

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



RESOLUCIÓN N° 0037-2025/SBN-DGPE

San Isidro, 7 de abril de 2025

VISTO:

El Expediente 955-2024/SBNSDAPE, que contiene el recurso de apelación presentado por el **CLUB ALIANZA LIMA**, contra la **Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 14 de febrero de 2025 que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **AMPLIACIÓN DE PLAZO** de la **CESIÓN EN USO** respecto del predio de 150 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado al lado Este y adyacente de la Urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 11738185 del Registro de Predios Lima de la Zona Registral IX – Sede Lima, y anotado con CUS 39686 (en adelante el “predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN (en adelante, la “SBN”), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante “TUO de la SBN”); el Reglamento de la Ley 29151, aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA² (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social;

2. Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA y la Resolución 0064-2022/SBN, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

³ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de setiembre de 2022.

Nacional de Bienes Estatales (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, la “SDAPE”) es la encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

3. Que, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, la “DGPE”), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del “ROF de la SBN”;

4. Que, a través del Memorándum 01026-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2025 (folio 200), la “SDAPE” remitió el escrito de apelación presentado por el **CLUB ALIANZA LIMA**, representado por el Administrador Concursal, Rafael Enrique Medina Pasaje (en adelante, “el Administrado”), en contra de la Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2025 (en adelante, la “Resolución impugnada”); asimismo, remitió el Expediente 955-2024/SBNSDAPE, que consta de I Tomo con 199 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección;

De la calificación formal del recurso de apelación

5. Que, mediante el escrito de apelación presentado el 7 de marzo de 2025 [(S.I. 07308-2025), folio 97], “el Administrado” recurre la “Resolución impugnada” (folio 89) a efectos de que sea anulada y/o revocada y, consecuentemente sea dejada sin efecto emitiéndose nuevo pronunciamiento; conforme a los argumentos que contradicen la “Resolución impugnada”, tales como:

5.1 Alega que, revisada la normatividad sobre los requisitos para formalizar la renovación, focalizada en el artículo 150⁴ de “el Reglamento” e inclusive la Directiva 00005-2021/SBN, que es de aplicación supletoria a la cesión en uso, advierte que no existe más requisito para el acto administrativo de renovación del plazo. Por lo tanto, refiere que la “Resolución impugnada” efectúa un análisis de las actuaciones realizadas hasta la fecha por su representada como es el incumplimiento del desarrollo del proyecto -de las cuales no comparte - más en ningún momento se han pronunciado sobre los requisitos para aplicar a una renovación y su base legal, por lo cual considera que legalmente no son requisitos para que proceda una renovación; de ser así, la norma habría previsto cumplirse además con otros requisitos adicionales a lo regulado en el artículo 150 de “el Reglamento”;

5.2 **Respecto de la coordinación institucional y obstáculos externos en la ejecución del proyecto:** refiere que, por circunstancias ajenas a su voluntad, como el inicio del proceso concursal en el año 2012 (un año después de la entrega de “el predio” en cesión en uso han enfrentado dificultades continuas. Posteriormente, el surgimiento de la pandemia en el año 2020, restringió las libertades de libre tránsito y de reunión afectando los espectáculos deportivos, lo que impidió continuar con las coordinaciones ante la Municipalidad de

⁴ Artículo 150.- Renovación de actos de administración:

“La solicitud para la renovación de los actos de administración de predios estatales se presentan ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento”;

Santa María del Mar, para obtener los permisos de construcción y las licencias respectivas que les permitieran ejecutar el proyecto. En tal sentido, que, la falta de presentación de los informes, como se indica en la “Resolución impugnada”, estaban condicionados al avance de las coordinaciones en curso que realizara; sin embargo, el proceso concursal y pandemia los cuales sucedieron casi simultáneamente, impidieron la continuidad de dichas gestiones, y por ende afectaron la elaboración y entrega de los informes en los plazos establecidos.

5.3 Respetto del impacto de factores externos y cambios administrativos en el cumplimiento de obligaciones: reitera que a través de las S.I. 34898-2024 y 02385-2025 presentadas ante la “SBN” señaló que el incumplimiento se debió a factores externos, como pandemia, siendo que la obtención de licencia de edificación y construcción pasaron a segundo plano de atención pues la atención se centró en gestionar medidas urgentes para combatir la pandemia. De otro lado, mediante la S.I.19089-2018 comunicó que su representada en el año 2012 inició un proceso concursal derivado de una insolvencia económica, lo que impidió cumplir con sus obligaciones, entre ellas la ejecución del proyecto Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima, debido a, conforme consta en la partida 03024355 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, el inicio del procedimiento concursal así como los numerosos y continuos cambios de administración que se produjeron.

5.4 Impacto de la crisis administrativa y sanitaria en la ejecución del proyecto: sostiene que el inicio de la pandemia generó nuevamente problemas financieros para el club, debido a la suspensión de espectáculos deportivos, consecuencia de la prohibición de reuniones durante la emergencia sanitaria, afectó la economía del club y por ende los recursos destinados al proyecto; y solo a partir del año 2022 se posibilitó el ingreso a los estadios, y por ende la reactivación de la economía de su representada, según se prueba con los reportes de estados financieros de los años 2019, 2020, 2021 y 2022, que muestran que la liquidez de efectivo con la que contaba no era suficiente para asumir la ejecución del proyecto. Aunado a ello, agrega que, si bien la “SDAPE” ha afirmado que no se ha presentado documentación al respecto, en atención a la teoría de derecho a prueba y artículo 190 del Código Procesal Civil, los hechos de pública evidencia no requieren ser probados ni acreditados; por lo tanto, la exigencia de acreditar dichas situaciones escapa del marco normativo;

5.5 Indica que, a pesar que su representada se ha visto obstaculizada para ejecutar el proyecto, han tomado medidas decisivas para hacerlo viable, por lo que negar su solicitud significaría truncar dichas acciones estratégicas y poner el riesgo el mismo proyecto; agrega que han cumplido cabalmente con las obligaciones tributarias, realizando pago puntual del impuesto predial y sin mantener deuda pendiente; asimismo, han realizado labores continuas de inspección y delimitación del terreno, además de realizar un Estudio Técnica Catastral en setiembre de 2024 actualizado a febrero de 2025;

5.6 Refiere que declarar fundada la apelación y con ello conceder la ampliación del plazo de la cesión, se evitaría el riesgo de que terceros inescrupulosos invadan el terreno, lo cual causaría perjuicio a la “SBN”. De igual forma, refiere que la “SBN” se viene enfrentando diversos procesos civiles donde se cuestiona la titularidad de espacios de terreno que componen el terreno inscrito en la partida 11738185 del Registro de Predios de Lima, donde obra inscrito la cesión en uso, que son los siguientes: 1) anotación de demanda mejor derecho de propiedad en el Expediente 142-2018; 2) anotación de demanda – mejor derecho de propiedad en el Expediente 143-2018; 3) anotación de demanda de mejor derecho de propiedad en el Expediente 742-2018;

6. Que, asimismo con el escrito presentado el 26 de marzo de 2025 (S.I. 09881-2025), “el Administrado” adjunta la Cotización 0017 de 21 de marzo de 2025 de venta de materiales prefabricados, con el cual refiere acreditar la intención de su representada de ejecutar el proyecto sin fines de lucro “Centro de Alto Rendimiento”;

7. Que, se precisa que el día 24 de marzo de 2025 se llevó a cabo la audiencia presencial con la participación del Director y profesional de la “DGPE” de esta Superintendencia, en la cual se concedió el uso de la palabra a las representantes de “el Administrado”, abog. Liliana Campos Aspajo y abog. Lourdes Ninanya Gaspar; en la cual expusieron los argumentos que sustentan su apelación agregando lo siguientes argumentos: i) informó que del proceso concursal del Club Alianza Lima, el cual es de conocimiento público, tuvo como presidente de la Junta de Acreedores a la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria – SUNAT cuya gestión temporal limitó la administración de recursos propios de su representada; situación que cambió cuando el Fondo Blanquiazul adquiere la mayoría de acciones del Club Alianza Lima, y mejoró el estado económico de “el Administrado”; por lo cual, alegan que a la fecha cuenta actualmente con recursos para ejecutar el proyecto “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”; y, ii) señaló que vienen realizando diversas coordinaciones con la Universidad Nacional de Ingeniería para el estudio del suelo, así como con la Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP, para tratar el asunto de servidumbre, y coordinación institucional con la Municipalidad Distrital de Santa María;

8. Que, en ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por “el Administrado”; una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir sobre los argumentos idóneos que cuestionen la resolución impugnada. En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

8.1. El numeral 120.1) del artículo 120 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁵ (en adelante “TUO de la LPAG”), establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos

⁵ Aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 25 de enero de 2019.

- 8.2.** Asimismo, el artículo 220⁶ del “TUO de la LPAG”, establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico;

Legitimidad

- 8.3** Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir;
- 8.4** “El predio” es un bien de dominio privado, el cual fue otorgado en cesión en uso a favor de “el Administrado” a fin de destinarlo al proyecto “Centro de Alto Rendimiento para menores del Club Alianza Lima” mediante la Resolución 176-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010 por el plazo de diez (10) años, renovados por cuatro (4) años adicionales con la Resolución 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 18 de julio de 2018;
- 8.5** Mediante la “Resolución impugnada”, la “SDAPE” dispuso declarar improcedente la solicitud de ampliación de plazo de la cesión en uso solicitado por “el Administrado” respecto de “el predio”; por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar la “Resolución impugnada”;

Plazo

- 8.6** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 de la citada Ley, concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del “TUO de la LPAG”, dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;
- 8.7** La “Resolución impugnada” fue notificada a “el Administrado” el 14 de febrero de 2025 a través de la casilla electrónica⁷, dando acuse de recibo el 24 de febrero de 2025, según se verifica de la constancia del Acuse de Recibo (folio 96); por lo que se advierte que “el Administrado” presentó su recurso de apelación el 7 de marzo de 2025; es decir, dentro del plazo legal establecido;
- 8.8** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que:
a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del “TUO de la LPAG”;
y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la

⁶ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

⁷ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA, “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera:

“4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

“Resolución impugnada”; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del “TUO de la LPAG”;

9. Que, de lo expuesto en el octavo considerando de la presente resolución, se ha determinado que el recurso de apelación presentado por “el Administrado” cumple con los requisitos de forma; por lo que, corresponde que esta Dirección admita a trámite el referido recurso;

10. Que, sin perjuicio del derecho de contradicción que pueda ejercer “el Administrado”, esta Dirección, como instancia superior, se encuentra facultada para la revisión integral del expediente administrativo a fin de verificar la legalidad del procedimiento y garantizar el respeto del derecho de los administrados, conforme al numeral 7)⁸ del artículo 86, numeral 120.1) del artículo 120 del “TUO de LPAG”;

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si corresponde tramitar el pedido de “el Administrado” como solicitud de renovación o ampliación de la cesión en uso.

Respecto del procedimiento de la cesión en uso

11. Que, el acto de administración de la cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”; siendo que el numeral 161.1) del artículo 161 de “el Reglamento” establece que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a los parámetros establecidos en el numeral 90.2)⁹ del artículo 90° de “el Reglamento”;

12. Que, conforme a la Segunda Disposición Complementaria Final¹⁰ de la Directiva 00005-2021/SBN denominada “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” (en adelante “la Directiva”), será aplicada de manera supletoria en lo que fuere pertinente para los procedimientos de extinción de la cesión en uso de predios de dominio privado;

13. Que, el numeral 136.1) del artículo 136 de “el Reglamento” dispone que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud,

⁸ Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos
(...)

7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, procurando la simplificación en sus trámites, sin más formalidades que las esenciales para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones

⁹ Artículo 90.- Aprovechamiento de los predios de dominio público

90.1 Las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto; para dicho efecto debe cumplirse con los requisitos establecidos en cada procedimiento, lo cual no obliga a la entidad a aprobar el acto.

¹⁰ Segunda.- Aplicación supletoria de la Directiva

Las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos de reasignación de predios de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso de predios de dominio privado estatal, en lo que fuere pertinente y teniendo en consideración la naturaleza de cada uno de ellos.”

requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria; para lo cual, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibles la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de “el Reglamento”);

14. Que, el numeral 217.2) del artículo 217 del “TUO de la LPAG”, establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo;

15. Que, los recursos impugnatorios reconocidos en nuestra norma administrativa, establecida en el artículo 218¹¹ del “TUO de la LPAG”, son los recursos de reconsideración y de apelación, los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley;

16. Que, ello en concordancia con lo reglamentado en el numeral 11.1) del artículo 11 del “TUO de la LPAG” que establece: *“Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)”*. Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 213¹² del “TUO de la LPAG”;

17. Que, asimismo respecto del agotamiento de la vía administrativa prevista en el artículo 228 de “el Reglamento”, el numeral 228.1) determina que los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148¹³ de la Constitución Política del Estado;

Respecto de la renovación del plazo de la cesión en uso

18. Que, el artículo 150 de “el Reglamento” establece respecto de la renovación de los actos de administración lo siguiente:

“Artículo 150.- Renovación de actos de administración

La solicitud para la renovación de los actos de administración de predios estatales se presenta ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento.”

19. Que, el artículo 162 de “el Reglamento” establece disposiciones respecto del plazo de la cesión en uso lo siguiente:

¹¹ **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

a) Recurso de reconsideración;
b) Recurso de apelación;

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

¹² **Artículo 213°.- Nulidad de Oficio.**

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

¹³ **Artículo 148 Acción contencioso-administrativa**

Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

Artículo 162.- Plazo de la cesión en uso

162.1 La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un **plazo de diez (10) años, renovables.**

162.2 El plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad. La entidad que aprueba el acto puede modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada.”

20. Que, los numerales 5.4.12) y 5.4.13) de “la Directiva”, que se aplica de manera supletoria a la cesión en uso, señala lo siguiente respecto del plazo y su renovación:

“5.4.12 La entidad que aprueba la afectación en uso puede modificar el plazo a pedido de la afectataria, de acuerdo con la naturaleza del uso o servicio público, para lo cual emite la respectiva resolución, debidamente sustentada.

5.4.13 Las afectaciones en uso otorgadas a plazo determinado **podrán ser materia de renovación, a solicitud de la afectataria antes que concluya el plazo**, previa evaluación de la unidad de organización competente.”

21. Que, de las normas desglosadas se desprende que, la renovación del plazo de la cesión en uso tiene como finalidad que el acto de administración continúe surtiendo efectos bajo las mismas condiciones en las que fue otorgado, teniendo como requisito la presentación de la solicitud antes de la fecha de vencimiento del acto otorgado, de tal modo que permita que el beneficiario del derecho continúe destinando el predio estatal al fin para el cual se le entregó; sin embargo, debe precisarse que “el Reglamento” y “la Directiva” no establecen mayores requisitos para la evaluación de la renovación del plazo;

Descripción de los hechos

22. Que, mediante la Resolución 176-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010 (en adelante, la “Resolución 1”), la “SBN” aprobó la cesión en uso de “el predio” a favor del Club Alianza Lima (“el Administrado”) por un plazo de diez (10) años, con la finalidad que lo destine exclusivamente al “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima” (en adelante “el Proyecto”), estableciendo como obligación gestionar el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (C.I.R.A.) ante el Ministerio de Cultura, y remitir anualmente los informes de gestión; dicha resolución fue notificada el 19 de enero de 2011. Posteriormente, mediante la Resolución 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 (en adelante “la Resolución 2”), modificada por la Resolución 0650-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2018, que declara fundada el recurso de reconsideración, se ratifica que el área objeto de cesión en uso de 150 000,00 m², correspondiente a “el predio”; asimismo, se otorgó la ampliación de plazo por un periodo adicional de cuatro (4) años contados desde el vencimiento del plazo señalado en la “Resolución 1”. Por lo tanto, el plazo otorgado para la cesión en uso tiene como fecha de vencimiento el **19 de enero de 2025**;

23. Que, la “SDAPE” tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de renovación del plazo de cesión en uso por un período adicional de diez (10) años, presentada por “el Administrado” mediante el escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I. 34898-2024), la cual fue otorgada a su favor sobre “el predio” con la “Resolución 1”, prorrogada con la “Resolución 2”;

24. Que, mediante el Oficio 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025, la “SDAPE” comunica a “el Administrado” el resultado de la evaluación de la documentación presentada y se informaron las observaciones a su solicitud, solicitando a su vez que brinde mayor información o precise los motivos por los cuales no pudo cumplir con la finalidad, así como con las obligaciones impuestas. Para tal efecto, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación, en

conformidad con lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 143° y el numeral 1) del artículo 144° del “TUO de la LPAG”; el referido oficio fue notificado el 10 de enero de 2025;

25. Que, dentro del plazo otorgado en el oficio mencionado en el considerando anterior, “el Administrado” mediante la S.I. 02385-2025 presentado el 24 de enero de 2025, da respuesta a lo solicitado;

26. Que, a través de la “Resolución impugnada”, se resolvió declarar improcedente la solicitud de ampliación del plazo de la cesión en uso solicitada por “el Administrado”, debido que se ha determinado que los argumentos y documentos presentados no resultan suficientes para sustentar una ampliación del plazo a la cesión en uso otorgada mediante “la Resolución 1” y ampliada con “Resolución 2”; además, de considerar que el procedimiento de cesión en uso es un acto graciable, es decir, su solicitud por sí misma no obliga a las entidades a concederla, y teniendo en cuenta que el plazo de la cesión en uso para la ejecución de “el proyecto” venció el 19 de enero de 2025;

Respecto de los argumentos de “el Administrado”

27. Que, cabe señalar que antes de pronunciarse sobre el fondo de los argumentos presentado por “el Administrado”, esta Dirección debe verificar que la “Resolución Impugnada” no se encuentra incurso en alguna causal de nulidad previsto en el artículo 10 del “TUO de la LPAG”; sin perjuicio, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por “el Administrado”;

28. Que, con base a lo señalado, el artículo 150 de “el Reglamento” determina como disposición general que la renovación de cualquier acto de administración sea solicitada con fecha anterior al vencimiento del plazo; del mismo modo, el artículo 162 de “el Reglamento” señala que la cesión en uso puede ser renovada hasta por el plazo de diez (10) años teniendo en cuenta la naturaleza del acto;

29. Que, conforme se observa de la “Resolución impugnada” se advierte que en el numeral vigésimo numeral se ha señalado: “(...) *en cuanto al procedimiento administrativo de renovación de cesión en uso, se encuentra regulado en nuestro ordenamiento legal, en atención a lo dispuesto en el numeral 162.1 y 162.2 del artículo 162° de “el Reglamento”, concordante con el numeral 5.4.13 de “la Directiva” (...)*”. Asimismo, en el considerando vigésimo primero la SDAPE establece los criterios de evaluación del pedido de renovación del plazo de cesión en uso, como es: i) presentación de la solicitud antes del vencimiento del plazo de la cesión en uso, ii) presentación de informes anuales sobre las acciones realizadas en “el predio”, iii) cumplimiento de obligaciones, y iv) la imposibilidad de ejecutar “el proyecto” dentro del plazo otorgado;

30. Que, dicha situación, aparece por cuanto de la calificación realizada por la “SDAPE” aplica los criterios para una ampliación del plazo a la cesión en uso otorgada mediante “la Resolución 1” y ampliada con “Resolución 2”, sin haber antes distinguido o advertido a “el Administrado” la calificación realizada con base a la figura legal invocada por este último;

31. Que, cabe señalar, que la Renovación del Acto de Administración conforme se encuentra desarrollada en “el Reglamento” señala la posibilidad de que cualquier ente conformante del SNBE o persona jurídica o natural, pueda solicitar la ampliación del plazo

del acto de administración que le fue otorgado, ahora bien, todo acto de administración tiene su particular característica sobre las cuales debe subsumirse el hecho alegado a la normativa que la regula, por lo tanto, no existe una figura propia de renovación de acto de administración;

32. Que, como consecuencia de dicha omisión, la “SDAPE” ha construido criterios de evaluación en atención a obligaciones establecidas en la “Resolución 2” los mismos que no se encuentran directamente vinculados a la evaluación de la renovación de la cesión en uso, si no a la de ampliación de una cesión en uso, por lo tanto, se estarían creando supuestos que no están recogidos en la norma, con lo cual se lesiona el principio de legalidad;

33. Que, en ese sentido, se debe tener en cuenta que todo ente administrativo debe dentro de sus actuaciones observar el Principio de Legalidad¹⁴, establecido en el “TUO de la LPAG”, debiendo entenderse **que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**¹⁵;

34. Que, asimismo, la administración pública debe observar en sus actuaciones los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del “TUO de la LPAG”, en concordancia con el numeral 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14, situación que no concurre en la presente.

35. Que, siendo así, debe mencionarse que, la administración pública de conformidad al artículo 86 del “TUO de LPAG” puede encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión en las solicitudes de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos. En el presente caso, la “SDAPE” debió encausar el pedido a la figura legal correspondiente con base al análisis de los actos administrativos que otorgaron el derecho que ostenta “el Administrado”;

36. Que, en ese sentido, dicha situación constituye un supuesto de nulidad por falta de motivación conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.3¹⁶ del artículo 6 del “TUO de la LPAG”, por lo tanto, habiéndose identificado una causal de nulidad en la emisión de la “Resolución Impugnada”, carece de objeto pronunciarse respecto a los argumentos esgrimidos por “el Administrado” en su recurso de apelación;

¹⁴ **1.1. Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

¹⁵ **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

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

¹⁶ **Artículo 6.- Motivación del acto administrativo**

(...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado **contra el acto impugnado (...)**”

37. Que, sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante una manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad manifiesta en la “Resolución impugnada”, por cuanto, la “SDAPE” realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable conforme se ha desarrollado;

38. Que, por lo expuesto, esta Dirección estima que se debe declarar la nulidad de la “Resolución impugnada”, retrotrayendo el procedimiento hasta la calificación, debiendo tener en cuenta la “SDAPE” lo desarrollado en la presente;

De conformidad con lo previsto por el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “TUO de la LPAG”, y la Resolución 002-2023/SBN del 9 de enero de 2023;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. - Declarar la **NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2025, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

ARTÍCULO 2°. - – Disponer que el procedimiento administrativo seguido en el Expediente 955-2024/SBNSDAPE se retrotraiga a la etapa de calificación, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3°.- NOTIFICAR la presente Resolución conforme a Ley.

ARTÍCULO 4°.- DISPONER que la presente Resolución se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Oswaldo Rojas Alvarado
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

INFORME N° 00182-2025/SBN-DGPE

PARA : **OSWALDO ROJAS ALVARADO**
Director de Gestión del Patrimonio Estatal

DE : **JOSE ANTONIO CARDENAS VALDEZ**
Especialista legal

ASUNTO : Recurso de apelación presentado contra la Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE.

REFERENCIA : a) S.I. 07308-2025
b) Memorándum 01026-2025/SBN-DGPE-SDAPE
c) Expediente 955-2024/SBNSDAPE

FECHA : 07 de marzo de 2025

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia a), a través del cual el **CLUB ALIANZA LIMA**, contra la **Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE** del 14 de febrero de 2025 que declaró **IMPROCEDENTE** la solicitud de **AMPLIACIÓN DE PLAZO** de la **CESIÓN EN USO** respecto del predio de 150 000,00 m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado al lado Este y adyacente de la Urbanización Santa María del Mar, distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida 11738185 del Registro de Predios Lima de la Zona Registral IX – Sede Lima, y anotado con CUS 39686 (en adelante el "predio").

Al respecto, informo lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, Ley 29151¹ (en adelante, "TUO de la Ley"), el Reglamento de la Ley 29151² (en adelante, "el Reglamento"); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado con Resolución 0066-2022/SBN del 26 de septiembre de 2022³, el cual integra el Decreto Supremo 011-2022-VIVIENDA⁴ y la Resolución 0064-2022/SBN del 20 de septiembre de 2022⁵, que aprobaron la Sección Primera y Sección Segunda del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "ROF de la SBN"), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, "SDAPE") es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la

¹ Aprobado por Decreto Supremo 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019

² Aprobado mediante Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA del 11 de abril de 2021 que deroga el Decreto Supremo 007-2008-VIVIENDA y modificatorias.

³ Publicada el 28 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

⁴ Publicado el 15 de septiembre de 2022 en el diario oficial "El Peruano".

⁵ Publicada el 21 de septiembre de 2023 en el diario oficial "El Peruano".

competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

- 1.3. Corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal (en adelante, "DGPE"), resolver en segunda instancia los recursos impugnativos respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal I) del artículo 42 del "ROF de la SBN".
- 1.4. A través del Memorándum 01026-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2025 (folio 200), la "SDAPE" remitió el escrito de apelación presentado por el **CLUB ALIANZA LIMA**, representado por el Administrador Concursal, Rafael Enrique Medina Pasaje (en adelante, "el Administrado"), en contra de la Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de febrero de 2025 (en adelante, la "Resolución impugnada"); asimismo, remitió el Expediente 955-2024/SBNSDAPE, que consta de I Tomo con 199 folios, para que sea resuelto en grado de apelación por esta Dirección.

II. ANÁLISIS

De la calificación formal del recurso de apelación

- 2.1. Mediante el escrito de apelación presentado el 7 de marzo de 2025 [(S.I. 07308-2025), folio 97], "el Administrado" recurre la "Resolución impugnada" (folio 89) a efectos de que sea anulada y/o revocada y, consecuentemente sea dejada sin efecto emitiéndose nuevo pronunciamiento; conforme a los argumentos que contradicen la "Resolución impugnada", tales como:
 - 2.3.1 Alega que, revisada la normatividad sobre los requisitos para formalizar la renovación, focalizada en el artículo 150⁶ de "el Reglamento" e inclusive la Directiva 00005-2021/SBN, que es de aplicación supletoria a la cesión en uso, advierte que no existe más requisito para el acto administrativo de renovación del plazo. Por lo tanto, refiere que la "Resolución impugnada" efectúa un análisis de las actuaciones realizadas hasta la fecha por su representada como es el incumplimiento del desarrollo del proyecto -de las cuales no comparte - más en ningún momento se han pronunciado sobre los requisitos para aplicar a una renovación y su base legal, por lo cual considera que legalmente no son requisitos para que proceda una renovación; de ser así, la norma habría previsto cumplirse además con otros requisitos adicionales a lo regulado en el artículo 150 de "el Reglamento".
 - 2.3.2 **Respecto de la coordinación institucional y obstáculos externos en la ejecución del proyecto:** refiere que, por circunstancias ajenas a su voluntad, como el inicio del proceso concursal en el año 2012 (un año después de la entrega de "el predio" en cesión en uso han enfrentado dificultades continuas. Posteriormente, el surgimiento de la pandemia en el año 2020, restringió las libertades de libre tránsito y de reunión afectando los espectáculos deportivos, lo que impidió continuar con las coordinaciones ante la Municipalidad de Santa María del Mar, para obtener los permisos de construcción y las licencias respectivas que les permitieran ejecutar el proyecto. En tal sentido, que, la falta de presentación de los informes, como se indica en la "Resolución impugnada", estaban condicionados al avance de las coordinaciones en curso que realizara; sin

⁶ Artículo 150.- Renovación de actos de administración:

"La solicitud para la renovación de los actos de administración de predios estatales se presentan ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento";

embargo, el proceso concursal y la pandemia los cuales sucedieron casi simultáneamente, impidieron la continuidad de dichas gestiones, y por ende afectaron la elaboración y entrega de los informes en los plazos establecidos.

2.3.3 Respetto del impacto de factores externos y cambios administrativos en el cumplimiento de obligaciones:

reitera que a través de las S.I. 34898-2024 y 02385-2025 presentadas ante la "SBN" señaló que el incumplimiento se debió a factores externos, como pandemia, siendo que la obtención de licencia de edificación y construcción pasaron a segundo plano de interes pues la atención se centró en gestionar medidas urgentes para combatir la pandemia. Por otro lado, mediante la S.I.19089-2018 comunicó que su representada en el año 2012 inició un proceso concursal derivado de una insolvencia económica, lo que impidió cumplir con sus obligaciones, entre ellas la ejecución del proyecto Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima, debido a, conforme consta consta en la partida 03024355 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, inicio del procedimiento concursal así como los numerosos y continuos cambios de administración que se produjeron.

2.3.4 Impacto de la crisis administrativa y sanitaria en la ejecución del proyecto:

sostiene que el inicio de la pandemia generó nuevamente problemas financieros para el club, debido a la suspensión de espectáculos deportivos, consecuencia de la prohibición de reuniones durante la emergencia sanitaria, afectó la economía del club y por ende los recursos destinados al proyecto; y solo a partir del año 2022 se posibilitó el ingreso a los estadios, y por ende la reactivación de la economía de su representada, según se prueba con los reportes de estados financieros de los años 2019, 2020, 2021 y 2022, corroborando que la liquidez de efectivo con la que contaba no era suficiente para asumir la ejecución del proyecto. Aunado a ello, agrega que, si bien la "SDAPE" ha afirmado que no se ha presentado documentación al respecto, en atención a la teoría de derecho a prueba y artículo 190 del Código Procesal Civil, los hechos de pública evidencia no requieren ser probados ni acreditados; por lo tanto, la exigencia de acreditar dichas situaciones escapa del marco normativo.

2.3.5

Indica que, a pesar que su representada se ha visto obstaculizada para ejecutar el proyecto, han tomado medidas decisivas para hacerlo viable, por lo que negar su solicitud significaría truncar dichas acciones estratégicas y poner el riesgo el mismo proyecto; agrega que han cumplido cabalmente con las obligaciones tributarias, realizando pago puntual del impuesto predial y sin mantener deuda pendiente; asimismo, han realizado labores continuas de inspección y delimitación del terreno, además de realizar un Estudio Técnica Catastral en setiembre de 2024 actualizado a febrero de 2025.

2.3.6

Refiere que declarar fundada la apelación y con ello conceder la ampliación del plazo de la cesión, evitaría el riesgo de que terceros inescrupulosos invadan el terreno, lo cual causaría perjuicio a la "SBN". De igual forma, refiere que la "SBN" se viene enfrentando diversos procesos civiles donde se cuestiona la titularidad de espacios de terreno que componen el terreno inscrito en la partida 11738185 del Registro de Predios de Lima, donde obra inscrito la cesión en uso, que son los siguientes: 1) anotación de demanda mejor derecho de propiedad en el Expediente 142-2018; 2) anotación de demanda – mejor derecho de propiedad en el Expediente 143-2018; 3) anotación de demanda de mejor derecho de propiedad en el Expediente 742-2018.

- 2.2.** Que, asimismo con el escrito presentado el 26 de marzo de 2025 (S.I. 09881-2025), "el Administrado" adjunta la Cotización 0017 de 21 de marzo de 2025 de venta de materiales prefabricados, con el cual refiere acreditar la intención de su representada de ejecutar el proyecto sin fines de lucro "Centro de Alto Rendimiento".
- 2.3.** Se precisa que el día 24 de marzo de 2025 se llevó a cabo la audiencia presencial con la participación del Director y profesional de la "DGPE" de esta Superintendencia, en la cual se concedió el uso de la palabra a las representantes de "el Administrado", abog. Liliana Campos Aspajo y abog. Lourdes Ninanya Gaspar; en la cual expusieron los argumentos que sustentan su apelación agregando lo siguientes argumentos: i) informó que del proceso concursal del Club Alianza Lima, el cual es de conocimiento público, tuvo como presidente de la Junta de Acreedores a la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria – SUNAT cuya gestión temporal limitó la administración de recursos propios de su representada; situación que cambió cuando el Fondo Blanquiazul adquiere la mayoría de acciones del Club Alianza Lima, y mejoró el estado económico de "el Administrado"; por lo cual, alegan que a la fecha cuenta actualmente con recursos para ejecutar el proyecto "Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima"; y, ii) señaló que vienen realizando diversas coordinaciones con la Universidad Nacional de Ingeniería para el estudio del suelo, así como con la Pontificia Universidad Católica del Perú - PUCP, para tratar el asunto de servidumbre, y coordinación institucional con la Municipalidad Distrital de Santa María.
- 2.4.** En ese sentido, corresponde a esta Dirección calificar el aspecto formal del recurso de apelación presentado por "el administrado" una vez superada dicha calificación, recién corresponderá emitir pronunciamiento sobre el fondo, es decir, sobre los argumentos idóneos que cuestionen la "Resolución impugnada". En ese orden de ideas, sobre la calificación formal, se tiene lo siguiente:

2.4.1 El numeral 120.1) del artículo 120 del "TUO de la LPAG", establece que, frente a un acto que supone que viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos.

2.4.2 Asimismo, el artículo 220⁷ del "TUO de la LPAG", establece que el recurso de apelación se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

Legitimidad

2.4.3 Al respecto, el presupuesto procesal referido a la relación objetiva entre la identidad de la persona que recurre a la Administración (a través del derecho de petición, derecho de contradicción, entre otros) y el derecho subjetivo material o interés legítimo del cual señala ser titular la persona afectada, debe coincidir.

2.4.4 "El predio" es un bien de dominio privado, el cual fue otorgado en cesión en uso a favor de "el Administrado" a fin de destinarlo al proyecto "Centro de Alto Rendimiento para menores del Club Alianza Lima" mediante la Resolución 176-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010 por el plazo de diez (10) años,

⁷ Artículo 220.- Recurso de apelación

El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico.

renovados por cuatro (4) años adicionales con la Resolución 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE de 18 de julio de 2018.

- 2.4.5** Mediante la "Resolución impugnada", la "SDAPE" dispuso declarar improcedente la solicitud de ampliación de plazo de la cesión en uso solicitado por "el Administrado" respecto de "el predio"; por lo cual, se acredita su legitimación para cuestionar la "Resolución impugnada".

Plazo

- 2.4.6** Asimismo, el numeral 218.2) del artículo 218 concordado con el numeral 145.1) del artículo 145 del "TUO de la LPAG", dispone que la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, entendiéndose como quince (15) días hábiles;

- 2.4.7** La "Resolución impugnada" fue notificada a "el Administrado" el 14 de febrero de 2025 a través de la casilla electrónica⁸, dando acuse de recibo el 24 de febrero de 2025, según se verifica de la constancia del Acuse de Recibo (folio 96); por lo que se advierte que "el Administrado" presentó su recurso de apelación el 7 de marzo de 2025; es decir, dentro del plazo legal establecido.

- 2.5.** En ese orden, de la calificación del citado recurso de apelación, se concluye que: a) cumple con los requisitos previstos en el artículo 221 del "TUO de la LPAG"; y, b) fue presentado dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada la "Resolución impugnada"; conforme lo prevé el numeral 218.2) del artículo 218 del "TUO de la LPAG".

Determinación de la cuestión de fondo

Determinar si corresponde tramitar el pedido de "el Administrado" como solicitud de renovación o ampliación de la cesión en uso.

Respecto del procedimiento de la cesión en uso

- 2.6.** El acto de administración de la cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de "el Reglamento"; siendo que el numeral 161.1) del artículo 161 de "el Reglamento" establece que por la cesión en uso se otorga a un particular el derecho excepcional de usar temporalmente a título gratuito un predio de dominio privado estatal, a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto sin fines de lucro de desarrollo social, cultural, deportivo y/o de forestación que coadyuven a los fines estatales. En forma excepcional, puede constituirse sobre predios estatales de dominio público, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o de la prestación del servicio público, conforme a los parámetros establecidos en el numeral 90.2)⁹ del artículo 90° de "el Reglamento".

⁸ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo 004-2021-VIVIENDA, "Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento", define a la "casilla electrónica" de la siguiente manera:

"4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital".

9 Artículo 90.- Aprovechamiento de los predios de dominio público

90.1 Las entidades pueden constituir usufructo, servidumbre común, arrendamiento, afectación en uso, cesión en uso, comodato u otros derechos que no impliquen enajenación, sobre los predios de dominio público que se encuentran bajo su titularidad o bajo su administración, siempre que no se desnaturalice u obstaculice el normal funcionamiento del uso público del predio o la prestación del servicio público, bajo responsabilidad del funcionario público a cargo de la constitución del acto; para dicho efecto debe cumplirse con los requisitos establecidos en cada procedimiento, lo cual no obliga a la entidad a aprobar el acto.

- 2.7.** El numeral 136.1) del artículo 136 de "el Reglamento" dispone que la entidad evalúa la solicitud presentada y verifica si se cumplen los requisitos exigidos, de acuerdo al acto de administración que corresponda. De ser el caso, observa la solicitud, requiriendo la aclaración, ampliación o reformulación del pedido y/o la presentación de la documentación complementaria; para lo cual, requiere que éstas sean subsanadas dentro de un plazo no mayor de diez (10) días, el cual puede ser prorrogado por el mismo plazo, a solicitud del interesado. Vencido dicho plazo y su eventual prórroga, sin que se subsanen las observaciones, la entidad emite resolución declarando inadmisibile la solicitud y la conclusión del procedimiento (numeral 136.2 del artículo 136 de "el Reglamento").
- 2.8.** El numeral 217.2) del artículo 217 del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.
- 2.9.** Los recursos impugnatorios reconocidos en nuestra norma administrativa, establecida en el artículo 218¹⁰ del "TUO de la LPAG", son los recursos de reconsideración y de apelación, los mismos que deben ser presentados en el tiempo y forma señalados en la Ley.
- 2.10.** Ello en concordancia con lo reglamentado en el numeral 11.1) del artículo 11 del "TUO de la LPAG" que establece: *"Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos (...)".* Reservando la potestad de la nulidad de oficio a la administración conforme le confiere el artículo 213¹¹ del "TUO de la LPAG".
- 2.11.** Asimismo respecto del agotamiento de la vía administrativa prevista en el artículo 228 de "el Reglamento", el numeral 228.1) determina que los actos administrativos que agotan la vía administrativa podrán ser impugnados ante el Poder Judicial mediante el proceso contencioso-administrativo a que se refiere el artículo 148¹² de la Constitución Política del Estado.

Respecto de la renovación del plazo de la cesión en uso

- 2.12.** El artículo 150 de "el Reglamento" establece respecto de la renovación de los actos de administración lo siguiente:

"Artículo 150.- Renovación de actos de administración

La solicitud para la renovación de los actos de administración de predios estatales se presenta ante la entidad competente, con anterioridad al vencimiento del plazo de vigencia. El acto de aprobación de la renovación surte efectos desde el día siguiente de la fecha de vencimiento."

- 2.13.** El artículo 162 de "el Reglamento" establece disposiciones respecto del plazo de la cesión en uso lo siguiente:

¹⁰ **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración;
- b) Recurso de apelación;

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión.

218.2 El término para la interposición de los recursos es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

¹¹ **Artículo 213°.- Nulidad de Oficio.**

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10°, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público.

¹² **Artículo 148 Acción contencioso-administrativa**

Las resoluciones administrativas que causan estado son susceptibles de impugnación mediante la acción contencioso-administrativa.

Artículo 162.- Plazo de la cesión en uso

162.1 La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un **plazo de diez (10) años, renovables**.

162.2 El plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad. La entidad que aprueba el acto puede modificar el plazo de acuerdo con la naturaleza del proyecto, para lo cual emite la respectiva resolución debidamente sustentada."

2.14. Los numerales 5.4.12) y 5.4.13) de "la Directiva", que se aplica de manera supletoria a la cesión en uso, señala lo siguiente respecto del plazo y su renovación.

"5.4.12 La entidad que aprueba la afectación en uso puede modificar el plazo a pedido de la afectataria, de acuerdo con la naturaleza del uso o servicio público, para lo cual emite la respectiva resolución, debidamente sustentada.

5.4.13 Las afectaciones en uso otorgadas a plazo determinado **podrán ser materia de renovación, a solicitud de la afectataria antes que concluya el plazo**, previa evaluación de la unidad de organización competente."

2.15. De las normas señaladas se desprende que, la renovación del plazo de la cesión en uso tiene como finalidad que el acto de administración continúe surtiendo efectos bajo las mismas condiciones en las que fue otorgado, teniendo como requisito la presentación de la solicitud antes de la fecha de vencimiento del acto otorgado, de tal modo que permita que el beneficiario del derecho continúe destinando el predio estatal al fin para el cual se le entregó; sin embargo, debe precisarse que "el Reglamento" y "la Directiva" no establecen mayores requisitos para la evaluación de la renovación del plazo.

Descripción de los hechos

2.16. Mediante la Resolución 176-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010 (en adelante, la "Resolución 1"), la "SBN" aprobó la cesión en uso de "el predio" a favor del Club Alianza Lima ("el Administrado") por un plazo de diez (10) años, con la finalidad que lo destine exclusivamente al "Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima" (en adelante "el Proyecto"), estableciendo como obligación gestionar el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (C.I.R.A.) ante el Ministerio de Cultura, y remitir anualmente los informes de gestión; dicha resolución fue notificada el 19 de enero de 2011. Posteriormente, mediante la Resolución 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 (en adelante "la Resolución 2"), modificada por la Resolución 0650- 2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2018, que declara fundada el recurso de reconsideración, se ratifica que el área objeto de cesión en uso de 150 000,00 m², correspondiente a "el predio"; asimismo, se otorgó la ampliación de plazo por un periodo adicional de cuatro (4) años contados desde el vencimiento del plazo señalado en la "Resolución 1". Por lo tanto, el plazo otorgado para la cesión en uso tiene como fecha de vencimiento el **19 de enero de 2025**.

2.17. La "SDAPE" tuvo a su cargo la evaluación de la solicitud de renovación del plazo de cesión en uso por un período adicional de diez (10) años, presentada por "el Administrado" mediante el escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I. 34898-2024), la cual fue otorgada a su favor sobre "el predio" con la "Resolución 1", prorrogada con la "Resolución 2".

2.18. Mediante el Oficio 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025, la "SDAPE" comunica a "el Administrado" el resultado de la evaluación de la documentación presentada y se informaron las observaciones a su solicitud, solicitando a su vez que brinde mayor información o precise los motivos por los cuales no pudo cumplir con la finalidad, así como

con las obligaciones impuestas. Para tal efecto, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación, en conformidad con lo dispuesto en el numeral 4) del artículo 143° y el numeral 1) del artículo 144° del "TUO de la LPAG"; el referido oficio fue notificado el 10 de enero de 2025.

- 2.19.** Dentro del plazo otorgado en el oficio mencionado en el considerando anterior, "el Administrado" mediante la S.I. 02385-2025 presentado el 24 de enero de 2025, da respuesta a lo solicitado.
- 2.20.** A través de la "Resolución impugnada", se resolvió declarar improcedente la solicitud de ampliación del plazo de la cesión en uso solicitada por "el Administrado", debido que se ha determinado que los argumentos y documentos presentados no resultan suficientes para sustentar una ampliación del plazo a la cesión en uso otorgada mediante "la Resolución 1" y ampliada con "Resolución 2"; además, de considerar que el procedimiento de cesión en uso es un acto graciable, es decir, su solicitud por sí misma no obliga a las entidades a concederla, y teniendo en cuenta que el plazo de la cesión en uso para la ejecución de "el proyecto" venció el 19 de enero de 2025.

Respecto de los argumentos de "el Administrado"

- 2.21.** Cabe señalar que antes de pronunciarse sobre el fondo de los argumentos presentado por "el Administrado", esta Dirección debe verificar que la "Resolución Impugnada" no se encuentra incurso en alguna causal de nulidad previsto en el artículo 10 del "TUO de la LPAG"; sin perjuicio, de los argumentos que sustentan el recurso de apelación presentado por "el Administrado".
- 2.22.** Con base a lo señalado, el artículo 150 de "el Reglamento" determina como disposición general que la renovación de cualquier acto de administración sea solicitada con fecha anterior al vencimiento del plazo; del mismo modo, el artículo 162 de "el Reglamento" señala que la cesión en uso puede ser renovada hasta por el plazo de diez (10) años teniendo en cuenta la naturaleza del acto.
- 2.23.** Conforme se observa de la "Resolución impugnada" se advierte que en el numeral vigésimo numeral se ha señalado: "(...) en cuanto al procedimiento administrativo de renovación de cesión en uso, se encuentra regulado en nuestro ordenamiento legal, en atención a lo dispuesto en el numeral 162.1 y 162.2 del artículo 162° de "el Reglamento", concordante con el numeral 5.4.13 de "la Directiva" (...)". Asimismo, en el considerando vigésimo primero la SDAPE establece los criterios de evaluación del pedido de renovación del plazo de cesión en uso, como es: i) presentación de la solicitud antes del vencimiento del plazo de la cesión en uso, ii) presentación de informes anuales sobre las acciones realizadas en "el predio", iii) cumplimiento de obligaciones, y iv) la imposibilidad de ejecutar "el proyecto" dentro del plazo otorgado.
- 2.24.** Dicha situación, aparece por cuanto de la calificación realizada por la "SDAPE" aplica los criterios para una ampliación del plazo a la cesión en uso otorgada mediante "la Resolución 1" y ampliada con "Resolución 2", sin haber antes distinguido o advertido a "el Administrado" la calificación realizada con base a la figura legal invocada por este último.
- 2.25.** Cabe señalar, que la Renovación del Acto de Administración conforme se encuentra desarrollada en "el Reglamento" señala la posibilidad de que cualquier ente conformante del SNBE o persona jurídica o natural, pueda solicitar la ampliación del plazo del acto de administración que le fue otorgado, ahora bien, todo acto de administración tiene su particular característica sobre las cuales debe subsumirse el hecho alegado a la normativa

que la regula, por lo tanto, no existe una figura propia de renovación de acto de administración.

- 2.26.** Como consecuencia de dicha omisión, la "SDAPE" ha construido criterios de evaluación en atención a obligaciones establecidas en la "Resolución 2" los mismos que no se encuentran directamente vinculados a la evaluación de la renovación de la cesión en uso, si no a la de ampliación de una cesión en uso, por lo tanto, se estarían creando supuestos que no están recogidos en la norma, con lo cual se lesiona el principio de legalidad.
- 2.27.** En ese sentido, se debe tener en cuenta que todo ente administrativo debe dentro de sus actuaciones observar el Principio de Legalidad¹³, establecido en el "TUO de la LPAG", debiendo entenderse **que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales**¹⁴.
- 2.28.** Asimismo, la administración pública debe observar en sus actuaciones los principios que regulan el procedimiento administrativo, en cumplimiento de los requisitos de validez de los actos administrativos señalados en el artículo 3 del "TUO de la LPAG", en concordancia con el numeral 2) del artículo 10 de la citada norma, que establece que son vicios del acto administrativo, el defecto o la omisión a alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14, situación que no concurre en la presente.
- 2.29.** Siendo así, debe mencionarse que, la administración pública de conformidad al artículo 86 del "TUO de LPAG" puede encauzar de oficio el procedimiento, cuando advierta cualquier error u omisión en las solicitudes de los administrados, sin perjuicio de la actuación que les corresponda a ellos. En el presente caso, la "SDAPE" debió encausar el pedido a la figura legal correspondiente con base al análisis de los actos administrativos que otorgaron el derecho que ostenta "el Administrado".
- 2.30.** En ese sentido, dicha situación constituye un supuesto de nulidad por falta de motivación conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 6.3¹⁵ del artículo 6 del "TUO de la LPAG", por lo tanto, habiéndose identificado una causal de nulidad en la emisión de la "Resolución Impugnada", carece de objeto pronunciarse respecto a los argumentos esgrimidos por "el Administrado" en su recurso de apelación.
- 2.31.** Sin perjuicio de lo expuesto, es conveniente precisar que no estamos ante una manifiesta ilegalidad, pues esta debe desprenderse de la sola revisión del acto administrativo, es decir, que no requiere de un análisis riguroso para develar la ilegalidad existente. En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo no se advierte una ilegalidad

¹³ **1.1. Principio de legalidad.** - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

¹⁴ **Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales**

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

¹⁵ **Artículo 6.- Motivación del acto administrativo**

"(...)

6.3 No son admisibles como motivación, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto. No constituye causal de nulidad el hecho de que el superior jerárquico de la autoridad que emitió el acto que se impugna tenga una apreciación distinta respecto de la valoración de los medios probatorios o de la aplicación o interpretación del derecho contenida en dicho acto. Dicha apreciación distinta debe conducir a estimar parcial o totalmente el recurso presentado contra el acto impugnado. (...).

manifiesta en la "Resolución impugnada", por cuanto, la "SDAPE" realizó una interpretación y valoración distinta de los hechos y norma aplicable conforme se ha desarrollado.

- 2.32.** Por lo expuesto, se recomienda que debe declararse de oficio la nulidad de la "Resolución impugnada", debiendo la "SDAPE" encausar el procedimiento conforme a lo desarrollado en la presente a fin de que "el Administrado" pueda tener conocimiento respecto a la figura jurídica aplicable a su pedido retrotrayendo el procedimiento hasta la calificación del pedido.

III. CONCLUSIONES

- 3.1** Por las razones expuestas, se recomienda declarar de oficio la **NULIDAD** de la Resolución 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 9 de septiembre del 2024, emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal, a fin de emita nuevo pronunciamiento conforme a lo expuesto en el numeral 2.28 del presente informe.

Atentamente,

Firmado por:
José Antonio Cárdenas Valdez
Especialista Legal
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

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

Firmado por:
OSWALDO ROJAS ALVARADO
Director
Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal

ORA/jacv