



RESOLUCIÓN N° 0340-2020/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 de julio del 2020

VISTO:

El recurso de reconsideración presentado por la **ASOCIACIÓN DE METAL MECÁNICA DEL PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCÁN**, representado por Justo Torres Salazar, contra la Resolución N° 566-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2018 recaída en el Expediente N° 433-2018/SBNSDDI; que declaró improcedente la solicitud de venta directa, respecto de un área de 1 153,69 m², ubicado a la espalda de laderas de la manzana A del Parque Industrial de Huaycán, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (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 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, mediante Resolución N° 566-2019/SBN-DGPE-SDDI (fojas 72) del 21 de agosto de 2018 (en adelante “la Resolución”) se declaró improcedente la solicitud de venta directa presentada por la ASOCIACIÓN DE METAL MECÁNICA DEL PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCÁN, representado por Justo Torres Salazar, (en adelante “la administrada”) por cuanto se determinó que en “el predio”, de acuerdo a lo indicado en su solicitud de venta directa, viene desarrollando actividades con fines de taller metal mecánica lo cual resulta incompatible con la zonificación Vivienda Taller – VT; por lo que no se cumple con uno de los requisitos establecidos para la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”. En ese sentido, se declaró improcedente lo solicitado por “la administrada”.

4. Que, mediante escrito presentado el 18 de septiembre del 2018 (S.I. N° 34372-2018) “la administrada” interpone recurso de reclamación, por no encontrarse ajustada a derecho; en embargo en su escrito invoca el artículo 208° de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el que se refiere al recurso de reconsideración.

5. Que, en ese contexto es preciso indicar que los artículos 218° y 219° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante “TUO de la Ley 27444”) establecen 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 para la presentación de dicho recurso es de quince (15) días perentorios, y deberán resolverse en el plazo de treinta (30) días.

6. Que, en tal sentido, corresponde a esta Subdirección verificar si “la administrada” ha cumplido con presentar el recurso de reconsideración en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de 1 día hábil, así como presentar nueva prueba; es decir, documento que justifique la revisión del análisis ya efectuado en “la Resolución”; de conformidad con el artículo 217° y artículo 219° del “TUO de la Ley 27444”

Respecto al plazo de interposición del recurso:

7. Que, tal como consta en el cargo de recepción de la Notificación N° 01492-2018/SBN-SG-UTD del 22 de agosto del 2018 (fojas 75), “la Resolución” fue notificada el 28 de agosto del 2018, en la dirección señalada en su solicitud de venta directa que obra a fojas 1, siendo recibida por el presidente de “la administrada”; por lo que se la tiene por bien notificada de conformidad con el numeral 21.4 del artículo 21° del “TUO de la LPAG”. En ese sentido, el plazo de quince (15) días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para la interposición de algún recurso impugnatorio venció el 20 de septiembre del 2018. En virtud de ello, se ha verificado que “la administrada” presentó el recurso de reconsideración el 18 de septiembre del 2018 (fojas 76), es decir dentro del plazo legal.

Respecto a la nueva prueba:

8. Que, el artículo 219° del “TUO de la Ley N° 27444”, dispone que el recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación, precisa además que deberá sustentarse necesariamente en una nueva prueba, la misma que debe servir para demostrar algún nuevo hecho o circunstancia. A decir de Juan Carlos Morón Urbina “la exigencia de nueva prueba para interponer un recurso de reconsideración está referida a la presentación de un nuevo medio probatorio, que justifique la revisión del análisis ya efectuado acerca de alguno de los puntos materia de controversia. Justamente lo que la norma pretende es que sobre un punto controvertido ya analizado se presente un nuevo medio probatorio, pues solo así se justifica que la misma autoridad administrativa tenga que revisar su propio análisis” .

9. Que, en el caso en concreto, “la administrada” alega que existe una mala interpretación al uso que le estaría brindando a “el predio” (ampliación de taller metal mecánica) en la medida que el ingreso a esté sería a través de sus viviendas; por lo que no sería el uso exclusivo de taller; asimismo, adjunta la documentación siguiente: a) copia simple del documento nacional de identidad de su representante (fojas 82); b) copia simple del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima (fojas 83); c) copia simple de la partida registral N° 13223825 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima (fojas 85); d) copia simple de “la Resolución” (fojas 88); e) declaraciones juradas de impuesto predial del 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de septiembre del 2018 (fojas 90); f) tres (3) copias simple de fotografías (fojas 92); y, g) copia simple del plano perimétrico del 24 de enero del 2018 (fojas 95).

10. Que, evaluados los documentos presentados por “la administrada” se tiene lo siguiente:

i) Respecto de la copia simple del documento nacional de identidad del representante, la copia simple del certificado de vigencia emitido por la Oficina Registral de Lima y la copia simple de la partida registral N° 13223825 del Registro de Personas Jurídica de la Oficina Registral de Lima, estas acreditan la representación y facultades del representante de “la administrada”, asimismo los referidos documentos obraban en el expediente y fueron evaluados al momento de emitir “la Resolución”; motivo por el cual no constituyen nueva prueba.

ii) Respecto a la copia simple de “la Resolución”; constituye documento emitido por esta Subdirección en atención a su solicitud de venta directa; por lo que no constituyen nueva prueba.

iii) Respecto a las tres (3) copias simples de fotografías; por lo que no es posible relacionarlas con “el predio”; por lo que no es nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

iv) Respecto a la copia simple del plano perimétrico del 24 de enero del 2018; al respecto de la información contenida en este, no ha sido posible correlacionarlo con “el predio”; por lo que no es nueva prueba que modifique lo resuelto por esta Subdirección.

v) Respecto a las declaraciones juradas de impuesto predial del 2018 emitidas por la Municipalidad Distrital de Ate el 12 de septiembre del 2018; estos no obraban en el expediente al emitirse “la Resolución”, si bien fueron emitidas a favor de Manuel Huamán Gamonal Ricardo y Justo Torres Salazar respecto a las áreas de 379,85 m² y 110,00 m², en ellos se indica como dirección Manzana A, lote 2 y 4 de la zona parque industrial de Huaycán N° 1 - Ate- Sec. 038 – Zon. 06; asimismo, se consignan como uso vivienda – casa habitación; por lo que constituyen nueva prueba.

11. Que esta Subdirección declaró la improcedencia de la solicitud de compraventa directa de “el predio”, al haberse advertido en su oportunidad que la actividad que venía desarrollando “la administrada” no resultaba compatible con la zonificación Vivienda Taller – VT.

12. Que, es preciso indicar que de la revisión del Índice de Usos aprobado por Ordenanza Municipal N° 933-MML, Área de Tratamiento I del distrito de ATE (“el predio” submateria recae en zonificación VT - Área de tratamiento I), se advierte que la actividad de taller de metal metálica es compatible con la zonificación (VT), en la medida que esta sea una actividad de menor envergadura con un máximo de 3 personas; asimismo, según el literal d) del Cuadro N° 01 "Resumen de Zonificación Residencial Área de Tratamiento I" - Anexo N° 2 de la Ordenanza Municipal N° 1015-MML, permite el uso de Vivienda y Talleres como actividad complementaria a la vivienda, según el Índice de Usos y los Niveles Operacionales, a su vez precisa que en esta zona se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales (independientes del uso residencial), que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto, no permitiéndose nuevos establecimientos industriales.

13. Que, de acuerdo con la normativa expuesta, todo indica que sí está permitido la actividad de metal metálica como actividad complementaria a la vivienda, en áreas que cuenten con zonificación VT; lo que deberá ser ratificado en la evaluación integral de la solicitud de venta directa por la causal c) del artículo 77° de “el Reglamento”.

14. Que, en tal sentido, corresponde estimar el presente recurso de reconsideración debiéndose retrotraer el procedimiento hasta la etapa de calificación formal, la cual comprende entre otros, determinar si “la administrada” ha cumplido con presentar los requisitos formales exigidos para la causal de la venta directa invocada.

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 modificatorias, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; Informe Técnico Legal N° 0396 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020; y el Informe de Brigada N° 0439 -2020/SBN-DGPE-SDDI del 30 de julio del 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reconsideración interpuesto por la **ASOCIACIÓN DE METAL MECANICA DEL PARQUE INDUSTRIAL DE HUAYCAN**, representado por Justo Torres Salazar, contra la Resolución N° 566-2018/SBN-DGPE-SDDI del 21 de agosto del 2018.

SEGUNDO.- Disponer la evaluación formal del procedimiento administrativo de conformidad con lo señalado en el décimo cuarto considerando de la presente resolución.

Regístrese, y comuníquese.-

P.O.I. 20.1.1.8

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

Subdirectora de Desarrollo Inmobiliario