



## **RESOLUCIÓN N° 337-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 08 de junio de 2016

### **VISTO:**

El recurso de reconsideración presentado por **DUNA CORP S.A**, representado por **JAIME ENRIQUE VALDEZ CHURRANGO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 187-2016/SBN-DGPE-SDDI del 29 de marzo de 2016, que declaró improcedente su solicitud de **VENTA DIRECTA**, respecto del área de 334 656,37 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 6, valle de Huaura en el distrito de Sayan, provincia de Huaura, departamento de Lima, 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. 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, de conformidad con la normativa glosada en el considerando precedente,



el recurso de reconsideración deberá sustentarse en una nueva prueba y deberá ser presentado en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, los cuales deberán ser contabilizados desde al día siguiente de realizado la notificación del acto administrativo; requisitos indispensables para admitir a trámite el presente recurso de reconsideración.

5. Que, mediante recurso de reconsideración recepcionado por esta Superintendencia el 27 de abril de 2016 (S.I N° 10862-2016), dentro del plazo legal para impugnar, Duna Corp S.A, representado por Jaime Enrique Valdez Churrango (en adelante “el administrado”) solicita que el acto administrativo contenido en la Resolución N° 187-2016/SBN-DGPE-SDDI del 27 de abril de 2016 (en adelante la “Resolución”) sea revocado (fojas 63), conforme a los fundamentos siguientes:

5.1 Alega que no existe acceso a “el predio” a través del predio inscrito en la partida registral N° 50158624, a razón de que está constituido por cerros que por su difícil acceso no podrían ser transitados, asimismo, indican la existencia de un rompimiento de continuidad físico – geográfico, para tal efecto adjunta fotografías.

5.2 Señala que de la lectura de la partida registral N° 50160864 de la Oficina Registral N° IX-Sede Lima, correspondiente a “el predio”, se señala textualmente que por el Oeste el inmueble sólo colinda con un terreno eriazos del Estado y no menciona como colindante al predio inscrito en la partida registral N° 50158624, por el que supuestamente existiría acceso al predio; lo cual concuerda con la Memoria Descriptiva N° 1009-2015/SBN-DGPE-SDAPE.

6. Que, mediante escrito presentado el 11 de mayo de 2016 (S.I. N° 12235-2016), “el administrado”, amplía su escrito de reconsideración, solicitando se programe una inspección de campo sobre “el predio”, así como se le notifique la fecha en que ésta se llevará a cabo, argumentando que dicho acto sería el medio de prueba para acreditar de manera certera e indubitable que el único acceso a “el predio” es a través de su propiedad; cabe indicar que ampara su pedido en lo establecido en los artículos Nros. 144<sup>1</sup>, 161.1<sup>2</sup> y 162.2<sup>3</sup> de la “Ley N° 27444”.

7. Que, de la revisión del recurso de reconsideración, se advierte que “el administrado” adjunta en calidad de nueva prueba, lo siguiente: i) fotografías de diferentes puntos de “el predio”; ii) copia simple del Asiento A00001 de la partida registral N° 50158624; y, iii) Memoria Descriptiva N° 1009-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2015, Cabe indicar que los documentos descrito en los puntos ii) y iii) que anteceden, serán considerados nueva prueba, toda vez que éstos no fueron analizados con anterioridad, por lo que amerita la revisión de lo resuelto en la “Resolución” impugnada.

8. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando que antecede, “el administrado” ha cumplido con presentar el recurso impugnatorio en el plazo de ley, así

**1 Artículo 144.- Unidad de vista**

Los procedimientos administrativos se desarrollan de oficio, de modo sencillo y eficaz sin reconocer formas determinadas, fases procesales, momentos procedimentales rígidos para realizar determinadas actuaciones o responder a precedencia entre ellas, salvo disposición expresa en contrario de la ley en procedimientos especiales.

**2 Artículo 161.- Alegaciones**

161.1 Los administrados pueden en cualquier momento del procedimiento, formular alegaciones, aportar los documentos u otros elementos de juicio, los que serán analizados por la autoridad, al resolver.  
(...).

**3 Artículo 162.- Carga de la prueba**

162.1 La carga de la prueba se rige por el principio de impulso de oficio establecido en la presente Ley.

**162.2 Corresponde a los administrados aportar pruebas mediante la presentación de documentos e informes, proponer pericias, testimonios, inspecciones y demás diligencias permitidas, o aducir alegaciones.**





## **RESOLUCIÓN N° 337-2016/SBN-DGPE-SDDI**

como adjuntar nueva prueba, conforme a lo regulado en los artículos 207° y 208° de la “Ley N° 27444”; por lo que corresponde a esta Subdirección admitir a trámite el referido recurso.

9. Que, es conveniente precisar que esta Subdirección a través de la “Resolución” declaró improcedente la solicitud de venta directa<sup>4</sup> de “el predio” toda vez que ha quedado técnicamente demostrado que “el predio” no tiene un único acceso, en la medida que se puede acceder a éste a través del predio del Estado inscrito en la partida registral N° 50158624 de la Oficina Registral de Huacho Zona Registral N° IX –Sede Lima, colindante por el lado oeste a “el predio”.

10. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección pronunciarse por cada uno de los argumentos de la reconsideración, conforme se detalla a continuación:

### **10.1 Respecto al primer argumento**

“El administrado” sustenta que no existiría el acceso a “el predio” a través de la partida registral N° 50158624, toda vez que la colindancia está constituida por cerros que dificultarían el acceso a “el predio”.

Cabe precisar que para la configuración de una prueba nueva debe tener en cuenta la relación directa entre dicha prueba y la necesidad del cambio de pronunciamiento, debiendo evidenciarse la pertinencia entre ambos, que justifique la revisión del análisis efectuado.

Por su parte, el numeral 1.6 de la Ley N° 27444, prescribe que las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sea afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público. Asimismo, el numeral 1.11 del artículo de la indicada ley, establece que en el procedimiento, la autoridad administrativa competente deberá verificar plenamente los hechos que sirven de motivo a sus decisiones, para lo cual deberá adoptar todas las medidas necesarias autorizadas por la ley, aun cuando no hayan sido propuestas por los administrados o hayan acordado eximirse de ellas.

En ese contexto, “el administrado”, para acreditar éste argumento presenta fotografías de diversos puntos de “el predio”, a efectos de evidenciar la inaccesibilidad de “el predio” a través de la partida registral N° 50158624. De la

<sup>4</sup> Mediante solicitud de Ingreso N°27421-2015, Duna Corp S.A. representada por su Gerente General Bruno Vittorio Carlini Chiappe solicito la venta directa en aplicación del literal a) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”.

revisión del referido medio probatorio se determinó que era necesario efectuar una nueva evaluación técnica, a fin de corroborar lo afirmado por “el administrado”, razón por la cual se procedió a elaborar el Informe de Brigada N° 634-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de mayo de 2016 (fojas 87), el cual recomendó verificar in situ la existencia o no del único acceso a “el predio” a través del predio de propiedad de “el administrado”, toda vez que la evaluación efectuada en su oportunidad se elaboró en gabinete y no se cuenta con los elementos suficientes para determinar si lo aseverado por “el administrado” es correcto. En consecuencia se ha justificado la revisión del análisis realizado por “la Resolución” debiendo por tanto ampararse este primer argumento.

En virtud de lo expuesto, esta subdirección dispone que se realice una nueva calificación de la solicitud, a fin de determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos para el supuesto de venta directa por causal a) establecida en el artículo 77° de “el Reglamento”.

## 10.2 Respetto al segundo argumento

Conforme a lo señalado en el numeral precedente, si bien es cierto se ha determinado la necesidad de la verificación en campo de la accesibilidad a “el predio”; respecto a lo señalado en este argumento según el cual “el administrado” sostiene que el predio no colinda con el área inscrita en la partida registral N° 50158624, lo cual advierte de la partida registral de “el predio” solicitado así como de la Memoria Descriptiva N° 1009-2015/SBN-DGPE-SDAPE, resulta necesario que previamente a la verificación in situ, sea corroborada la colindancia que se menciona, lo que justifica la nueva calificación ordenada, de conformidad con el numeral 6.3 de la Directiva N° 006-2014-SBN<sup>5</sup>; razón por la que no resulta pertinente pronunciarnos en la presente resolución sobre dicho extremo.

11. Que, de acuerdo a lo expuesto en el décimo considerando de la presente resolución corresponde declarar fundado el recurso de reconsideración interpuesto contra la “Resolución”, disponiéndose la nueva calificación de la solicitud de venta directa presentada por “el administrado”.

12. Que, con respecto a la inspección de campo solicitada (S.I. N° 12235-2016), descrita en el sexto considerando de la presente resolución, a través de la cual se probaría que “el predio” tiene como único acceso a la propiedad de “el administrado”; teniendo en consideración la nueva evaluación dispuesta, como parte de la misma deberá determinarse la oportunidad de efectuar la inspección en “el predio”, conforme a lo señalado en el 6.4<sup>6</sup> de la Directiva N° 006-2014-SBN.

13. Que, sin perjuicio de lo señalado, debemos indicar que “el administrado” solicitó audiencia con los profesionales a cargo de la evaluación del procedimiento de venta, mediante los escritos del 29 de abril del 2016, S.I. N° 11050-2016 (fojas 94) y S.I. N° 11051-2016 (fojas 103), las cuales fueron concedidas a través del Oficio N° 1034-2016/SBN-DGPE-SDDI.

### <sup>5</sup> 6.3 Evaluación Formal

Recibida la solicitud, la unidad orgánica competente de la entidad pública encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles las solicitudes. De manera excepcional y por razones justificadas, puede prorrogarse dicho plazo por igual término y por única vez, siempre que el administrado lo solicite antes de su vencimiento.

### <sup>6</sup> 6.4 Inspección técnica del predio

La solicitud cumple con los requisitos formales de la causal en que sustenta el procedimiento de venta directa, la unidad orgánica competente encargada de sustentar dicho procedimiento efectuará, de ser necesario, una inspección técnica del predio para comprobar el supuesto en que se sustenta la solicitud u otra circunstancia que incida en la calificación sustancial del procedimiento.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 337-2016/SBN-DGPE-SDDI**

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° 004-2013/SBN, el Informe Técnico Legal N° 381-2016/SBN-DGPE-SDDI del 7 de junio de 2016 y la Resolución N° 051-2016/SBN-SG del 30 de mayo de 2016.



### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1°.** Declarar **FUNDADO** el recurso de reconsideración presentado por **DUNA CORP S.A.**, representado por representado por **JAIME ENRIQUE VALDEZ CHURRANGO**, contra el acto administrativo contenido en la Resolución N° 187-2016/SBN-DGPE-SDDI, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



**Artículo 2°.** Disponer la nueva calificación del escrito del 19 de noviembre de 2015 (S.I N° 27421-2015), presentada por **DUNA CORP S.A.**

**Regístrese, y comuníquese.**

P.O.I 5.2.1.16



**ADOS. PAOLA MARIA ELISA BUSTAMANTE GONZALEZ**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (e)  
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales