




RESOLUCIÓN N° 0194-2016/SBN-DGPE-SDDI


San Isidro, 01 de abril de 2016

VISTO:




El recurso de reconsideración presentado por **ORLANDO VILCHEZ D'AVALOS**, contra la Resolución N° 693-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2015, recaída en el Expediente N° 384-2015/SBNSDDI que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA** del área de 10 369,53 m², ubicado entre la zona industrial y terrenos eriazos del Estado, distrito de Ventanilla, provincia Constitucional del Callao, inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la Partida N° 70357125 del Registro de Predios del Callao, Zona Registral N° IX - Sede Lima, con Registro CUS N° 51773, en adelante "el predio"; y,

CONSIDERANDO:



1. Que, la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante "SBN") en mérito a lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante la "Ley"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), así como al Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, que actualiza la calificación y relación de los organismos públicos de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 29158, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la "SBN", aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante "ROF de la SBN"), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, los artículos 207° y 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por la Ley N° 27444, (en adelante "Ley 27444") establece que: "El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba...". Asimismo, prescribe que el término de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, el cual deberá ser concordado con el inciso 135.1 del artículo 135 de la "Ley N° 27444", y la Resolución Administrativa N° 1325-CME-PJ. Por su parte, el numeral 16° del Texto Único de Procedimientos Administrativos de la SBN aprobado por Decreto Supremo N° 021-2012-VIVIENDA (en adelante TUPA de la SBN), prevé que ante la decisión que ponga fin a la instancia que conoce del procedimiento administrativo, procede el recurso impugnatorio de reconsideración.

4. Que, mediante recurso de reconsideración presentado el 15 de octubre de 2015 (S.I. N° 24205-2015), Orlando Vilchez D'Avalos (en adelante "el administrado") solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 693-2015/SBN-DGPE-SDDI del 18 de setiembre de 2015 (en adelante la "Resolución") sea revocado (fojas 36), conforme a los fundamentos siguientes:

4.1 Alega, que "el predio" colinda con el predio de su propiedad y cuyo único acceso directo es a través de aquel; precisa además que la Granja Huerto San Martín de Porres SAC, de la cual es el Gerente General, ejerce posesión en éste desde hace 15 años;

4.2 Señala, que en el noveno considerando de la "Resolución" se indica que el informe de brigada determinó gráficamente que existen otros accesos a "el predio", situación que difiere con la realidad, ya que "el predio" solo tiene un acceso, el cual es a través de su propiedad, para corroborar ello, adjunta como nueva prueba la copia certificada de la constatación policial, expedida por la Comisaria de Ventanilla el 30 de setiembre de 2015 (fojas 44);

4.3 Finalmente, agrega que el memorando N° 122-2014/SBN-DNR emitido por la Dirección de Normas y Registro el 11 de abril de 2014, favorece los fundamentos de su petición.

5. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la "Resolución" declaró improcedente la solicitud presentada por "el administrado", dado que técnicamente quedó demostrado que "el predio" no cuenta con un único acceso pudiéndose acceder a éste a través del pasaje Los Lirios, calle Pinos, entre otros (fojas 31).

6. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que "el administrado" cumplió en presentarlo dentro del plazo de ley y adjuntó como nueva prueba, la copia certificada de la constatación policial, expedida por la Comisaria de Ventanilla el 30 de setiembre de 2015 (fojas 44), por lo que de conformidad con la normativa glosada en el tercer considerando de la presente resolución, corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso y pronunciarse por cada uno de los argumentos glosados en su recurso, conforme se detalla a continuación:

6.1 Respecto del primer argumento.

En el caso en concreto, conforme se indicó en el noveno considerando de "la Resolución" se emitió el Informe Brigada N° 1235-2015/SBN-DGPE-SDDI del 8 de setiembre de 2015 (fojas 23) y el cual que para efectos de emitir la presente resolución fue corroborado por el Informe Brigada N° 340-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016 (fojas 53), según el cual, entre otros, el predio de propiedad de "el administrado", no sería el único acceso directo a "el predio", por cuanto se puede acceder a éste a través de las calles las Dalías, los Pinos, entre otros, razón por la cual carece de sustento lo alegado.

Asimismo, respecto del ejercicio de posesión en "el predio" desde hace más de 15 años, por parte de la Granja Huerto San Martín de Porres SAC, de la cual es el Gerente General. Cabe precisar, que el procedimiento de venta directa regulado por la casual a) del artículo 77 de "el Reglamento", no exige como requisito el ejercicio de posesión, razón por la cual no pudo ser materia de análisis en la "Resolución".

6.2 Respecto del segundo argumento.

"El administrado" pretende se revoque la "Resolución", adjuntando para ello en calidad de nueva prueba, copia certificada de la constatación policial expedida por la Comisaria de Ventanilla el 30 de setiembre de 2015 (fojas 44), mediante la cual, el PNP Antonio Mayta Hurtado, "...constato una vía de acceso único de entrada y salida de vehículos, hacia





RESOLUCIÓN N° 0194-2016/SBN-DGPE-SDDI



el predio de heradura (tierra con piedra y arena), que colinda con la parte posterior de la laguna de los humedales de Ventanilla...”(el resaltado es nuestro). Sin embargo, es evidente que dicha prueba no es idónea, toda vez que no enerva ni modifica lo resuelto por esta Subdirección en la medida que dicha constatación indica la existencia de un acceso único para vehículos, y no que el predio de su propiedad sea el único acceso a “el predio”.

6.3 Respecto del tercer argumento.



Tal y como se indicó en el décimo primer considerando de la “Resolución” la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia mediante memorando 122-2014/SBN-DNR, concluyó lo siguiente: “(...) si un predio de propiedad estatal que tiene limitaciones de acceso en su condición originaria, colinda con vías, calles o pasajes, se entiende que no tiene problemas de acceso; pero caso contrario, si la colindancia de dicho lote es la base de un cerro, acantilado u obstáculo natural que limita el acceso y excluye la posibilidad de que sea de interés de terceros, procederá la venta directa por causal de colindancia”, opinión que más bien respalda lo resuelto por esta Subdirección en la “Resolución” al haber quedado demostrado que el predio de titularidad de “el administrado” no es el único acceso directo a “el predio”, por cuanto se puede acceder a éste a través de las calles las Dalías, los Pinos, entre otros.

7. Que, en atención a lo expuesto, para esta Subdirección ha quedado desvirtuado los argumentos que sustentan el escrito de reconsideración presentado por “el administrado”, razón por la cual corresponde declararlo infundado.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, y el Informe Técnico Legal N° 219-2016/SBN-DGPE-SDDI del 31 de marzo de 2016.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **INFUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **ORLANDO VILCHEZ D’AVALOS** contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 693-2015/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. 5.2.1.16




BOG Carlos Rodríguez Sánchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES