



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 106-2014-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 27 MAY 2014

VISTO, el Recurso de Reconsideración presentado por el señor José Lino Bauner Velásquez Novoa e Informe Legal N° 010-2014-GRLL-PRE/PECH-04.KMV del 12.05.2014, de la Oficina de Asesoría Jurídica;

CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, constituye una Unidad Ejecutora del Gobierno Regional La Libertad, al haber sido transferida a éste mediante Decreto Supremo N° 017-2003-VIVIENDA;

Que, con fecha 03.08.2012, precisado mediante escrito presentado el 29.04.2013, el señor José Lino Bauner Velásquez Novoa solicita la venta directa de un predio 144.57 ha, manifestando que se encuentra ubicado en el Sector "El Tablazo", Vía de Evitamiento Km. 584.50, El Milagro, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo; petición que fue declarada improcedente mediante Resolución Gerencial N° 178-2013-GRLL-PRE/PECH de fecha 02.09.2013;

Que, la facultad de contradicción administrativa prevista en el artículo 109° de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, refiere que frente a un acto que se supone viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa en la forma prevista en esta Ley, para que sea revocado, modificado, anulado o sean suspendidos sus efectos;

Que, el artículo 208° de la Ley del Procedimiento Administrativo General señala 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. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación;"

Que, mediante escrito presentado el 24.09.2013, el señor José Lino Bauner Velásquez Novoa interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 178-2013-GRLL-PRE/PECH, argumentando que: **i)** Las verificaciones contenidas en los informes técnicos, no se han efectuado de manera objetiva, exacta e imparcial, conforme se demuestra por el simple hecho que las constataciones que se detallaron en el primer Informe (Informe N° 427-2012-GRLL-PRE/PECH-03-CMQ), tuvieron que ser objeto de un nuevo Informe (Informe Técnico N° 031-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDL) y éste de un informe complementario que lo precisa (Informe Técnico N° 049-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDL); **ii)** En el Informe Legal no se ha efectuado una valoración minuciosa y conjunta de los medios probatorios con los cuales se demuestra indubitablemente la posesión pacífica, pública e ininterrumpida que se ejerce desde hace más de treinta (30) años sobre el predio cuya venta directa se solicita, precisando que los certificados de posesión otorgados por la Comunidad Campesina de Huanchaco se refieren a diferentes áreas, debido a que corresponden a terrenos que la Comunidad cedió al recurrente y que fueron acumulándose al que le entregó originariamente, y que las áreas consignadas en los certificados eran aproximadas, por cuanto no se basan en levantamientos topográficos; **iii)** Con los documentos presentados en el procedimiento y los que se adjuntan al recurso queda demostrado que desde hace muchos años (mucho antes del 25.11.2010), el recurrente desarrolla su actividad comercial en la mayor parte del predio, cumpliendo a cabalidad el requisito establecido en el artículo 77° literal c) del Reglamento de la Ley N° 29151; **iv)** Esta demostrado con los documentos presentados y los que se adjuntan al presente recurso, que el recurrente ejerce posesión en toda el área del predio, en el que se ha construido una serie de edificaciones constatadas en las inspecciones realizadas, destinadas al desarrollo de actividad de extracción de materiales agregados, que tiene una antigüedad superior a los diez años, las cuales incluso han sido constatadas por el Poder Judicial, encontrándose en la actualidad cercado en toda su extensión, cumpliendo así con otra de las exigencias del Reglamento de la Ley N°



29151; y, v) Finalmente, en relación a la superposición del predio con área de quebrada, señala que dicha situación no constituye casual de improcedencia para la venta directa solicitada de conformidad con los requisitos previstos en el Reglamento de la Ley Nº 29151, por cuanto el proyecto en su condición de legítimo propietario está facultado a disponer de sus terrenos adjudicándolos a los poseedores que cumplan con los presupuestos legales contemplados en las leyes que regulan la disposición de bienes de dominio privado;

Que, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, se advierte que el escrito de reconsideración se encuentra autorizado por letrado; y, ha sido interpuesto dentro del plazo legal previsto en el artículo 207º de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley Nº 27444, correspondiendo evaluar y analizar el fondo del recurso;

Que, de los considerandos de la impugnada se desprende que la solicitud de venta directa presentada por el señor José Lino Bauner Velásquez Novoa fue declarada improcedente debido a que no se cumplió con los presupuestos legales para la venta directa establecidos en el inc. c) del artículo 77º del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales modificado por el D.S. Nº 013-2012-VIVIENDA y en la Directiva Nº 003-2011/SBN, aprobada por Resolución Nº 0020-2011/SBN que regula los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad, esto es, que el predio no se encontraba cercado en su totalidad; y, por cuanto no acreditó documentalmente la posesión del predio con anterioridad al 25.11.2010;

Que, siendo esto así, de la resolución impugnada y lo expuesto en el escrito de reconsideración, se establece como punto controvertido, determinar si el peticionario ha cumplido con los presupuestos legales necesarios para la venta directa del terreno peticionado;

Que, en aplicación del Principio de Verdad Material que inspira el derecho administrativo, contenido en el numeral 1.11 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, y teniendo en cuenta lo expresado por el recurrente en su escrito de reconsideración, se dispuso la realización de una nueva inspección técnica que permita esclarecer el punto controvertido y contrastar plenamente los hechos;

Que, efectuada la inspección técnica de su propósito, el ingeniero inspector adscrito a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras emite el Informe Técnico Nº 007-2014-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC, a través del cual manifiesta que el predio se superpone con la quebrada Rio Seco y con su Faja Marginal determinada según Resolución Administrativa Nº 200-2012-ANA-ALA MOCHE-VIRU-CHAO y en una menor parte con el Lote Tablazo I(C) y Lote Tablazo I(B)-2, que constituyen terrenos que son objeto de subasta pública. Asimismo, informa que el predio comprende un área de quebrada (86.35 ha), área de terrazas (4.62 ha) área ocupada con material de cantera (4.71 ha), área superpuesta con el Lote Wichanzao 2 (11.40 ha), con el Lote Wichanzao 3 (0.92 ha), con el Lote Tablazo I(C) (26.80 ha), con el Lote Tablazo I(B)-2 (8.70 ha) y con el VD.230(A)-III (1.37 ha). Finalmente concluye señalando que el señor José Lino Bauner Velasquez Novoa demuestra estar en posesión, así como dedicarse a la actividad comercial de extracción de materiales de construcción con anterioridad al 25.11.2010, sobre un área menor a la que solicita en venta directa, la cual no incluye los lotes de subasta pública; asimismo, señala que en la actualidad el predio solicitado en venta se encuentra cercado en su totalidad mediante muros de ladrillo de cemento (600.92 ml) y parantes de cemento y alambres de púas (4,920 ml);

Que, estando a lo informado por el ingeniero inspector y teniendo a la vista las documentales presentadas por el administrado en calidad de nueva prueba, resulta necesario determinar si persisten los hechos que motivaron la declaración de improcedencia;

Que, en relación al presupuesto relacionado a que el predio solicitado en venta se encuentre delimitado en su totalidad con obras civiles, el ingeniero inspector a través del Informe Técnico Nº 007-2014-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC, ha señalado que el predio solicitado en venta por el señor José Lino Bauner Velasquez Novoa a la fecha de la inspección efectuada el 29.01.2014, se encuentra cercado en su totalidad mediante muros de cemento y parantes de cemento unidos por alambres púas, con una altura aproximada de 1.80 m; por lo cual queda acreditado el cumplimiento de uno de los presupuestos legales para que la Administración acceda a la petición de venta;



Que, al respecto, es importante señalar que el requisito de delimitación con obras civiles previsto en el inc. c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, ha sido interpretado por el órgano rector de los bienes estatales, de manera amplia y sin restricciones, conforme se desprende del numeral 9 de la Resolución N° 158-2013/SBN-DGPE-SDDI emitida por la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 09.12.2013, a través de la cual se aprueba la venta directa de un predio validando el cercado perimetral con postes de madera y plásticos; sin perder de vista que en el caso subexamine la delimitación se ha ejecutado con muros de cemento y parantes de cemento, que de acuerdo con la Norma E.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones, constituyen estructuras de albañilería;

Que, ahora bien, habiéndose verificado el cumplimiento de uno de los presupuestos que exige la norma para atender las solicitudes de venta directa al amparo de la Ley N° 29151 y su Reglamento, corresponde evaluar la documentación que corre en autos así como la presentada por el impugnante adjunta al recurso de reconsideración a fin de determinar si el peticionante acredita la posesión del predio solicitado con anterioridad al 25.11.2010;

Que, sobre el particular, el interesado ha presentado la siguiente documentación: a) Acta de Inspección Ocular de 16.09.1991 llevada a cabo por el Juez del Cuarto Juzgado en lo Civil de Trujillo respecto de un predio de 40.00 ha; b) Resolución de Alcaldía N° 0010-96-MCPMMH de fecha 06.11.1996, emitida por la Municipalidad del Centro Poblado Menor El Milagro, a través de la cual se resuelve otorgar el Certificado de Posesión a favor del señor José Lino Bauner Velásquez Novoa; c) Certificado de Posesión de fecha 14.11.1996 emitido por la Municipalidad del Centro Poblado Menor El Milagro, a favor del señor José Lino Bauner Velásquez Novoa respecto de un predio de 1445,601.89 m2 ubicado en la Vía Evitamiento Km 584.5;

Que, evaluada la documentación descrita en el considerando precedente se determina que el interesado ejercía la posesión del predio antes del 25 de noviembre del 2010, periodo posesorio requerido por la causal contenida en el inc. c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, la misma que fue corroborada mediante el Informe Técnico N° 007-2014-GRLL-PRE/PECH.03.EHDL de fecha 12.02.2014, en el que se precisa que el administrado demuestra estar en posesión y dedicarse a la actividad comercial de extracción de materiales de construcción pero sobre un área menor a la solicitada en venta, excluyendo los lotes de subasta pública (Tablazo I(C) y Tablazo I(B)-2);

Que, ahora bien, respecto del área que se encuentra comprendida en Zona de Reglamentación Especial - Riesgos (ZRE-RI) identificada por la División de Acondicionamiento Territorial, resulta importante señalar que de acuerdo al Plano de Zonificación General de Usos del Suelo del Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT, en dicha Zona es factible la habilitación de usos de recreación activa al aire libre o de edificaciones de uso temporal - no residencial de acuerdo a estudio ad-hoc. De lo cual se colige, que en las áreas ubicadas en zonas de reglamentación especial es permitida la realización de actividades comerciales que involucren edificaciones de uso temporal, que como en el caso submateria, están destinadas al desarrollo de la actividad de extracción de materiales de construcción. En consecuencia, la citada Ordenanza Municipal no ha planteado la intangibilidad de las Zonas de Reglamentación Especial;

Que, sin perjuicio de lo contemplado en el considerando que antecede, mediante Resolución Administrativa N° 200-2010-ANA-ALA MOCHÉ-VIRU-CHAO se estableció la delimitación de la Faja Marginal Río Seco – Desembocadura al Mar, la misma que se superpone en parte con el terreno solicitado en venta, por lo que siendo esto así, deberá excluirse el área correspondiente a la citada Faja Marginal, conforme a lo establecido en el artículo 113° del Reglamento de la Ley de Recursos Hídricos, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2010-AG que prescribe: "Las Fajas Marginales son bienes de dominio público hidráulico. Están conformadas por las áreas inmediatas superiores a las riberas de las fuentes de agua, naturales o artificiales"; y el artículo 115° del referido cuerpo normativo que señala: "Esta prohibido el uso de las fajas marginales para fines de asentamiento humano, agrícola u otra actividad que las afecte", concordante con lo prescrito en el artículo 12° del Reglamento para la Delimitación y Mantenimiento de Fajas Marginales en cursos fluviales y cuerpos de aguas naturales y artificiales aprobado por Resolución Jefatural N° 300-2011-ANA, que establece como actividades prohibidas de realizar en las fajas marginales: "El desarrollo de asentamientos humanos, agricultura intensiva o permanente u otra actividad que afecte a la faja marginal";



Que, por otro lado, respecto del área que se superpone con los lotes de subasta (Lote Tablazo I(C) y Lote Tablazo I(B)-2), teniendo en cuenta que no constituyen predios de libre disponibilidad, corresponde excluirlos del área peticionada por el interesado, al amparo de lo establecido en el numeral 3.3, segundo párrafo de la Directiva N° 003-2011/SBN aprobada por Resolución N° 0020-2011/SBN, que regula los procedimientos para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad; máxime si conforme lo ha manifestado el ingeniero inspector, el Lote Tablazo I(C) y Lote Tablazo I(B)-2, constituyen terrenos eriazos sin actividad comercial, situación que no ha podido ser desvirtuada por el recurrente mediante los documentos presentados;

Que, finalmente, resulta importante señalar que el área que se superpone con el VD.230 (A)-III, constituye propiedad de terceros, respecto de la cual el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC no tiene facultades de disposición; por lo que, no procede su venta;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, el recurrente cumple los requisitos establecidos en el literal c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, que deben servir de motivo a la administración para autorizar la venta del predio solicitado en venta, correspondiendo excluir el área que se superpone con la Faja Marginal del Río Seco determinada según Resolución Administrativa N° 200-2010-ANA-ALA MOCHÉ-VIRU-CHAO, con los lotes de subasta pública que de acuerdo a lo señalado en el Informe Técnico N° 007-2014-GRLL-PRE/PECH están constituidos por el Lote Tablazo I(C) y Lote Tablazo I(B)-2; y, con el Lote VD.230 (A)-III, por ser propiedad de terceros;

En uso de las facultades y atribuciones conferidas en el marco del Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Ordenanza Regional N° 008-2011-GRLL-PRE-CR modificada por Ordenanza Regional N° 012-2012-GR-LL/CR, con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar FUNDADO en parte el Recurso de Reconsideración interpuesto por el señor José Lino Bauner Velásquez Novoa contra la Resolución Gerencial N° 178-2013-GRLL-PRE/PECH de fecha 02.09.2013, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

SEGUNDO.- Disponer que la Sub Gerencia de Gestión de Tierras determine el área real a transferir, excluyendo el área que se superpone con los lotes de subasta, propiedad de terceros y con la Faja Marginal del Río Seco; y, prosiga con el procedimiento de venta directa según su estado.

TERCERA.- Notifíquese al interesado para los fines de ley, y hágase de conocimiento de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras y del Gobierno Regional de La Libertad.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase



ING. HUBER VERGARA DIAZ
Gerente

Doc. N° 1799215
Exp. N° 712451