterior Reglamento de la Ley n.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (dispuesto también en el artículo 147º de “el Reglamento” vigente) es factible de las transferencias de propiedad del Estado a favor de los Gobiernos Regionales o Locales a título gratuito, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señalada, en cuyo caso deberán entregar el 50% del valor del predio al Estado; por tanto, se les solicitó informar si su comuna obtuvo algún beneficio económico producto de la transferencia de “el predio” si fuera el caso **se le requirió remitir la documentación correspondiente y acredite la entrega del 50 % del valor de “el predio” en favor del Estado;**

37. Que, cabe señalar que “el Oficio” fue notificado a “la Municipalidad”, el 4 de noviembre de 2021, conforme consta del cargo de recepción en mesa de partes virtual de “la Municipalidad” con documento simple n.º 00010138-2020 (foja 290); por lo que, de conformidad con el numeral 20.1.2 del artículo 20º del “TUO de la LPAG”, se tiene por válido el referido acto de notificación;

Intervención de terceros

38. Que, de la revisión de la partida de “el predio” en el asiento n.º 14 se verificó que “la Municipalidad” suscribió un contrato de concesión de Complejo Deportivo – Comercial a favor de la “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” para que construya e implemente un Complejo Deportivo – Comercial y Servicios, por el plazo de 35 años sobre la totalidad de “el predio, en mérito a Escritura Pública del 26 de febrero de 2010;

39. Que, asimismo, en el asiento n.º 16 se verificó que “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” constituyó **derecho de usufructo** en favor de “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002 EF Interproperteis Perú”, respecto de un área de 11 123,79 m² que forma parte de “el predio”, por 30 años, para desarrollar edificación, explotación económica, operación y mantenimiento de un Centro Comercial, en mérito a la Escritura Pública 27 de febrero de 2013;

40. Que, además, se tomó conocimiento de la información remitida por “la SDS” que el 8 de julio de 2015, “la Municipalidad” e “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” con intervención de “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002 EF Interproperteis Perú” suscribieron la **Adenda al Contrato de Concesión** el mismo que fue elevado a Escritura Pública el 7 de diciembre de 2015, ante el Notario Público de Lima Jorge Luis Gonzales Loli, en el que se modificó las áreas de concesión correspondiendo: **i) área deportiva** una superficie de **6 913,11 m²**; **ii) área comercial** con una superficie **14 019,79 m²**; **iii) área de servicios** con una superficie de **1 616,00 m²**. Asimismo, las partes aceptaron conocer la celebración del Contrato de Usufructo suscrito entre “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” y “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002 EF Interproperteis Perú”, respecto de un área de 11 123,79 m² ; asimismo, “la Municipalidad” autorizó la Cesión de Posición Contractual mediante el cual la empresa **“MB Ingenieros Asociados S.A.C.” asume todos los derechos y las obligaciones que le correspondían a la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” en calidad de concesionario.**

41. Que, de la misma forma, el 8 de julio de 2015, la “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” y “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093- 2002 EF Interproperteis Perú” suscribieron una **Adenda al Contrato de Usufructo** con la finalidad de **i) modificar el área del derecho de usufructo a un área de 14 019,79 m²**; **ii) establecer estipulaciones que permitan una mejor ejecución y explotación del Centro Comercial;** y, **iii) aprobar la Cesión de Posición Contractual de la “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” a “MB Ingenieros Asociados S.A.C.”;**

42. Que, igualmente, el 30 de setiembre de 2015 “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” otorgó en **usufructo** a “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002 EF Interproperteis Perú” un área de 108 m² que forma parte de “el predio”;

43. Que, asimismo, el 9 de mayo de 2016, mediante Escritura Pública de Contrato de Cesión de Posición Contractual, la empresa “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002-EF Interproperteis Perú” cedió su posición contractual en el contrato de usufructo a “Supermercados Peruanos S.A.”;

44. Que, conforme a lo antes expuesto, se advierte que la empresa “Inmobiliaria Pazos S.A.C.” cedió sus derechos y obligaciones a la empresa “MB Ingenieros S.A.C.” en su calidad de concesionario; asimismo, se observa que “Patrimonio en Fideicomiso D.S n.º 093-2002-EF Interproperteis Perú”, “Supermercados Peruanos S.A.” y Real Plaza S.R.L., ostentan derechos sobre “el predio”; razón por la cual, de conformidad con el numeral 71.1 del Artículo 71 del “TUO de la LPAG” señala: *“Si durante la tramitación de un procedimiento es advertida la existencia de terceros determinados no comparecientes cuyos derechos o intereses legítimos puedan resultar afectados con la resolución que sea emitida, dicha tramitación y lo actuado les deben ser comunicados mediante citación al domicilio que resulte conocido, sin interrumpir el procedimiento (...)”*. En tal sentido, esta Subdirección considero poner de conocimiento el presente procedimiento administrativo a los terceros legitimados; a fin de que de ser el caso puedan apersonarse al mismo;

45. Que, ahora bien, el numeral 120.2 del artículo 120 del “TUO de la LPAG”, expresa textualmente: *“Para que el interés pueda justificar la titularidad del administrado, debe ser legítimo, personal, actual y probado. El interés puede ser material o moral”*. Por consiguiente, la titularidad de un interés legítimo, corresponde a quien el acto administrativo dictado le reporte un beneficio o le origine un perjuicio. Asimismo, requiere al interés para ser legítimo, la concurrencia de tres elementos: **a)** ser un interés personal; **b)** ser un interés actual y; **c)** ser un interés probado;

46. Que, mediante Oficio n.º 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, esta Subdirección procedió a comunicar el procedimiento de reversión del predio estatal al señor Moisés Bravo Hinostroza, Gerente General de la empresa “MB Ingenieros Asociados S.A.C.” al asumir derechos u obligaciones como concesionario de “el predio”, el cual fue notificado el 15 de diciembre de 2020, conforme obra en el cargo de recepción (foja 316);

47. Que, mediante Oficio n.º 05243-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de noviembre de 2020, esta Subdirección procedió a comunicar el presente procedimiento de reversión al Gerente General de Supermercados Peruanos Sociedad Anónima al ser cesionario de derechos y obligaciones sobre “el predio”; el cual fue notificado el 13 de noviembre de 2020, conforme obra en el cargo de recepción (fojas 295);

48. Que, mediante Oficio n.º 01333-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2020 (foja 338), esta Subdirección procedió a comunicar, el presente procedimiento de reversión al Gerente General de Real Plaza y a la empresa “Patrimonio en Fideicomiso D.S. N.º 093-2002 – EF Interproperties PERU” al tener la calidad de usufructuaria de “el predio”; el cual fue notificado el 19 de febrero de 2020, conforme obra en el cargo de recepción (fojas 339);

49. Que, mediante Oficio n.º 049-2020-PPM-MVMT con fecha 13 de noviembre del 2020 (S.I n.º 19792-2020, [fojas 296 al 303]), en respuesta a “el Oficio” de imputación de cargos, “la Municipalidad” **manifestó que no ha obtenido beneficio económico producto de la transferencia del predio a favor de la Inmobiliaria Pazos S.A.C.**; asimismo, adjunta los procesos judiciales y arbitrales a la fecha por esta misma y por “MB Ingenieros S.A.C” sobre “el predio” de acuerdo al Informe n.º 021-2020-PPM/MVMT, en específico, **(i)** Proceso Arbitral n.º 2254-2021-CCL, presentado por Inmobiliaria Pazos S.A.C declarándose en su mayoría fundada en parte en favor de “la Municipalidad” sobre la validez de las adendas del contrato materia de litis; **(ii)** Proceso seguido por “la Municipalidad” ante el 4to Juzgado en lo Contencioso Administrativo de Lima (Exp. n.º 06206-2012-0-1801-JR-CA-04) sobre la nulidad del acto administrativo contenido en el Acuerdo de Concejo n.º 060-2010-MVMT de fecha 31 de julio del 2010), el cual declaró nulo y sin efecto legal el referido acuerdo; **(iii)** Proceso Arbitral n.º 2189-216-2011, seguido por Goal Inversiones S.A.C presentado con fecha 31 de octubre de 2011; **(iv)** proceso por “la Municipalidad” sobre el recurso de anulación del laudo arbitral expedido mediante Resolución n.º 12 de fecha 21 de mayo del 2013; **(v)** proceso de acción de amparo presentado por MB Ingenieros S.A.C sobre el impuesto predial del año 2019, el cual fue declarado improcedente el pedido; **(vi)** proceso arbitral n.º 0827-2019-CCL presentado por MB Ingenieros Asociados S.A.C, de fecha 12 de octubre del 2020, el cual se encuentra pendiente de resolver; al respecto, se efectuó la revisión de la partida registral de “el predio” en el cual no obra medida cautelar que impida con la evaluación del presente procedimiento administrativo;

50. Que, asimismo mediante Oficio n.º 327-2020-GM/MVMT con fecha 24 de noviembre de 2020 (S.I n.º 21109-2020 [foja 304 al 312]), en contestación a “el Oficio” de imputación de descargos, “la Municipalidad” comunicó que, de conformidad con el Informe n.º 088-2020-GAF/MVMT del 23 de noviembre de 2020, la Gerencia de Administración y Finanzas informó que de acuerdo al Informe n.º 142-2020-CP-SGAYCP-GAF/VMT del 17 de noviembre de 2020, la norma no señala que la falta de culminación de la obra de edificación o remodelación no es causal de desafectación o reversión, asimismo, que sobre “el predio” se encuentra en uso de campo deportivo y área de salud a cargo y administrado por esta misma, mientras que el área comercial se encuentra cargo de la empresa privada, Además, señala que según el Área de Control Patrimonial **no obra reporte o información de ingresos económicos percibidos desde el periodo de concesión estipulado en la cláusula cuarta modificado por el Acuerdo de Concejo n.º 036-2011/MVMT;**

51. Que, mediante escrito del 26 de enero de 2021 (S.I n.º 03798-2021 [fojas 319 al 334]), la empresa “MB Ingenieros S.A.C.” en respuesta al Oficio n.º 05242-2020/SBN-DGPE-SDAPE, mediante el cual esta Superintendencia le comunicó el procedimiento de reversión de “el predio” iniciado a “la Municipalidad”, señaló entre otros lo siguiente:

51.1 Desde el año 2008 y durante las tres últimas gestiones municipales se tramitó la necesidad de hacer realidad el proyecto deportivo-comercial con el apoyo de la inversión privada con el objeto de mejorar la infraestructura urbana y la calidad de vida de la comunidad, a la fecha, el componente comercial se ha puesto en servicio a la comunidad, y el componente deportivo, recreacional, social y comunal, se encuentra concluido y a cargo de la gestión y administración municipal, dentro del plazo dispuesto por la SBN.

51.2 “El predio”, para ejecución del Proyecto Complejo Deportivo Comercial, Recreacional, Social y Comunal, estuvo de toda la vida abandonado, generando con ello múltiples actos de inseguridad y desorden; afectando también el ornato y la limpieza pública del sector, todo ello, en desmedro de la población del distrito de Villa María del Triunfo. Por muchos años tal y como se consigna en los considerandos de las Resoluciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, este predio venía siendo usado al margen de la Ley por la Asociación Deportiva Cesar Vallejo, incrementando con ello la intranquilidad de la zona.

51.3 Respecto de la modificación de la finalidad de la transferencia del predio la Municipalidad logró que el Concesionario y el acreedor permitido, vía adenda modifiquemos el Contrato de Concesión y, con el nuevo plazo para ejecutar el proyecto se logró la culminación de la Obra al 100% de acuerdo al Contrato suscrito, a la fecha:

a. Está culminado al 100% el componente comercial a cargo de la administración, operación y mantenimiento del concesionario, con una inversión de S/ 49'520,000.00.

b. Las áreas deportiva, recreacional, social y comunal, están culminadas al 100%, para la administración, operación y mantenimiento de la Municipalidad distrital de Villa María del Triunfo, con una inversión de S/ 5'256,439.88 por parte del concesionario de acuerdo al Contrato suscrito.

c. El área de servicios a cargo de la administración, operación y mantenimiento del Concesionario, con una inversión de s/. 3'235,200.00, se encontraba en plena ejecución, hasta que esta gestión municipal unilateralmente entorpeció su culminación final con el perjuicio directo a nuestra empresa como concesionario, sin que esto signifique y/o varíe la finalidad dispuesta en la transferencia del predio materia de la Concesión.

51.4 “La Municipalidad”, por todas las consideraciones expuestas, viene ejecutando diligentemente las acciones de cautela y defensa para proteger la propiedad Estatal que ha sido transferida con la finalidad de ejecutar el proyecto materia del presente informe.

51.5 El 25 de enero del 2010, se suscribió el Contrato de Concesión del “Complejo Deportivo Comercial”. En el numeral 6 de la cláusula décima: “de las obligaciones y responsabilidades de El Concesionario”, se consigna lo siguiente: “Queda establecido que en el presente contrato el concesionario será responsable por el pago de los tributos, leyes sociales, inscripción y otros gastos relacionados con sus operaciones en estricto cumplimiento de las leyes peruanas, a excepción de las tasas correspondientes por licencia de construcción, finalización de obra y declaratoria de fábrica y del impuesto al valor predial que corresponde a la entidad”.

51.6 De conformidad a la cláusula décimo octava, “anexos al contrato”: “El presente contrato está conformado por los siguientes documentos: i) la propuesta de la iniciativa presentada; ii) Acuerdo de Concejo n.º 037-2009/MVMT, de fecha 08 de mayo del 2009, iii) Acuerdo de Concejo n.º 147-2009/MVMT, de fecha 30 de noviembre del 2009”.

51.7 Es importante tener en cuenta lo establecido en la normatividad respecto a las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas, así como el equilibrio económico financiero; las mismas que no deben ser alteradas. En la cláusula tercera; objeto de la Adenda Contrato, se precisa lo siguiente:

- La presente Adenda tiene por objeto modificar el Contrato de Concesión del Complejo Deportivo Comercial, al amparo del numeral 9.5 del artículo 9 del Decreto Legislativo n.º 1012, del artículo 15 del Decreto Supremo n.º 127-2014-EF y del artículo 79 de la Ordenanza n.º 867-MML, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con el propósito de atender el replanteamiento elaborado y sustentado por la administración municipal, respecto del componente deportivo del Contrato de Concesión, al amparo del artículo 17 del Decreto Supremo n.º 127-2014-EF Reglamento del Decreto Legislativo con la finalidad de lograr mayor rentabilidad social, y dar cumplimiento de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, así mismo, los requerimientos sustentados del acreedor permitido vinculados a la etapa del cierre financiero del Contrato; y la solicitud sustentada del Concesionario Inmobiliaria Pazos SAC para la cesión de posición contractual y equilibrio económico financiero a nombre de la empresa MB Ingenieros Asociados S.A.C., al amparo del artículo 62 de la Ordenanza n.º 867-MML “Reglamento para la Promoción de la Inversión Privada en Lima Metropolitana”.

- Esta cesión de posición preservará la suficiencia técnica, legal y financiera requerida para un adecuado cierre financiero, ejecución del proyecto, operación y mantenimiento del centro comercial y de servicios.

- Asimismo, se precisa que las modificaciones que contiene la presente Adenda, no alteran el objeto de la Concesión, al mantenerse un componente deportivo y otro comercial, denominándose a partir de la suscripción de la presente adenda "Contrato de Concesión del Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal". De igual manera, la distribución de riegos se mantiene, es decir, la concesión sigue siendo Autosostenible sin requerirse garantías financieras ni demandar el uso de recursos públicos del Estado.

- Las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas, así como el equilibrio económico financiero, no serán alterados por la suscripción de la presente Adenda, toda vez que, como consecuencia de la aprobación del replanteo del componente deportivo por parte de la Entidad, el Concesionario financiará íntegramente el costo del componente deportivo del proyecto que se detalla en el plano de áreas, que como anexo n.º 1 forma parte de la presente Adenda hasta por un monto de S/. 5'256,439.88, como contrapartida por la mayor área dedicada al complejo comercial y de servicios.

-La cesión de posición contractual incorporada en la presente adenda, preservará la suficiencia técnica legal y financiera, requerida para garantizar un adecuado cierre financiero, ejecución del proyecto, operación y mantenimiento del centro comercial y de servicios.

51.8 De alterarse las condiciones económicas y técnicas contractualmente convenidas, se estaría unilateralmente modificando el Contrato de Concesión y el equilibrio económico financiero aprobado entre las partes y el Concejo Municipal, mediante Acuerdo de Concejo n.º 037-2009-MVMT, Acuerdo de Concejo n.º 036-2015-MVMT y Acuerdo de Concejo n.º 037-2015-MVMT. De otro lado, se estaría vulnerando el régimen de estabilidad jurídica establecida en la cláusula décimo sexta respecto a la estabilidad jurídica: "El presente contrato, queda sujeto al régimen de la estabilidad jurídica y amparado por la normatividad vigente que la rige".

51.9 La actual gestión municipal, a pesar de haber recibido oportunamente el área deportiva, recreacional, social y comunal, con el 100% de las obras que el contrato y la adenda obligaba a nuestra representada, a la fecha, no ha invertido en las obras adicionales que corresponden para su debido funcionamiento; todo lo contrario, ha dejado estas áreas en completo abandono, causando el deterioro por falta de mantenimiento en la infraestructura y los equipos instalados.

51.10 La actual gestión municipal, no reconoce la entrega oportuna del área deportiva, recreacional, social y comunal, aduciendo falta de obras por un valor aproximado ascendente a S/ 250,000.00 soles, desconociendo que, nuestra empresa solo tenía obligación económica por estas áreas hasta por el valor ascendente a S/ 5'256,439.88 soles, y, en consecuencia, declaró administrativamente la nulidad de oficio de la Resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano n.º 102-2017-GDU/MDVMT de fecha 14 de diciembre del 2017, la cual declaraba la Liquidación de la Obra. Asimismo, ha dejado sin efecto el contrato de concesión celebrado con fecha 25 de enero del 2010; razón por la cual, actualmente nos encontramos en Arbitraje de derecho ante la Cámara de Comercio de Lima.

51.11 Señala, que ha cumplido dentro del plazo otorgado por su entidad, con la entrega del 100% de las obras que debía administrar "la Municipalidad", y, sin embargo, esta incumple en ponerlo en funcionamiento para el beneficio de su población, al no haber invertido absolutamente nada en lo que a su parte correspondía, por tanto, la que está en incumplimiento es la Municipalidad, mas no nuestra empresa.

51.12 Finalmente, alega que en calidad de Concesionaria, da por absuelto su requerimiento toda vez que el proyecto ejecutado dentro del marco de la normatividad vigente para la promoción de la inversión privada en beneficio, en este caso, "la Municipalidad", el desarrollo de la jurisdicción y el bienestar de la comunidad, y cumpliendo fielmente con la finalidad para la que fue transferido el predio materia de la concesión; teniendo en cuenta el cumplimiento del Contrato de Concesión y la respectiva Adenda; así como la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI.

52. Que, al respecto es preciso señalar que en la presente resolución no se cuestiona la participación de la inversión privada, lo que si se discute es que “la Municipalidad” no haya cumplido con la finalidad y obligaciones pactadas dentro del plazo establecido en “la Resolución” conforme a los documentos sustentatorios presentados por la comuna edil contenido en el Exp. n.º 049-2011/SBN-SDDI, además se debe precisar que si bien es cierto “la Municipalidad” es la propietaria de “el predio” no es menos cierto que existe una carga inscrita en el asiento 00015 de la partida registral P03091575 en caso “la Municipalidad” no cumpla con la finalidad establecida al predio se revertirá a favor del Estado y conforme al Principio Registral de Publicidad consagrado en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 2012 del Código Civil, el cual establece: “Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”; razón por la cual, la carga registral es de conocimiento de todas las partes;

53. Que, cabe mencionar que la reversión de dominio del predio estatal a favor de la entidad transferente no es automática, sino que puede entenderse como una atribución o decisión de dicha entidad, la cual al vencimiento del plazo previsto por la norma para el cumplimiento de la finalidad - o de determinadas obligaciones - bajo sanción de reversión, queda habilitada para iniciar el procedimiento de reversión, el cual requiere de la realización de determinados actos, como es el pronunciamiento del área supervisora que sustente con mayor detalle la causal de reversión;

54. Que, es preciso señalar que de la inspección técnica efectuada se constató (Ficha Técnica n.º 0038-2020/SBN- DGPE-SDS [foja 8]) que sustentó el Informe de Brigada n.º 057-2020/SBN-DGPE-SDS del 24 de febrero de 2020, que “la Municipalidad” no vendría cumpliendo con la finalidad asignada a “el predio” esto es ejecutar el "Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal" dentro del plazo otorgado; toda vez que de la inspección en campo se puede apreciar que de las edificaciones realizadas sobre "el predio", solo el área **6 481,02 m²** que representa el **28.74%** del total de "el predio", viene siendo destinado a la finalidad para la cual fue transferido, esto es, área deportiva y social; y el área de mayor extensión de **16 067,88 m²** que representa el **71.26%** del total de "el predio", ha sido destinado para fines distintos al aprobado en el artículo 1º del acto resolutorio de "la Resolución", esto es, el área comercial (Centro comercial Real Plaza), y áreas sin edificaciones que contribuyan a la finalidad de algunas de las áreas existentes;

Respecto a los descargos formulados por “la Municipalidad” señalados en el considerando quincuagesimo de la presente Resolución

55. Que, respecto a los descargos formulados por “la Municipalidad”, es preciso señalar que la obligación estipulada en “la Resolución” es que se ejecute el “**Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal**” y el plazo para su cumplimiento se señaló en “la Resolución ampliatoria” hasta el **23 de agosto de 2017**, dicho proyecto debió de ejecutarse conforme al Expediente Técnico y plano del Anteproyecto, que justificó la finalidad de la transferencia de “el predio” a título gratuito el cual obra en los antecedentes administrativos del Exp. n.º 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, que describe los siguientes componentes: **i)** área deportiva: 70% de “el predio”; **ii)** el área restante 30 % de “el predio” estaría comprendido por una zona de servicios comunales y una zona de exposiciones y ferias (comercial), las mismas que comprenderían cada una el 15% aproximadamente del total de "el predio";

56. Que, asimismo, la transferencia interestatal está vinculada a la finalidad para la cual ha sido otorgado un predio estatal, es decir, al fin específico al cual será destinado. Si bien es cierto, “la Municipalidad” suscribió un contrato de concesión y adenda estos debieron ser congruentes y enmarcados con las obligaciones y finalidad para lo cual fue otorgado “el predio” bajo las condiciones que fueron otorgadas, es decir se debió considerar el Expediente Técnico y plano del Anteproyecto, el cual obra en los antecedentes administrativos del Exp. n.º 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, documentos sustentatorios presentados por “la Municipalidad” a esta Superintendencia mediante S.I. n.º 08208-2011 del 16 de mayo de 2011, a través del cual solicitó la ampliación de la finalidad de la transferencia el cual justificó la ejecución del proyecto denominado “Proyecto de Construcción de un Complejo Deportivo, Comercial, Recreacional, Social y Comunal” y no conforme a lo verificado in situ en la inspección realizada a “el predio” por parte de “la SDS”;

57. Que, además, es preciso señalar, que “la Municipalidad” tenía conocimiento de lo antes expuesto, toda vez que con Oficio n.º 113-2017-MDVM/AL presentado el 23 de agosto de 2017 (S.I. n.º 28274-2017) “la Municipalidad” solicitó la prórroga del plazo para el cumplimiento de la finalidad; en respuesta “la SDDI” con Oficio n.º 3502-2018/SBN-DGPE-SDDI del 23 de noviembre del 2018, le indicó a “la Municipalidad” que, efectuada la inspección técnica a “el predio” el 29 de octubre del 2018 advirtió que si bien constató un avance de la ejecución del proyecto en mayor porcentaje, también lo es que **dicha obra no refleja lo indicado en el Expediente Técnico presentado por “la Municipalidad” contenido en el Exp. n.º 049-2011/SBN-SDDI cuya finalidad era ejecutar el 70% del área total de “el predio” a uso deporte y en un área mínima destinado a “uso comercio”**; por lo que, al no haber cumplido con la finalidad para lo cual fue transferido, no resultaba atendible lo solicitado; el mencionado Oficio no fue materia de ningún recurso administrativo por parte de “la Municipalidad”, por lo que, el acto administrativo emitido quedó firme; asimismo, según lo informado por “la SDDI” con Memorándum n.º 0175-2020/SBN-DGPE-SDS no se ha encontrado otra solicitud o pedido de ampliación o suspensión de plazo sobre dicha área de consulta;

58. Que, “la Municipalidad”, señala que la falta de culminación de la obra de edificación o remodelación no es causal de reversión; al respecto, si bien es cierto, en la inspección técnica realizada a “el predio” por “la SDS” se advirtió construcciones, las mismas no se encuentran conforme con lo señalado en el Expediente Técnico y el Plano del Anteproyecto presentados por “la Municipalidad” que obran en los antecedentes administrativos del Exp. n.º 049-2011/SBN-DGPE-SDDI, por el contrario no se ha considerado dichos documentos sustentatorios; por lo expuesto, lo indicado por “la Municipalidad” no contradice los argumentos señalados en la presente resolución con respecto al área en la cual se viene incumpliendo con la finalidad;

59. Que, a fin de actualizar la información remitida por “la SDS” esta Subdirección solicitó con Memorándum n.º 02434-2021/SBN-DGPE-SDAPE a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, que brinde información respecto a la existencia de algún proceso judicial que verse sobre la propiedad o posesión referente a “el predio”, en respuesta a lo requerido, la Procuraduría Pública a través del Memorándum n.º 1066-2021/SBN-PP del 25 de junio de 2021, da cuenta de la existencia del Expediente Judicial n.º 14666-2015, tramitado ante el 12º Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, promovido por Jorge Huamán Desporio contra “la SBN” y “la Municipalidad” sobre Nulidad de la Resolución Administrativa^[8], asimismo, señala que mediante Resolución n.º 11 del 24 de julio de 2020, se declara infundada la demanda interpuesta por la Asociación Deportiva Cesar Vallejo, sin solicitud de apelación por la parte demandante;

60. Que, asimismo, se solicitó información a “la SDDI” con Memorándum n.º 02437-2021/SBN-DGPE-SDAPE comunicar si “la Municipalidad” ha cumplido con informar sobre la culminación de la ejecución del proyecto o de lo contrario si la citada comuna ha solicitado algún pedido de ampliación o de suspensión de plazo, en atención a dicho requerimiento “la SDDI” con Memorándum n.º 02053-2021/SBN-DGPE-SDDI del 25 de junio de 2021, indica que no existe solicitudes presentadas por “la Municipalidad”;

61. Que, en consecuencia, conforme a los documentos remitidos por “la SDS” “la SDDI” y de los descargos presentados se ha determinado que respecto al área **6 481,02 m²** que representa el **28.74%** del total de “el predio”, viene siendo destinado a la finalidad para la cual fue transferido, esto es área deportiva y social, así como la vigilancia de estos; por lo que, debe permanecer bajo la administración de “la Municipalidad”, con relación al área de **16 067,88 m²** que representa el **71.26%** del total de “el predio” ha quedado demostrado que “la Municipalidad” vendría incumpliendo con la finalidad establecida en el artículo 1º de “la Resolución”, esto es, el Centro Comercial, Real Plaza y áreas sin edificación alguna; por lo que, **corresponde la reversión parcial de dominio retornando su administración en favor del Estado Representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;**

62. Que, por tanto, corresponde a esta Subdirección sobre la base de lo expuesto, emitir la resolución que dispone la reversión parcial de dominio por incumplimiento de la finalidad y obligación respecto a la transferencia a título gratuito otorgada con Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en el artículo 1º y 2º de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI cuyo plazo fue ampliado con Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE rectificada por la Resolución n.º 175-2015/SBN-DGPE a favor del Estado representado por la SBN, respecto de “el predio”, sin obligación de reembolso alguno a favor del afectado con la reversión, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.6) de “la Directiva”, en concordancia con el artículo 69º de “el Reglamento”;

63. Que, esta Subdirección elaboró, a efectos de determinar el área a revertir y el área remanente los Planos Perimétricos n.ºs 974 y 975-2021/SBN-DGPE-SDAPE y las Memorias Descriptivas n.ºs 539 y 540-2021/SBNDGPE-SDAPE (fojas 347 al 351);

64. Que, por otro lado, teniendo en cuenta lo manifestado por “la Municipalidad” en el sentido de no haber obtenido beneficio económico producto de la transferencia de “el predio” y al haberse advertido la existencia del contrato de concesión y su adenda así como contratos de usufructo, corresponde comunicar al Órgano de Control Interno de “la Municipalidad” para los fines pertinentes;

65. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

66. Que, además corresponde a esta Superintendencia poner en conocimiento el resultado de la evaluación del presente procedimiento, a la Contraloría General de la República de conformidad con el numeral 49.2 de “el Reglamento”;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley n.º 29151”, “el Reglamento”, “ROF de la SBN”, el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n.º 863 y 864-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de julio de 2021.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la **INDEPENDIZACIÓN** del área de 16 067,88 m² que forma parte de un área de mayor extensión, situado Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

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

TERCERO: Disponer el **LEVANTAMIENTO** de la carga administrativa inscrita en el Asiento 00015 de la partida registral descrita en el artículo primero de la presente resolución respecto al área 16 067,88 m², puesto que el Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales revirtió parcialmente a su favor el dominio del predio inscrito en la partida submateria.

CUARTO: Disponer la **CONSERVACIÓN PARCIAL DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO** establecidas por la Resolución n.º 118-2008/SBN-GO-JAD modificada en los artículos 1º y 2º de la Resolución n.º 033-2011/SBN-DGPE-SDDI ampliada con Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE rectificada por la Resolución n.º 175-2015/SBN-DGPE, otorgada a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA MARIA DE TRIUNFO**, respecto del predio de 6 481,02 m² que forma parte de un área de mayor extensión, situado Lote DEP del Pueblo Joven César Vallejo en el distrito de Villa María del Triunfo, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida n.º P03091575 del Registro de Predios de Lima, con CUS n.º 50403 de conformidad con la información técnica que obra en el expediente.

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

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

SEPTIMO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Regístrese, publíquese en la página web de la SBN y comuníquese. -

Visado por:

SDAPE

SDAPE

SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

^[1] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

^[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

^[3] Aprobado por el Decreto Supremo n.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.

^[4] Aprobado por Resolución n.º 067-2013/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 27 de setiembre de 2013.

^[5] Aprobado por Resolución n.º 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018, modificada por Resolución n.º 69-2019/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 13 de diciembre de 2019.

^[6] Según revisión de la página web de Consulta de Expedientes Judiciales, se trata sobre Nulidad de la Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015.

^[7] Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015.

^[8] Resolución n.º 161-2015/SBN-DGPE del 27 de noviembre de 2015