



RESOLUCIÓN N° 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 18 de julio de 2018

Visto el Expediente N° 462-2018/SBN-SDAPE, que sustenta el trámite de modificación de área y prórroga de la cesión en uso, a favor del Club Alianza Lima, respecto del área de 136 607,31 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; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que lo conforman, 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 encuentren bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme lo establece la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 43° e incisos a) y p) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal es el órgano competente en primera instancia, de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de esta Superintendencia;

Que, el Estado es propietario del área de 136 607,31 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”);

Que, mediante Resolución N° 176-2010/SBN-GO-JAD de fecha 22 de diciembre de 2010 (folios 05 y 06), esta Superintendencia resolvió aprobar la cesión en uso del área de 150 000,00 m², que forma parte del predio de mayor extensión señalado en el considerando precedente a favor del Club Alianza Lima, 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, condicionado a que en forma previa a la ejecución del Centro de Alto Rendimiento de Menores del Club Alianza Lima gestione el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (C.I.R.A.) ante el Ministerio de Cultura;



Que, mediante solicitud s/n de fecha 10 de octubre de 2017 (folio 04), el Gerente General del Club Alianza Lima (en adelante el "administrado"), solicitó la prórroga de plazo de la cesión en uso antes señalada, señalando que ya se había tramitado Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, y que éste fue presentado con fecha 26 de diciembre de 2016 a esta Superintendencia;

Que, de la revisión del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos N° 223-2016/MC de fecha 14 de noviembre de 2016 (folio 19 al 22) emitido por el Ministerio de Cultura, se advirtió que en dicho documento señalan las coordenadas del área sobre el cual no existen vestigios arqueológicos en su superficie, así como las coordenadas del Sitio Arqueológico Santa María, por lo que se evaluó técnicamente las coordenadas antes referidas, y se tiene que el área materia del C.I.R.A. excluye el área superpuesta con el Sitio Arqueológico Santa María; por consiguiente siendo que el polígono es un área menor al inmueble que se otorgó en cesión en uso, el área otorgada al "administrado" será modificada de 150 000,00 m² a 136 607,31 m²; en conformidad con lo señalado en el punto III del Informe de Brigada N° 02136-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de julio de 2018 (folio 101 al 104) y Plano Perimétrico – Ubicación N° 3063-2018/SBN-DGPE-SDAPE (folio 109);

Que, el procedimiento de cesión en uso se encuentra regulado en el artículo 107° del Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA (en adelante el "Reglamento") el cual prescribe que: *"...Por la cesión en uso solo se otorga el derecho, excepcional, de usar temporalmente a título gratuito un predio estatal a un particular a efectos que lo destine a la ejecución de un proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro..."*;

Que, asimismo los requisitos y el procedimiento para la tramitación de la prórroga de la cesión en uso, se encuentran desarrollados en la Directiva N° 005-2011-SBN, denominada "Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público" (en adelante la "Directiva"), la cual se aplica supletoriamente al presente trámite en mérito a su Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final, la cual establece que: *"Las normas previstas en la presente directiva son de aplicación a los procedimientos de asignación o reasignación de bienes de dominio público, así como al procedimiento de cesión en uso sobre bienes de dominio privado estatal en lo que le fuere pertinente..."*;

Que, a efectos de continuar con la tramitación de la petición del "administrado", mediante Oficio N° 570-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de enero de 2018 (folio 07), se dispuso efectuar la inspección técnica al "predio", por lo que con fecha 12 de febrero de 2018, profesionales de esta Subdirección, realizaron la citada inspección, advirtiéndose que el mismo es de naturaleza eriaza presenta topografía variada con suelo arenoso, se encuentra totalmente desocupado sin cerco y sin ningún tipo de edificación en su interior, determinándose que el cesionario no ha cumplido con realizar ninguna obra relacionada al proyecto para el cual se otorgó la cesión en uso; así consta en la Ficha Técnica N° 0097-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 19 de febrero de 2018 (folio 08);

Que, en ese sentido, se debe considerar que de la revisión efectuada al cronograma del anteproyecto (folio 17) contenido en el expediente N° 245-2010/SBNJAD que sustentó el otorgamiento de la cesión en uso, a la fecha se ha debido concluir con el desarrollo de la infraestructura, así como la implementación de áreas deportivas, por lo que mediante Oficio N° 3160-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de abril de 2018 (folio 23), se solicitó al "administrado" que se sirva indicar las razones y/o motivos del incumplimiento para la ejecución del proyecto, así como la actualización del cronograma del anteproyecto antes descrito, otorgándole para ello el plazo de





RESOLUCIÓN N° 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE

quince (15) días hábiles más un (01) día hábil por el término de la distancia, de conformidad con el sub numeral 3.4 del numeral 3 de la Directiva N° 005-2011/SBN;

Que, el “administrado” otorgó respuesta a través de los documentos s/n presentados a esta Superintendencia con fecha 10 de mayo de 2018 (folio 24) y con fecha 24 de mayo de 2018 (folio 33), los cuales señalan que en mérito a la nueva administración designada en el año 2016, lo cual es corroborado con el asiento A00030 inscrito en la Partida Registral N° 03024355 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima (folio 81) correspondiente al Club Alianza Lima, el mismo que es consecuencia del Plan de Reestructuración Patrimonial como parte del Procedimiento Concursal Ordinario que viene siguiendo el Club Alianza Lima, por lo que a la citada Asociación viene ejecutando las acciones necesarias para la ejecución del proyecto, por consiguiente nos adjuntan la versión actualizada del sustento arquitectónico, que se adecúa a un plan conceptual o idea de proyecto; sin embargo no indicaron el presupuesto estimado ni la forma de financiamiento del mismo, lo cual fue comunicado a través del Oficio N° 5465-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de junio de 2018 (folio 56), y subsanado mediante documento s/n de fecha presentado a esta Superintendencia con fecha 03 de julio de 2018 (folio 57);

Que, la petición de prórroga de plazo se enmarca en el artículo 108° del “Reglamento”, el cual prescribe que: *“...La cesión en uso es a plazo determinado, de acuerdo a la naturaleza del proyecto de desarrollo social, cultural y/o deportivo, hasta por un plazo de 10 años renovables...”*;

Que, asimismo, el subnumeral 2.7 del numeral 2 de la “Directiva” establece que: *“...Las afectaciones en uso aprobadas a plazo determinado podrán ser objeto de prórroga, previa evaluación de la unidad orgánica competente...”*, dispositivo legal aplicable al procedimiento de cesión en uso en mérito a la Tercera Disposición Transitoria, Complementaria y Final de la “Directiva”;

Que, conforme lo sustentado en los considerandos precedentes, y siendo que el “administrado” ha iniciado las acciones correspondientes para la ejecución del proyecto denominado “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”, esta Subdirección cuenta con el marco normativo habilitante para otorgar la prórroga de la cesión en uso a favor del “administrado”, toda vez que el mismo servirá de soporte para un fin deportivo que contribuirá al entrenamiento intensivo para equipos de cualquier deporte, de carácter en grupo o individual, a fin que el atleta realice una preparación científica de su capacidad física, con miras a una competencia próxima, para lo cual se requiere de instalaciones poli funcionales, garantizando la consecución de altos rendimientos y elevación de calidad de vida de los deportistas; por consiguiente considerando que esta Superintendencia procura una eficiente gestión de los bienes estatales, resulta procedente prorrogar por un plazo de cuatro (04) años la cesión en uso del “predio” a favor del “administrado”,



para que en el “predio” se desarrolle únicamente actividades que promuevan el desarrollo social, cultural y/o deportivo, sin fines de lucro, en concordancia con el artículo 107° del “Reglamento”, es decir el Club Alianza Lima no deberá perseguir un fin lucrativo en el “predio”, de lo contrario se procederá con la extinción del derecho otorgado; asimismo las obras que se ejecutarán en el inmueble submateria deberán ser netamente ambientes para la práctica de deportes; por otra parte cabe precisar que el plazo de la prórroga que se otorga, se contabilizará desde el vencimiento del plazo señalado en la Resolución N° 176-2010/SBN-GO-JAD;



Que, en atención al subnumeral 2.6 del numeral 2 de la “Directiva”, y estando al cronograma aproximado por etapas adjuntado por el “administrado” (folio 52), la prórroga de la cesión en uso otorgada se condiciona bajo sanción de extinción para que el “administrado” en el plazo de cuatro (04) años cumpla con la ejecución del proyecto denominado “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”, el mismo que de acuerdo al citado cronograma, comprende: i) la ejecución de la etapa preliminar, en el cual se encuentra la realización de los estudios previos y el diseño arquitectónico, debiendo cumplir con la presentación de éste último documento a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el mismo que debe realizarse al primer año, contados desde que la presente resolución quede firme (año 2019), ii) la ejecución de la primera etapa al segundo año (año 2020), iii) la ejecución de la segunda etapa al tercer año (año 2021), y iv) la ejecución de la etapa final al cuarto año (año 2022);



Que, conforme lo regulado en el segundo párrafo del artículo 107° de la Ley 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, el cual prescribe que: “...Los cesionarios presentarán a la entidad cedente, periódicamente y al culminar la ejecución del proyecto, informes de su gestión y de los logros y/o avances del proyecto...”, el “administrado” deberá remitir anualmente los informes de gestión en torno al “predio” ante esta Superintendencia;

Que, en atención a lo prescrito en el artículo 98° del “Reglamento”, el Estado se reserva el derecho de poner término unilateralmente y de pleno derecho a la cesión en uso que se otorga por mérito de la presente Resolución, por razones de seguridad o interés público;



Que, de conformidad a los artículos 105° y 106° del “Reglamento”, la cesión en uso se extingue por incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorga el “predio”, por renuncia del beneficiario, por extinción de la entidad titular de la cesión en uso, por destrucción del bien, por consolidación de dominio, por cese de la finalidad y otras que se determinen por norma expresa, sin otorgar derecho de reembolso alguno por las obras o gastos que se hubieran ejecutado en el “predio”;

De conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA “Reglamento de Organización y Funciones de la SBN”, Directiva N° 005-2011/SBN, y

Estando a los fundamentos expuestos y al Informe Técnico Legal N° 1332-2018/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de julio de 2018 (folios 111 y 112).

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Modificar el área otorgada en cesión en uso a favor del Club Alianza Lima, mediante Resolución N° 176-2010/SBN-GO-JAD, de 150 000,00 m² al área de 136 607,31 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



RESOLUCIÓN N° 0501-2018/SBN-DGPE-SDAPE

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 prorrogar el derecho de cesión en uso por un período adicional de cuatro (04) años, contados desde el vencimiento del plazo señalado en la Resolución antes citada, con la finalidad que se ejecute el proyecto sin fines de lucro denominado “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”.

Artículo 2°.- La prórroga de la cesión en uso descrita en el artículo precedente queda condicionada a que el Club Alianza Lima remita anualmente a esta Superintendencia los informes de gestión en relación al “predio”, y cumpla dentro del plazo de cuatro (04) años con la ejecución del “Centro de Alto Rendimiento para Menores del Club Alianza Lima”, conforme al cronograma por etapas presentado por el citado Club (folio 52), bajo sanción de extinguirse la cesión en uso.

Artículo 3°.- El Club Alianza Lima, asume las obligaciones contenidas en el artículo 102° del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, es decir, entre otras, está obligada a cumplir con la finalidad para la cual se le otorgó la cesión en uso del predio, conservando diligentemente el bien, asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributarios que correspondan; y en caso de verificarse cualquiera de las causales contenidas en el artículo 105° del citado Reglamento, procederá la extinción de la cesión en uso otorgada.

Artículo 4°.- La Zona Registral IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, inscribirá la modificación y prórroga de la cesión en uso dispuesta en el Artículo 1° de la presente Resolución, en el Registro de Predios correspondiente.

Regístrese y comuníquese.-



Abog. CARLOS GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

