



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 75 -2016-GRLL-GOB/PECH

Trujillo, 07 MAR 2016

VISTO, el Recurso de Reconsideración presentado por el señor Juan Fernando Huere Aguilar e Informe Legal N° 016-2016-GRLL-PRE/PECH-04 del 04.03.2016, 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 12.07.2012, precisado mediante el escrito presentado el 02.08.2012, el señor Juan Fernando Huere Aguilar solicita la venta directa de un predio de 4.00 ha, manifestando que se encuentra ubicado en el Sector Wichanza, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, petición que la realiza al amparo de lo establecido en la Ley N° 29151 y el artículo 77° inc. c) del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; solicitud que fue declarada improcedente mediante Resolución Gerencial N° 061-2013-GRLL-PRE/PECH de fecha 26.03.2013;

Que, a través del escrito presentado el 09.05.2013, el señor Juan Fernando Huere Aguilar interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 061-2013-GRLL-PRE/PECH, argumentando que: i) El ingeniero inspector no puede afirmar que el predio solicitado en venta esta sin ocupaciones, toda vez que el suscrito ha acreditado documental y físicamente la posesión del predio solicitado en venta, conforme se verifica de las fotografías que obran en el expediente; ii) Existe contradicción en las conclusiones del Informe Técnico N° 019-2013-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC, toda vez que en las fotografías adjuntas al mismo, se indica que soy poseionario del predio objeto de inspección; y, se señala que el predio está cercado, con lo cual se corrobora la existencia del cerco, reservorio y casa habitación destruidos, los mismos que denotan antigüedad; iii) El ingeniero inspector sólo realizó la inspección en la parte delantera del terreno, no verificando los trabajos realizados en la parte posterior del mismo (surcos para siembra); iv) El predio ha tenido actividad económica y ha estado cercado en todo su perímetro, lo cual se acredita con las fotografías presentadas, y con el Acta de Constatación del Juez de Paz del Centro Poblado El Milagro del 26.04.2013;

Que, a través del proveído inserto en el escrito de reconsideración se solicita a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras que se emita opinión técnica, en relación a lo manifestado por el recurrente en su Recurso de Reconsideración, emitiéndose el Informe Técnico N° 052-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC de fecha 24.05.2013, a través del cual el ingeniero inspector adscrito a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras emite pronunciamiento en relación a lo expresado en el Recurso de Reconsideración;

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica a través del Informe Legal N° 040-2013-GRLL-PRE/PECH-04-ALLB de fecha 12.06.2013, solicita que el personal técnico de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras precise el área que comprende las construcciones de un reservorio y una habitación destruida, así como, el cerco existente en el predio solicitado en venta;

Que, mediante Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC de fecha 29.08.2013, el ingeniero inspector informa que en el predio solicitado en venta de 4.01 ha, se han realizado trabajos de nivelación recientes en un área de 1.60 ha y el área restante de 2.41 ha, está ocupada por un reservorio, tres casas habitaciones de adobe destruidas que servían de almacén y guardianía, los que están dispersos en dicha área; y, un cerco de pared de adobe destruidos de 199.49 metros lineales;



Que, a través del Oficio N° 1661-2013-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 16.10.2013, se informa al recurrente que analizado los medios probatorios anexados a su recurso de reconsideración, se ha verificado que estos resultan insuficientes para acreditar la actividad socioeconómica, en el predio con anterioridad al 25.11.2010, solicitándole en ese sentido, que presente la respectiva documentación sustentatoria; motivo por el cual, mediante el escrito presentado el 24.10.2013, el impugnante remite el Informe Técnico Pericial de parte, emitido por el Ing. Luis Alberto Arana Vásquez;

Que, mediante Informe Legal N° 069-2013-GRLL-PRE/PECH-04-ALLB de fecha 11.12.2013, la abogada adscrita a la Oficina de Asesoría Jurídica, a fin de determinar si en el predio solicitado en venta se ha realizado actividad socioeconómica con anterioridad al 25.11.2010, recomienda solicitar una nueva opinión técnica que dilucide de manera definitiva la materia controvertida, debiendo oficiarse al Colegio de Ingenieros del Perú, Consejo Departamental de La Libertad, para que designe un profesional competente para tal fin;

Que, a través del Oficio N° 355-2014-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 07.03.2014 se solicita al Colegio de Ingenieros del Perú, Consejo Departamental de La Libertad la designación de un perito para los fines señalados en el Informe Legal N° 069-2013-GRLL-PRE/PECH-04-ALLB; petición que es atendida mediante la Carta N° 074-2014/CEPERCIP-CDLL; mediante la cual se designa al ingeniero agrónomo Néstor Adalberto Espinoza Polo, designación que es comunicada al impugnante mediante Oficio N° 494-2014-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 03.04.2014, a fin que efectúe las coordinaciones con el citado profesional y asuma el costo por el servicio que se preste;

Que, mediante Informe Legal N° 041-2015-GRLL-GOB/PECH-04-KMV de fecha 03.08.2015, se concluye que el Recurso de Reconsideración presentado por el administrado debe ser declarado infundado; emitiéndose la Resolución Gerencial N° 235-2015-GRLL-GOB/PECH;

Que, ahora bien, el superior jerárquico, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 1644-2015-GRLL/GOB determinó declarar nula la Resolución Gerencial N° 235-2015-GOB/PECH, por cuanto, no se ha tenido en cuenta al momento de expedir la citada Resolución Gerencial, el Informe Técnico Pericial elaborado por el Ingeniero Nestor A. Espinoza Polo designado por el Colegio de Ingenieros, contraviniendo lo dispuesto en el literal 5.4 del artículo 5° de la Ley N° 27444, que señala que el contenido del acto administrativo debe comprender todas las cuestiones de hecho y derecho planteadas por los administrados, disponiendo que se emita nuevo acto administrativo;

Que, en tal sentido, corresponde en principio emitir pronunciamiento en relación a la omisión de la valoración de la prueba constituida por el Informe Técnico Pericial de fecha 05.05.2014 emitida por el Ingeniero Nestor A. Espinoza Polo; y, posteriormente evaluar las cuestiones de hecho y derecho planteadas por el recurrente en su recurso, lo cual permitirá determinar si se ha cumplido o no todos los requisitos exigidos por la normativa de la materia para que se declare procedente la venta directa petitionada;

Que, respecto al **INFORME TÉCNICO PERICIAL EMITIDO POR EL INGENIERO DESIGNADO POR EL COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ**, es importante precisar que mediante Oficio N° 494-2014-GRLL-PRE/PECH-01 se comunica al recurrente que el Ingeniero Agrónomo Nestor Adalberto Espinoza Polo, designado por el Colegio de Ingenieros, será quien emita pronunciamiento en relación al destino que se le da al predio solicitado en venta y a la antigüedad de las actividades desarrolladas en el mismo, indicándole que debía coordinar con el indicado profesional a fin que se le brinde el apoyo logístico que permita cumplir con el servicio requerido, cuyo costo sería asumido íntegramente por el recurrente;

Que, en consecuencia, la elaboración del Informe Técnico Pericial; así como, su correspondiente presentación, dependía íntegramente del administrado; no obstante, debido a una omisión voluntaria del recurrente, el citado Informe Técnico Pericial recién fue remitido el 28.05.2015, adjuntó al Recurso de Apelación; pese a que el mismo fue elaborado el 05.05.2014, motivo por el cual no fue objeto de valoración al momento de emitir la Resolución Gerencial N° 235-2015-GRLL-GOB/PECH de fecha 06.08.2015; resultando de aplicación en este contexto, el aforismo jurídico "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans", el cual puede entenderse como "nadie puede basar su acción en su propia culpa", que significa que, sea a conciencia o por error grave, si alguien con su conducta dió causa para que un acto sea nulo o ineficaz de cualquier otra forma, entonces no puede solicitar la nulidad o ineficacia de dicho acto;



Que, ahora bien, la administración, al amparo del Principio de Celeridad (1) estipulado en el numeral 1.9. de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, concordante con el artículo 145° del citado cuerpo legislativo, que prescribe que la autoridad competente debe evitar la demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, determinó que correspondía emitir pronunciamiento legal respecto al Recurso formulado, sin tener en cuenta el Informe Pericial, por cuanto, de la evaluación integral del Recurso y documentos obrantes en autos, se verificaba que el administrado no cumplía con todos los presupuestos legales para acceder a la venta directa, los cuales tiene que cumplirse de manera concurrente;

Que, sin perjuicio de lo expresado, teniendo en consideración que el citado Informe Pericial se ha hecho de conocimiento del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y que el superior jerárquico ha determinado que se emita nuevo pronunciamiento en relación al Recurso de Reconsideración, se procederá a su evaluación y análisis correspondiente;

Que, **RESPECTO A LOS FUNDAMENTOS DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**, se debe señalar que según de desprende de la misma, la solicitud de venta directa presentada por el señor Juan Fernando Huere Aguilar fue declarada improcedente debido a que no se cumplió con los presupuestos legales para la venta directa establecidos en el inc. c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA y en la Directiva N° 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, vigente a la fecha de emisión del acto administrativo impugnado;

Que, para que la Administración otorgue de manera excepcional la venta directa de bienes de dominio privado estatal a favor un particular, se debe cumplir con los presupuestos legales establecidos en el inciso c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales modificado por el D.S. N° 013-2012-VIVIENDA, y la Directiva N° 003-2011/SBN, es decir: **i)** Que este destinado a fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros, en la mayor parte del predio; **ii)** Que el predio solicitado en venta se encuentre delimitado (cercado) en su totalidad con obras civiles; y, **iii)** Que se acredite documentalmente que el solicitante viene ejerciendo su posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010. Dichos presupuestos deben ser cumplidos de manera concurrente, por lo que, el incumplimiento de uno de ellos determina la denegatoria de la petición de venta directa;

Que, en tal sentido, corresponde en este estadio evaluar si el recurrente ha cumplido con cada uno de los presupuestos, evaluando los argumentos esbozados en el Recurso de Reconsideración, así como, las pruebas presentadas adjuntas a su solicitud de venta directa, las adjuntadas a su Recurso de Reconsideración e incluso el Informe Pericial emitido por el Ing. Agrónomo Nestor Espinoza Polo, que fue presentado adjunto a su Recurso de Apelación;

Que, **respecto a destinar la mayor parte del predio a una actividad socioeconómica**: La resolución impugnada se sustentó en el Informe Técnico N° 019-2013-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC, a través del cual se informa que el lote se encuentra sin uso. Dicha opinión es ratificada mediante: i) El Informe Técnico N° 052-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC, en el cual se manifiesta que el predio solicitado en venta no está dedicado a ninguna actividad comercial; y, con el ii) El Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE-PECH-03-EHDLC, del cual se desprende que en la actualidad la mayor parte del predio (2.41 ha) no está siendo destinado a ninguna actividad, toda vez que según se informa un área de 2.41 ha está ocupada por un reservorio, tres casas habitaciones de adobe destruidas que servían de almacén y guardianía, los que están dispersos dentro del área de 2.41 ha;

Que, por su parte, el recurrente en relación al presupuesto materia de análisis, ha manifestado en su escrito de reconsideración que: "En la parte posterior del predio existen trabajos (surcos para el sembrío con maquinaria pesada) lo cual no ha sido verificado por el ingeniero inspector";

¹ Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos.



Que, en efecto, dicha afirmación del recurrente ha sido corroborada por el ingeniero inspector, conforme consta en el Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE-PECH-03-EHDLC, en el cual se señala que en un área de 1.60 ha se han realizado trabajos de nivelación; sin embargo, la existencia de actividades en dicha área, determina que no se cumple con el presupuesto legal establecido en el en el inc. c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, toda vez que las actividades en el predio deben ser desarrolladas en la mayor parte del predio solicitado en venta, es decir en un área mayor 2.00 ha;

Que, en relación a las pruebas presentadas por el recurrente, adjuntó a su escrito de reconsideración a fin de acreditar destinar la mayor parte del predio a alguna actividad socioeconómica, como son las fotografías de la parte posterior de su predio, y, el Acta de Constatación del Juez de Paz de Única Nominación de El Milagro - Huanchaco de fecha 26.04.2013 se debe señalar:

- Las fotografías, no acreditan que en el predio solicitado en venta se realice actividad agrícola, por cuanto no demuestran que se trate del mismo predio, ni el área en la cual se habría desarrollado dicha actividad, la cual de conformidad con lo establecido en el inc. c) del artículo 77° del Reglamento de la Ley N° 29151, deben ser desarrolladas en la mayor parte del predio solicitado en venta; y,
- El Acta de Constatación de fecha 26.04.2013, emitida por el Juez de Paz de Única Nominación de El Milagro - Huanchaco, no constituye un medio probatorio válido para acreditar el presupuesto legal en comento, por cuanto, no indica a que actividad se destina la mayor parte del predio, ni precisa el área que ocupa el rancho de esteras verificado en el mismo.

Que, asimismo, es preciso señalar que con el Informe Técnico Pericial de parte de fecha 21.10.2013, presentado por el propio recurrente, que señala en su literal a) del Rubro Bases y Criterios de la Pericia: "*Se observa en el terreno de 4.00 ha, que existe un área de aproximadamente de 2.40 ha con construcciones de reservorio, casa habitación, cerco de aproximadamente 200 mts de largo, dispersos dentro del área en mención, **destruidos en gran parte, donde actualmente puede observarse que ha habido actividad socioeconómica (...)***"; y, con el Informe Técnico Pericial de fecha 05.05.2014, emitido por el ingeniero agrónomo Nestor Aldalberto Espinoza Polo, que en el rubro Estado Actual del Predio y Observaciones de la pericia, señala: "Se observa notoriamente que existe un área de aproximadamente 2.40 ha con construcciones de reservorio, casa habitación, cerco de aproximadamente 200 M de largo, dispersos dentro del área en mención, destruidos en parte pudiendo observarse que ha **habido actividad socioeconómica mucho antes del 25.11.2010**"; se confirma que el predio está siendo ocupado por construcciones abandonadas, siendo que en la actualidad no existe actividad socioeconómica en la mayor parte del predio;

Que, en tal sentido, teniendo en consideración lo expresado en el Informe Técnico N° 052-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC, Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE-PECH-03-EHDLC e Informe pericial de parte de fecha 21.10.2013, Informe Técnico Pericial de fecha 05.05.2014, emitido por el ingeniero agrónomo Nestor Aldalberto Espinoza Polo, así como habiendo quedado desvirtuadas las documentales presentadas por el impugnante y los argumentos expuestos, se determina que el señor Juan Fernando Huere Aguilar no ha acreditado fehacientemente destinar la mayor parte del predio a alguna actividad socioeconómica, motivo por el cual incumple uno de los presupuestos legales establecidos en el artículo 77 inc. c) del Reglamento de la Ley N° 29151;

Que, **respecto a la delimitación del predio solicitado en venta:** El ingeniero adscrito a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras a través del Informe Técnico N° 019-2013-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC ha manifestado que el predio solicitado en venta **no se encuentra completamente cercado**, opinión que es ratificada mediante Informe Técnico N° 052-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC e Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC;

Que, por su parte, el impugnante en relación a este presupuesto, en su escrito de reconsideración manifiesta que en las fotografías adjuntas al Informe, el ingeniero inspector señala que el predio está cercado, con lo cual se corrobora la existencia del cerco. Al respecto, se debe señalar que con los informes técnicos y las fotografías adjuntas, solo se determina la existencia de un cerco en una parte del predio solicitado en venta, situación que no está siendo objeto de cuestionamiento; no obstante, a fin de cumplir con el presupuesto legal, la normativa establece que el predio debe estar delimitado en su totalidad, presupuesto cuyo cumplimiento no ha sido acreditado por el recurrente;



Que, es más dicha situación (cerco parcial) es confirmada con el Informe Técnico Pericial de parte presentado por el señor Juan Fernando Huere Aguilar con fecha 24.10.2013, toda vez que en el rubro Bases y Criterios de la Pericia, literal a) del citado Informe se señala taxativamente: "Se observa en el terreno de 4.00 ha, que existe un área de aproximadamente de 2.4 ha con construcciones de reservorio, casa habitación, cerco de aproximadamente 200 mts de largo, dispersos dentro del área en mención, destruidos en gran parte (...);"

Que, en tal sentido, teniendo en consideración lo expresado en el Informe Técnico N° 019-2013-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC, Informe Técnico N° 052-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC, Informe Técnico N° 086-2013-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC e Informe Técnico Pericial de parte, así como, que el impugnante no ha presentado medios probatorios que acrediten que el predio estaba cercado en su totalidad al momento de la inspección; se determina que el señor Juan Fernando Huere Aguilar ha incumplido uno más de los presupuestos legales para que la Administración acceda a la petición de venta;

Que, **respecto a acreditar documentalmente la posesión del predio solicitado en venta desde antes del 25.11.2010:** El literal k) del numeral 3.1. de la Directiva N° 003-2011/SBN, establece cuales son los documentos que deben ser presentados a fin de acreditar la antigüedad de la posesión prevista en el inciso c) del artículo 77° del Reglamento, tales como: i) Copia Certificada o autenticada de la Declaración Jurada del Impuesto Predial y de los recibos de pago de los tributos municipales correspondientes a los años de posesión del predio; ii) Testimonio de Escritura Pública o documento privado con certificación de firma, en el que conste la transferencia de la posesión del predio a su favor, iii) Copia certificada de la inspección judicial del predio en proceso de prueba anticipada, con el objeto de verificar la posesión del predio; iv) Original o copia certificada de la Constancia de Posesión otorgada por la Municipalidad en cuya jurisdicción se encuentra el predio; o, v) Cualquier otro instrumento emitido por entidad pública que acredite la posesión del predio solicitado;

Que, ahora bien, a fin de acreditar la posesión del predio solicitado en venta, el recurrente ha presentado en la tramitación del procedimiento de venta y adjuntó a su Recurso de Reconsideración, las siguientes documentales:

- El Certificado de Posesión N° 0922 de fecha 10.12.1990 expedido por la Comunidad Campesina de Huanchaco. Al respecto, se debe señalar que dicho Certificado no constituye un medio probatorio válido, toda vez que no ha sido emitido por entidad pública, conforme lo establece la Directiva N° 003-2011/SBN.
- El Contrato Privado de Construcción de fecha 19.12.1990. Dicho contrato no constituye documento válido para acreditar posesión, por cuanto, no ha sido emitido por entidad pública.
- La Declaración Testimonial y Declaración Jurada de Vecinos colindantes, no es considerada por la Directiva N° 003-2011/SBN como un medio probatorio para acreditar la posesión con anterioridad al 25.11.2010.
- La Vista Ocular de fecha 26.12.1990 del Juez de Paz de Huanchaco, no constituye un documento válido para acreditar la posesión, toda vez que mediante el mismo no se certifica o deja constancia de la posesión del recurrente, sino que solo se efectúa una constatación visual en la fecha realizada.
- El Acta de Constatación del Juzgado de Paz de Única Nominación de fecha 26.04.2013; no constituye documento que acredita posesión con anterioridad al 25.11.2010; por cuanto, la verificación de la posesión ha sido efectuada el año 2013.

Que, de lo expuesto, y en aplicación del Principio de Legalidad reconocido por el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en virtud del cual las Autoridades Administrativas deben ceñirse dentro de los márgenes que establece la normativa, se determina que el recurrente no acredita documentalmente la posesión del predio solicitado en venta al 25.11.2010;

Que, estando a lo señalado en los párrafos precedentes, se determina que el recurrente no cumple los presupuestos 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, debiendo desestimar el Recurso de Reconsideración formulado por el señor Juan Fernando Huere Aguilar;



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

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar INFUNDADO el Recurso de Reconsideración interpuesto por el señor Juan Fernando Huere Aguilar contra la Resolución Gerencial N° 061-2013-GRLL-PRE/PECH de fecha 26.03.2013, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

SEGUNDO.- 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. KENNY E. HEREDIA GARCIA
Gerente

