

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0085-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.° 955-2024/SBNSDAPE que contiene la solicitud de **AMPLIACIÓN DE PLAZO** de la **CESIÓN EN USO** presentada por el **CLUB ALIANZA LIMA** 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 Registral N.° 11738185 del Registro de Predios de la Zona Registral N.° IX – Sede Lima, y anotado con CUS N.° 39686 (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 Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de setiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual - 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 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;

Respecto a los antecedentes que dieron origen a la cesión en uso y el plazo para su vencimiento

3. Que, revisado los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia, se advierte

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

que mediante la Resolución N.º 176-2010/SBN-GO-JAD del 22 de diciembre de 2010 (en adelante “la Resolución 1”) esta Superintendencia resolvió aprobar la cesión en uso de “el predio” a favor del **CLUB ALIANZA LIMA** (en adelante “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”), condicionado a que en forma previa a la ejecución del proyecto el Club Alianza Lima gestione el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (C.I.R.A.) ante el Ministerio de Cultura, asimismo, cumpla con remitir anualmente los informes de gestión;

4. Que, conforme obra en el Expediente N.º 245-2010/SBNJAD el cual sirvió de sustento de “la Resolución 1”, esta fue notificada a través de la Notificación N.º 004- 2011/SBN-SG-UTD del 14 de enero de 2011, la misma que fue recepcionada el 19 de enero de 2011;

5. Que, mediante la Resolución N.º 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de julio de 2018 (en adelante “la Resolución 2”), esta Superintendencia resolvió modificar el área otorgada en cesión en uso a favor de “el administrado” mediante la Resolución N.º 176-2010/SBN-GO-JAD, siendo el área resultante de 136,607.31 m², la cual forma parte de “el predio”. Asimismo, prorrogó el derecho otorgado por un período adicional de **cuatro (04) años**, contados desde el vencimiento del plazo señalado en “la Resolución 1” con el fin de que se ejecute “el proyecto”;

6. Que, se debe señalar la prórroga de la cesión en uso quedó condicionada, conforme a lo señalado en la parte considerativa de “la Resolución 2”, a la ejecución del proyecto denominado “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”, el cual comprendía: **i)** la ejecución de la etapa preliminar, que incluye la realización de los estudios previos y el diseño arquitectónico, debiendo cumplirse con la presentación de este último documento a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el cual debe realizarse en el primer año contado desde que la resolución quede firme (año 2019); **ii)** la ejecución de la primera etapa en el segundo año (año 2020); **iii)** la ejecución de la segunda etapa en el tercer año (año 2021); y **iv)** la ejecución de la etapa final en el cuarto año (año 2022). Asimismo, conforme a su parte resolutive “el administrado” debía presentar anualmente los informes de gestión de “el predio”;

7. Que, “la Resolución 2” fue notificada conforme consta en la Notificación N.º 01265-2018/SBN-GG-UTD del 19 de julio de 2018, siendo recepcionada el 23 de julio de 2018;

8. Que, sin embargo, “la Resolución 2” fue materia de reconsideración por parte de “el administrado” la misma que estuvo relacionada a la reducción del área entregada en cesión en uso. Dicho recurso impugnatorio fue resuelto mediante Resolución N.º 0650- 2018/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2018, con el cual se declaró fundado el recurso presentado y se indicó que área cedida es de **150 000,00 m²**, correspondiente a “el predio” **asimismo, se indicó que la ampliación de plazo se otorgó por un periodo adicional de cuatro (4) años contados desde el vencimiento del plazo señalado en la Resolución N.º 176-2010/SBN-GO-JAD;**

9. Que, en ese sentido, teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución N.º 0650-2018/SBN-DGPE-SDAPE el plazo otorgado para la cesión en uso, así como para el cumplimiento de las obligaciones, tiene como **fecha de vencimiento el 19 de enero de 2025;**

Respecto a la solicitud de prórroga de plazo presentado por el Club Alianza Lima

10. Que, a través del escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I. N.º 34898-2024), “el administrado” solicitó la ampliación del plazo de la cesión en uso otorgada mediante la Resolución N.º 176-2010/SBN-GO-JAD, prorrogada mediante la Resolución N.º 0510-2018/SBN-DGPE-SDAPE, **por un período adicional de diez (10) años;**

11. Que, conforme a la notificación de la “Resolución 1” esta se realizó mediante la Notificación N.º 004- 2011/SBN-SG-UTD del 14 de enero de 2011, la misma que fue recepcionada el 19 de enero de 2011; en tal sentido, considerando lo dispuesto en la Resolución N.º 0650-2018/SBN-DGPE-SDAPE el plazo para la ejecución del proyecto venció el 19 de enero de 2025 la solicitud fue presentada antes de su vencimiento;

12. Que, mediante Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025, se procedió a la evaluación de la documentación presentada por "el administrado" a través del escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I. N.º 34898-2024) donde se le indicó lo siguiente:

- 12.1. Se indicó a "el administrado" que, a través de la documentación presentada se intenta sustentar una nueva prórroga del plazo por un período adicional de diez (10) años; sin embargo, no se hace mención a las obligaciones que debían cumplirse, las cuales están relacionadas con el cumplimiento de la finalidad. Conforme a "la Resolución 1" se tenía como obligación la de presentar anualmente los informes de gestión; sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, así como de la revisión del Expediente N.º 245-2010/SBN-JAD, no se visualiza dicha documentación.
- 12.2. Asimismo, se indicó que conforme a "la Resolución 2" modificada por la Resolución N.º 650-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se debía cumplir, además de la ejecución de "el Proyecto", que en el año 2019 se ejecute la etapa preliminar el cual incluía la realización de los estudios previos y el diseño arquitectónico debiendo presentarse este último documento a esta Superintendencia, asimismo, debía presentarse anualmente los informes de gestión; sin embargo, de la revisión del Sistema Integrado Documentario de esta Superintendencia, así como de la revisión del Expediente N.º 462-2018/SBNSDAPE, no se visualiza dicha documentación.
- 12.3. También se mencionó que uno de los argumentos para justificar la prórroga del plazo de la cesión en uso fue el COVID-19, invocándolo como un caso fortuito. En relación con este punto, se le indicó al administrado que tiene la administración de "el predio" desde el año 2011 (fecha en que se realizó la notificación), y que el argumento alegado surgió en el año 2020, es decir, aproximadamente 9 años después de que se otorgara el acto administrativo. Asimismo, se precisó que la declaratoria del Estado de Emergencia fue aprobada mediante el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM, el cual solo suspende el ejercicio de los derechos constitucionales relacionados con la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio.
- 12.4. Además, se le indicó en relación con el argumento referido a la delimitación de "el predio" y el cumplimiento de las gestiones pertinentes ante las entidades e instituciones correspondientes para lograr el objetivo establecido. Se le recordó que la cesión en uso fue otorgada en el año 2010 y prorrogada en 2018, y que, conforme a dicho marco normativo, los cesionarios tienen la obligación de realizar las acciones necesarias para cumplir con la finalidad de la cesión, así como de acatar las obligaciones previstas en cada acto administrativo. En consecuencia, dicho argumento no constituye una justificación válida para la prórroga del plazo.
- 12.5. Con relación al argumento referente al proceso concursal y a las diversas administraciones que ha tenido el Club Alianza Lima, lo cual habría dificultado el cumplimiento de la ejecución del proyecto, se le indicó que este punto ya había sido sustentado mediante la Solicitud de Ingreso N.º 19089-2018 (que obra en el Expediente N.º 462-2018/SBNSDAPE), en la cual se detalló que en el año 2012 se inició un proceso concursal, lo que generó dificultades administrativas. Además, se alegó que fue recién en el año 2016, con una nueva administración, que su representada comenzó a ejecutar los requisitos necesarios para cumplir con la ejecución de "el Proyecto".
- 12.6. Con relación al argumento referente a la actualización de la ejecución de "el Proyecto", con el fin de que la infraestructura a ejecutar mantenga las cualidades y características recreativas y habitacionales estipuladas para la zona, se le indicó que, mediante la Resolución N.º 0510-2018/SBN-DGPE-SDAPE, se aprobó la prórroga del plazo de la cesión en uso. Este acto administrativo se sustentó en la documentación contenida en el Expediente N.º 462-2018/SBNSDAPE. En dicho expediente se

observa que, mediante el Oficio N.º 5465-2018/SBN-DGPE-SDAPE, esta Subdirección indicó que el proyecto se adecuó a la normatividad vigente. En este contexto, si el requerimiento efectuado estaba relacionado con una actualización del proyecto, esta debió haber sido comunicada oportunamente para verificar si cumple con las formalidades establecidas en el Reglamento de la Ley N.º 29151.

- 12.7. Con relación al argumento referente a que ya cuenta con los recursos financieros necesarios para llevar a cabo la ejecución de “el Proyecto”, toda vez que ha alcanzado estabilidad financiera tras el procedimiento concursal, se le indicó que conforme a los antecedentes administrativos que obran en esta Superintendencia el procedimiento concursal se habría iniciado en el año 2012 (Solicitud de Ingreso N.º 19089-2018); sin embargo, esto no fue impedimento para que, a través de la Solicitud de Ingreso N.º 24395-2018, indicara que ya contaba con disponibilidad presupuestal para ejecutar el proyecto.

En ese sentido, dado que los argumentos presentados no generaron convicción, se le solicitó mayor abundamiento o que precise los motivos por los cuales no se pudo cumplir con la finalidad, así como con las obligaciones impuestas. Para ello, se otorga un 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 143º y el numeral 1 del artículo 144º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS. En caso contrario, se emitirá el acto administrativo correspondiente con la información que obra en esta Superintendencia.

13. Que, el Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025 fue notificado el 10 de enero de 2025 conforme consta en la Correspondencia – Cargo N.º 00207-2025/SBN-GG-UTD; por lo que el plazo para subsanar las observaciones señaladas venció el 24 de enero de 2025;

14. Que, mediante Solicitud de Ingreso N.º 02385-2025 presentado por la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el 24 de enero de 2025 “el administrado”, dentro del plazo otorgado, da respuesta al Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025;

Respecto al procedimiento de renovación de plazo de la cesión en uso

15. Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el Subcapítulo III del Capítulo III del Título II de “el Reglamento”, habiéndose dispuesto en el numeral 161.1 del artículo 161º 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;

16. Que, respecto al procedimiento de cesión en uso, se debe tener presente que la regla es que esta Superintendencia puede autorizar que un particular use² (actos de administración) o adquiera el dominio³ de un predio estatal a título oneroso, cuya valorización debe ser efectuada a valor comercial de conformidad al numeral 68.1 del artículo 68º de “el Reglamento”; **por lo cual, la autorización para que un particular use temporalmente a título gratuito un predio estatal es una excepción, siendo la cesión en uso un acto graciable⁴, es decir, su petición por sí misma no obliga a las entidades a concederla;**

17. Que, el numeral 161.2 del artículo 161º señala que “los cesionarios presentan a la entidad cedente informes sobre los avances y logros de la ejecución del proyecto, así como al cumplimiento de la finalidad para el cual se otorgó el predio (...)”. De igual forma, el artículo 162º numeral 162.1

² A través de actos de administración de conformidad al punto 2, numeral 3.4 del artículo 3º de “el Reglamento”.

³ A través de actos de disposición de conformidad al punto 3, numeral 3.4 del artículo 3º de “el Reglamento”.

⁴ Decreto Supremo n.º 004-2019-JUS, que aprueba Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General

Artículo 123.- Facultad de formular peticiones de gracia

123.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio

indica que “el plazo de la cesión en uso es determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta un plazo de diez (10) años renovables”;

18. Que, asimismo, es de aplicación para el procedimiento de cesión en uso la Directiva N.º DIR-00005-2021-SBN, “Disposiciones para el otorgamiento y extinción de afectaciones en uso de predios de propiedad estatal” aprobada mediante Resolución n.º 0120-2021/SBN (en adelante, “la Directiva”); enmarcándose la Segunda Disposición Complementaria Final, que las disposiciones previstas en la presente Directiva son de aplicación a los procedimientos 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;

19. Que, los requisitos para el otorgamiento de la cesión en uso se encuentran desarrollados en el artículo 100º de “el Reglamento”, asimismo el artículo 163º señala que, el procedimiento para la cesión en uso es el previsto para los actos de administración en el Subcapítulo I de “el Reglamento”, aplicándose además, los requisitos y las demás reglas establecidas para la afectación en uso, en lo que fuera aplicable; debiendo tenerse presente que “la Directiva” se aplicará supletoriamente al presente procedimiento en lo que resulte pertinente y no se oponga a “el Reglamento”. Por otro lado, el numeral 136.1 del artículo 136º de “el Reglamento” establece 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;

20. Que, 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 162º de “el Reglamento”, concordante con el numeral 5.4.13 de “la Directiva”, los cuales prescriben que “la cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, hasta por un plazo de diez (10) años, renovables” y dicho plazo debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad;

21. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección la evaluación del presente procedimiento, para lo cual se deberá evaluar los siguientes aspectos: i) que la solicitud presentada antes del plazo de vencimiento de la cesión en uso, ii) la presentación de informes anuales sobre las acciones realizadas en “el predio”, y, iii) el cumplimiento de las obligaciones y iv) respecto a la imposibilidad de ejecutar “el proyecto” dentro del plazo otorgado;

21.1. Solicitud presentada antes del plazo de vencimiento de la cesión en uso:

A través del escrito presentado el 27 de noviembre de 2024 (S.I. N.º 34898-2024), “el administrado” solicitó la ampliación del plazo de la cesión en uso otorgada mediante la Resolución N.º 176-2010/SBN-GO-JAD, prorrogada mediante la Resolución N.º 0510-2018/SBN-DGPE-SDAPE, **por un período adicional de diez (10) años.**

Conforme a la notificación de la “Resolución 1” ésta se realizó mediante la Notificación N.º 004- 2011/SBN-SG-UTD del 14 de enero de 2011, la misma que fue recepcionada el 19 de enero de 2011; en tal sentido, considerando lo dispuesto en la Resolución N.º 0650-2018/SBN-DGPE-SDAPE el plazo para la ejecución del proyecto venció el 19 de enero de 2025; en consecuencia, la solicitud fue presentada antes de su vencimiento.

21.2. Presentación de informes anuales sobre las acciones realizadas en “el predio”:

A través del Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025 se solicitó a “el administrado” los motivos por los cuales no cumplió las obligaciones impuestas en “la Resolución 1” y “Resolución 2”, siendo una de ellas, la presentación de los informes de gestión.

Mediante la Solicitud de Ingreso N.º 02385-2025, presentada a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el 24 de enero de 2025, “el administrado”

indicó, entre otros aspectos, que su intención siempre ha sido ejecutar "el proyecto", señalando además que, desde antes de la pandemia hasta el año 2019, realizaron una serie de trabajos en coordinación con diversas entidades, los cuales constituyen un paso previo para poder ejecutar el proyecto y obtener los permisos necesarios para la habilitación urbana. Asimismo, indicó que la presentación de los informes anuales de gestión está relacionada con el avance de las coordinaciones realizadas con dichas entidades; sin embargo, estas fueron paralizadas debido a la pandemia, lo que impidió el envío de los informes.

Al respecto, tal como se le indicó en el Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025, a "el administrado" que, de conformidad con lo dispuesto en "la Resolución 1" y "la Resolución 2", una de las obligaciones que le correspondía realizar era la presentación de los informes de gestión. Asimismo, se señaló que, tras la revisión de los antecedentes administrativos que dieron origen al acto administrativo, no se había evidenciado el cumplimiento de dicha obligación.

De acuerdo con la revisión de los argumentos presentados en la Solicitud de Ingreso N.º 02385-2025, "el administrado" no ha indicado los motivos por los cuales no cumplió con la obligación de presentar los informes de gestión, ni ha remitido la documentación que respalde el incumplimiento de dicha obligación. Por el contrario, únicamente hace mención de que habría realizado las gestiones correspondientes ante las entidades pertinentes. No obstante, dicha circunstancia no fue debidamente comunicada a esta Superintendencia.

21.3. Respecto al cumplimiento de las obligaciones:

A través del Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025 se solicitó a "el administrado" los motivos por los cuales no cumplieron las obligaciones impuestas contenida en "la Resolución 2" relacionada, además de la ejecución de "el proyecto", a que en el año 2019 se debió ejecutar la etapa preliminar, la cual incluía la realización de los estudios previos y el diseño arquitectónico debiendo presentarse este último documento a esta Superintendencia, asimismo, que en año 2020 debía cumplir con la ejecución de la primera etapa; que en el año 2021 a la ejecución de la segunda etapa y, en el año 2022 la ejecución de la etapa final.

Mediante la documentación presentada, "el administrado" indica que ha presentado un proyecto actualizado, orientado al mejoramiento de sus divisiones. Asimismo, menciona que, de acuerdo con la Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, debe presentarse un proyecto arquitectónico y los estudios previos correspondientes. Además, señala que el anteproyecto y el proyecto de edificación se presentan una vez obtenida previamente una licencia de habilitación urbana, la cual definirá el acceso vial al inmueble, las áreas de aportes reglamentarios y las últimas áreas útiles del proyecto actualizado. En este sentido, menciona que la autoridad municipal encargada de aprobar las licencias de habilitación urbana y edificación correspondientes se vio interrumpida por la pandemia y por la falta de apoyo de la autoridad edil.

De los argumentos expuestos por "el administrado", se señala que el incumplimiento de la obligación se debe a factores externos, como la pandemia y la falta de apoyo de la autoridad edil. Al respecto, es necesario indicar que "el administrado" ha tenido la administración de "el predio" desde el 19 de enero de 2011, fecha en la cual fue notificada "la Resolución 1", en la que se le impuso la obligación de ejecutar "el proyecto". Posteriormente, mediante "la Resolución 2" y su modificatoria, se estableció, además de la ejecución de "el proyecto", la obligación de llevar a cabo la etapa preliminar en el año 2019, la cual incluía la realización de los estudios previos y el diseño arquitectónico, debiendo presentarse este último documento ante esta Superintendencia. Asimismo, se estableció que en el año 2020 debía cumplir con la ejecución de la primera etapa; en el año 2021, con la ejecución de la segunda etapa;

y en el año 2022, con la ejecución de la etapa final.

En ese sentido, con relación al argumento relacionado con el COVID-19, dicho sustento no justifica el incumplimiento de la obligación, toda vez que esta situación comenzó en el año 2020 y, a través del Decreto Supremo N.º 004-2020-PCM, publicado en el diario oficial *El Peruano* el 15 de marzo de 2020, se declaró el Estado de Emergencia, el cual suspendió el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio. Sin embargo, esto no eximía de responsabilidad a "el administrado", de realizar las acciones contundentes para cumplir con la finalidad y/o las obligaciones contenidas en "la Resolución 1" y "la Resolución 2". En cuanto a la falta de apoyo de la autoridad edil, se debe mencionar que, de la revisión de los expedientes administrativos que dieron origen a "la Resolución 1" y "la Resolución 2", no se evidencia que "el administrado" haya puesto de conocimiento de esta Superintendencia la problemática presentada, además, tampoco presenta documentación que lo sustente.

Asimismo, se debe señalar que "el administrado" intenta justificar, a través de la documentación presentada, su incumplimiento de las obligaciones impuestas, argumentando que no pudo cumplir con ellas debido a la necesidad de actualizar "el proyecto" conforme a la Ley N.º 29090. Esta actualización incluía, entre otras cosas, la realización de aportes reglamentarios, proceso que, según indica, se vio interrumpido tanto por la pandemia como por la falta de apoyo de la autoridad edil.

Al respecto, se debe señalar que, conforme a los actuados que obran en el expediente administrativo que dio origen a "la Resolución 2", no estaba previsto que en "el predio" se ejecutaran obras que requirieran aportes reglamentarios a favor del Estado, sino que el proyecto estaba orientado a la construcción de un complejo deportivo para el entrenamiento intensivo de cualquier tipo de deporte.

En tal sentido, de la evaluación realizada se ha determinado que "el administrado" no ha llevado a cabo las acciones necesarias y contundentes para dar cumplimiento a las obligaciones impuestas.

21.4. Respecto a la imposibilidad de ejecutar "el proyecto" dentro del plazo otorgado:

A través del Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de enero de 2025 se le indicó a "el administrado" que los argumentos señalados en la Solicitud de Ingreso N.º 34898-2024 no generaban convicción para sustentar la ampliación de plazo de la cesión en uso otorgada, por lo que, se le pidió mayor sustento.

Mediante la Solicitud de Ingreso N.º 02385-2025, presentada a través de la Mesa de Partes Virtual de esta Superintendencia el 24 de enero de 2025 "el administrado", con relación a las observaciones realizadas, señala lo siguiente:

21.4.1 Con relación al caso fortuito o fuerza mayor referente a la pandemia por el COVID -19:

"El administrado" señala que uno de los motivos por los cuales no se ha ejecutado el proyecto es la falta de claridad respecto al cumplimiento de la normativa urbanística que permita desarrollar el proyecto actualizado. Asimismo, menciona que la pandemia impidió el avance en su ejecución. Indica, además, que se ha considerado la normativa municipal sobre usos del suelo para desarrollar el proyecto, con el fin de que la infraestructura a ejecutar mantenga las cualidades y características recreativas y habitacionales estipuladas para la zona, ajustándose a los fines sociales y comunitarios del área. Añade que, con el nuevo proyecto, se incluyen instalaciones deportivas y recreativas de menor impacto, las cuales no

afectarán el uso residencial de la zona y estarán en armonía con los objetivos urbanos de Santa María del Mar

Asimismo, en el documento remitido, “el administrado” menciona como complemento que la pandemia por el COVID-19, la cual afectó al Perú y al mundo de manera crítica, derivó en restricciones (cuarentena obligatoria, distanciamiento social y suspensión de actividades no esenciales) que detuvieron las actividades de construcción, inversión y trámites públicos entre los años 2020 y 2022. Esto no solo paralizó los avances programados en la ejecución del proyecto (incluyendo las coordinaciones con la Municipalidad), sino que también afectó su economía y los recursos destinados al desarrollo de los proyectos de infraestructura proyectados, entre ellos, la ejecución de “el proyecto”.

Con relación a los argumentos señalados por el administrado, respecto a la necesidad de actualizar “el proyecto”, se debe mencionar que, mediante “la Resolución 2”, se aprobó la prórroga del plazo de la cesión en uso. Dicho acto administrativo se sustentó en la documentación contenida en el Expediente N.º 462-2018/SBNSDAPE. En este expediente se advierte que, a través del Oficio N.º 5465-2018/SBN-DGPE-SDAPE, esta Subdirección indicó que el proyecto se adecuó a la normatividad vigente. En ese sentido, en la presente etapa y conforme a los compromisos asumidos por “el administrado”, no corresponde evaluar la actualización de un nuevo proyecto, sino la ejecución del mismo, más aún cuando en la “Resolución 2” se consignó como obligación que el administrado debía iniciar la ejecución de la etapa preliminar.

Respecto a la pandemia por el COVID-19, se debe señalar que el administrado ha tenido la administración del predio desde el año 2011 (fecha en la que se notificó “la Resolución 1”), cuyo plazo fue prorrogado mediante “la Resolución 2”, por lo que ha contado con tiempo suficiente para adoptar las medidas necesarias y cumplir con la ejecución del proyecto. Asimismo, se debe tener en cuenta que la pandemia comenzó en el año 2020 y, mediante el Decreto Supremo N.º 044-2020-PCM y sus modificatorias, solo se suspendió el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y tránsito en el territorio; sin embargo, las entidades públicas, entre ellas, la municipalidades provinciales y/o distritales continuaron con sus funciones teniendo como obligación de atender al ciudadano para lo cual debían priorizar el teletrabajo. Aunado a ello, no ha presentado documentación que sustente los eventos que imposibilitaron el incumplimiento de la obligación.

En consecuencia, se ha determinado que “el administrado” no ha justificado el incumplimiento de las obligaciones impuestas.

21.4.2 Con relación a los trabajos de delimitación de “el predio”:

“El administrado” señala que, los trabajos de delimitación de “el predio” suponen el inicio de cualquier proyecto a desarrollar en el futuro.

Al respecto, tal como se indicó en el Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE, del 7 de enero de 2025, los cesionarios tienen la obligación de llevar a cabo acciones concretas para el cumplimiento de la finalidad establecida, así como de cumplir con las obligaciones determinadas en cada acto administrativo.

En ese sentido, como parte de las obligaciones que “el administrado” debe cumplir, se encuentra la de conservar diligentemente el predio, asumiendo los gastos de conservación, mantenimiento, servicios y cualquier otro relacionado con el predio. Además, se debe indicar que la delimitación que se habría realizado a “el predio” forma parte de la ejecución de “el proyecto”.

En consecuencia, dicho argumento no constituye una justificación para la prórroga del plazo

21.4.3 Respetto al procedimiento concursal.

“El administrado” señala que, además de los factores derivados de la pandemia, ha atravesado un proceso concursal que ocasionó cambios constantes en su administración. Esto no solo afectó la continuidad y visión de los proyectos a largo plazo, sino que también dificultó la asignación de recursos financieros y humanos para la ejecución de los proyectos de infraestructura. Asimismo, menciona que dicha situación afectó la capacidad logística y de planeamiento para continuar con el desarrollo adecuado de “el proyecto”.

También menciona que se encuentra en capacidad de concluir con todas las gestiones que se han venido desarrollando desde 2018 y que, por razones administrativas y sanitarias (calificables como caso fortuito y fuerza mayor), no pudieron ser concluidas. Además, expresa su plena disposición para seguir cumpliendo con los lineamientos que esta Superintendencia considere necesarios establecer como parte de la renovación del plazo.

Al respecto, tal como se indicó en el Oficio N.º 00165-2025/SBN-DGPE-SDAPE, del 7 de enero de 2025, el procedimiento concursal fue materia de sustento por parte del administrado mediante la Solicitud de Ingreso N.º 19089-2018 (que obra en el Expediente N.º 462-2018/SBNSDAPE), en la cual se indicó que en el año 2012 se inició un proceso concursal, lo que generó dificultades administrativas. Asimismo, en dicho documento, alegó que fue recién en el año 2016, con una nueva administración, cuando se comenzaron a ejecutar los requisitos necesarios para cumplir con la ejecución del proyecto. En el citado documento, “el administrado” mencionó que el procedimiento concursal se había iniciado en 2012 (Solicitud de Ingreso N.º 19089-2018); sin embargo, esto no fue impedimento para que, a través de la Solicitud de Ingreso N.º 24395-2018, indicara que ya contaba con disponibilidad presupuestal para ejecutar el proyecto.

En ese sentido, el procedimiento concursal fue presentado como sustento por parte del administrado en el año 2018, momento en el que se amplió el plazo para la cesión en uso. Asimismo, el proceso concursal no constituye un impedimento para llevar a cabo la ejecución de “el proyecto”, ni para el cumplimiento de las obligaciones, dado que en 2018 “el administrado” se comprometió a ejecutar las obras correspondientes para cumplir con la finalidad para la cual fue otorgado “el predio”.

En consecuencia, dicho argumento no constituye una justificación para la prórroga del plazo

22.Que, en virtud de lo señalado en los considerandos precedentes, se ha determinado que los argumentos y documentos presentados por “el administrado” no resultan suficientes sustentar una ampliación del plazo a la cesión en uso otorgada mediante “la Resolución 1” ampliada con “Resolución 2”. Asimismo, dado 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**, corresponde declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de ampliación de plazo presentada por el **CLUB ALIANZA LIMA**, disponiendo el archivo del presente procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución;

23.Que, de conformidad con el numeral 3 del artículo 164º del Reglamento de la Ley N.º 29151 concordado con el numeral 6.4.7.1 de “la Directiva” una vez que el acto administrativo quede firme, se solicitará a la Oficina Registral de Lima la extinción de la cesión en uso por vencimiento de plazo; lo cual será comunicado a “el administrado”;

24. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para conocimiento y fines;

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, “TUO de la LPAG”, la Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG y el **Informe Técnico Legal N.º 0096-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero de 2025**;

SE RESUELVE:

Artículo 1º. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de **AMPLIACIÓN DE PLAZO DE LA CESIÓN EN USO** presentada por el **CLUB ALIANZA LIMA**, en virtud a los argumentos expuestos en la presente Resolución.

Artículo 2º. Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Artículo 3º. Comunicar a la **SUBDIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN** para conocimiento y fines pertinentes.

Artículo 4º: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales