

440024



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 003 -2012-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 05 de enero del 2,012

VISTO, el Recurso de Reconsideración presentado por el señor Gertrudis Herrera Sabalu contra la Resolución Gerencial N° 287-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 27.07.2011 e Informe Legal N° 083-2011-GRLL-PRE/PECH-04 de fecha 19.12.2011;

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, mediante Resolución Gerencial N° 287-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 27.07.2011, se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por el señor Gertrudis Herrera Sabalu, respecto del lote denominado VD. 354-III de 1.43 ha, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; fijándose como precio de venta del referido lote el importe de S/. 36,636.94, bajo la modalidad de pago diferido con reserva de propiedad;

Que, el principio del debido procedimiento contenido en el numeral 1.2 del Art. IV del Título preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, señala que: "Los Administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundamentada en derecho...";

Que, la facultad de contradicción administrativa prevista en el artículo 109° de la Ley antes glosada refiere que frente a un acto que 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 22.08.2011, el señor Gertrudis Herrera Sabalu interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 287-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija el precio del Lote VD. 354-III en S/. 36,636.94, argumentando que: **i)** El Estado transfirió al P.E. CHAVIMOCHIC el dominio de las tierras eriazas bajo su ámbito de influencia; por lo que, *el valor de venta* de dichas tierras debe ser fijado bajo esa calidad (eriazas), ello teniendo en consideración que son los agricultores los que han invertido en las tierras para hacerlas productivas; **ii)** La calificación del predio materia de venta, consta en el Informe Técnico N° 031-2010-GRLL-PRE/PECH-03-EHDLC de fecha 31.08.2010, emitido por el ingeniero de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada a cargo de las inspecciones técnicas, esto significa que para su calificación se ha tomado en cuenta un cuadro de valores diferentes al aprobado mediante la Resolución Gerencial N° 142-2011-GRLL-PRE/PECH, la cual fue emitida en el mes de abril del presente año; en consecuencia, la valorización resulta arbitraria y abusiva; y, **iii)** *El cuadro de valores de las tierras* que se debía aplicar para la determinación del precio del predio solicitado en venta directa, es el que estuvo vigente a la fecha de presentación de la solicitud de venta directa (25 de Junio de 2010); sin embargo, se aplicó una valorización aprobada un año

439939

después. Por otro lado, el recurrente manifiesta que el predio materia de venta es parte de un predio de mayor extensión denominado "La Esperanza", cuyo mejor derecho de propiedad está siendo discutido en el proceso judicial, Exp. 9628-2006, seguido por la Sucesión Sánchez Ferrer en contra del Gobierno Regional La Libertad; por lo que la propiedad del predio VD. 354-III está por definirse en la sede judicial; siendo de aplicación lo establecido en el artículo 64º de la Ley N° 27444;

Que, en este orden de ideas, el punto controvertido se circunscribe a determinar si el precio de venta del Lote VD. 354-III, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, refleja el valor de venta que le corresponde de acuerdo a los dispositivos normativos que regulan la valuación del precio de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC;

Que, en relación al punto controvertido, el artículo 15º del Reglamento de la Ley N° 26505, aprobado mediante D.S. N° 011-97-AG, señala: "Quienes a la fecha de publicación de la Ley (18.07.95) se dedicarán a alguna actividad agropecuaria dentro del área de los Proyectos Especiales Hidráulicos ejecutados con fondos públicos, pueden adquirir la propiedad de las áreas que explota, solicitándolas directamente al Proyecto Especial respectivo, el que fija el precio de ellas y previa constatación otorga el título de propiedad". De otro lado, la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, establece que las tierras de propiedad privada de la referida región, que se beneficien con las obras de irrigación o drenaje ejecutadas con recursos públicos pagarán al Estado en forma proporcional el costo de las mejoras introducidas;

Que, el Reglamento de Venta Directa de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Gerencial N° 058-2008-GR-LL/PECH-01 de fecha 13.02.2008, prescribe en su artículo 19º que la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada, para fines de valuación de los precios, tomará como base de cálculo la categoría de tierras y los valores arancelarios para los predios rústicos de la Región Costa y por Valle específico, aprobados anualmente mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Por su parte, el artículo 20º del citado texto normativo señala que los precios de los terrenos serán aprobados anualmente por la Gerencia General del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, mediante Resolución Gerencial;

Que, mediante Resolución Gerencial N° 142-2011-GRLL-PRE/PECH, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobó los valores de los terrenos rústicos a ser aplicados en los procedimientos de venta directa de las áreas ubicadas en el ámbito de su influencia para el año 2011; en atención a la Resolución Ministerial N° 173-2010-VIVIENDA que aprueba los valores arancelarios para los predios rústicos para el ejercicio 2011;

Que, ahora bien, de acuerdo a lo regulado en los dispositivos legales señalados en los considerandos precedentes, se advierte que para la determinación del precio de venta de los terrenos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC se debe tener en cuenta los siguientes criterios: i) La calificación de la categoría de tierras; ii) Los valores de los predios rústicos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC a ser aplicados en el proceso de venta directa para el año 2011, aprobados mediante Resolución Gerencial N° 142-2011-GRLL-PRE/PECH; y, iii) La aplicación de una Plusvalía del 5% de conformidad con la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 26505;

Que, en el caso de autos, para efectos de la valuación de tierras, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras consideró dentro de la **Categoría de Tierras Rústicas en Zonas de Expansión Urbana**, a los lotes que se encontraban en: Zonas de Expansión Urbana, Planeamiento Agrourbano, Planeamiento Pre Urbano y Reglamentación Especial; por lo que, habiendo sido calificando el Lote VD. 354-III en Zona de Planeamiento Agrourbano, le asignó el precio de S/. 36,636.94;

Que, sin embargo, mediante Informe N° 395-2011-GRLL-PRE/PECH-03-CMQ de fecha 10.10.2011, el Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial informa que las zonas definidas como Planeamiento Agrourbano, Planeamiento Pre Urbano y de Reglamentación Especial, **no son Zonas Urbanas o de Expansión Urbana**, y por tanto corresponde ejecutar la valorización del Lote VD. 354-III de acuerdo a la clase y categoría de tierra;



Que, estando a lo informado por la División de Acondicionamiento Territorial, mediante Informe N° 032-2011-GRLL-PRE/PECH-03-CVCH de fecha 17.10.2011, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras determinó el precio que le corresponde al Lote VD. 354-III, de acuerdo a la categoría de tierras, el cual es como sigue:

LOTE	CATEGORÍA	CLASE DE TIERRAS	AREA	PRECIO POR HA (S/.)	PRECIO (S/.)	PLUSVALIA	PRECIO TOTAL (S/.)
VD.354-III	Primera	Tierras aptas para cultivo en limpio con riego por gravedad y agua superficial	1.43 ha	19,707.88	28,182.27	1,409.11	29,591.38

Que, por otro lado, en relación a lo manifestado por el recurrente sobre la aplicación del cuadro de valores de las tierras para la determinación del precio del predio solicitado en venta directa, vigente a la fecha de presentación de la solicitud de venta directa, cabe precisar que el artículo 21° del Reglamento de Venta Directa de Tierras aprobado mediante Resolución Gerencial N° 058-2008-GR-LL/PECH-01 señala que el precio del predio solicitado en venta directa es aquel que éste vigente al concluir el procedimiento administrativo. En tal sentido, no corresponde aplicar el precio de los terrenos establecido para el año 2010, sino el vigente al momento de concluir el procedimiento; es decir, el valor aprobado mediante Resolución Gerencial N° 142-2011-GRLL-PRE/PECH;

Que, ahora bien, en relación al proceso judicial seguido entre la Sucesión Sánchez Ferrer y el Gobierno Regional La Libertad, sobre mejor derecho de propiedad, cabe señalar que no resulta de aplicación lo establecido en el artículo 64° de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley N° 27444, toda vez que no se cumple uno de los presupuestos que requiere la norma para la inhibición de la Administración Pública del procedimiento administrativo hasta que resuelva el litigio judicial; esto es, la identidad, que debe existir entre las partes que están en el procedimiento administrativo, entre los hechos que se viene instruyendo en ambos procedimientos y además identidad en los fundamentos de las pretensiones. Es más, en el proceso judicial sobre mejor derecho de propiedad seguido por la Sucesión Sánchez Ferrer contra el Gobierno Regional La Libertad, el objeto de la litis versa sobre el mejor derecho de propiedad respecto de los terrenos que comprende el Parque Industrial de Trujillo de propiedad del Gobierno Regional La Libertad; en tanto, el predio solicitado en venta directa es de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y no forma parte de los terrenos que comprende el Parque Industrial de Trujillo. En consecuencia, no procede la inhibición de la Administración Pública del procedimiento administrativo de venta directa submateria, al no existir identidad de sujetos, hechos ni fundamentos entre el proceso judicial iniciado por la sucesión Sánchez Ferrer en contra del Gobierno Regional La Libertad;

Que, en atención a los considerandos expuestos, corresponde declarar fundado el Recurso de Reconsideración formulado por el señor Gertrudis Herrera Sabalu contra la Resolución Gerencial N° 287-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 354-III;

En uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Art. 15° del Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 1293-2004-GR-LL/PRE; y, con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **FUNDADO** el Recurso de Reconsideración interpuesto por el señor Gertrudis Herrera Sabalu contra la Resolución Gerencial N° 287-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 27.07.2011, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial, fijándose el precio de venta del Lote VD. 354-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, en **S/. 29,591.38 (Veintinueve Mil Quinientos Noventa y Uno y 38/100 Nuevos Soles)**.

SEGUNDO.- Declarar que no resulta procedente la inhibición del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC respecto del procedimiento administrativo de venta directa iniciado por el señor Gertrudis Herrera Sabalu, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial, debiendo proseguirse con el procedimiento de venta directa de acuerdo a su estado.

TERCERO.- Notifíquese al interesado para los fines de ley, y hágase de conocimiento de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada y del Gobierno Regional de La Libertad.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase



ING. HUBER VERGARA DIAZ
Gerente General