

469588



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 022-2012-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 18 de enero del 2,012

VISTO, el Recurso de Reconsideración presentado por el señor Gumercindo Llanos Lujan contra la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 22.07.2011 e Informe Legal N° 006-2012-GRLL-PRE/PECH-04 de fecha 18.01.2012;

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° 269-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 22.07.2011, notificada el 26.07.2011, conforme se aprecia del cargo de notificación obrante en autos, se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por el señor Gumercindo Llanos Lujan, respecto del lote denominado VD. 359-III de 1.17 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/. 29,975.68, bajo la modalidad de pago diferido con reserva de propiedad;

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 26.08.2011, el señor Gumercindo Llanos Lujan interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija como precio de venta del Lote VD. 359-III, el importe de S/. 29,975.68, 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° 220-2010-GRLL-PRE/PECH-03-CSC de fecha 11.10.2010, emitido por el ingeniero de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada a cargo de las inspecciones técnicas, esto significa que para dicha calificación se ha tomado en cuenta un cuadro de valores diferente 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 debe 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 (26.08.2010).

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. 359-III está por definirse en la sede judicial; siendo de aplicación lo establecido en el artículo 64° de la Ley N° 27444;

469568



Que, el artículo 207° de la Ley N° 27444, en su numeral 207.2 señala que: "El plazo para la interposición de los recursos es de **quince días perentorios**". A su vez, el artículo 212° del referido cuerpo normativo, señala que: "Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto";

Que, mediante Informe Legal de visto, la Oficina de Asesoría Jurídica evalúa el recurso presentado, verificando que el acto administrativo contenido en la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH, fue notificado con fecha 26.07.2011; y, el recurso impugnatorio fue presentado el 26.08.2011, es decir cuando el plazo para interposición del recurso había transcurrido en exceso; en consecuencia, señala que el recurso interpuesto debe ser declarado improcedente por extemporáneo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 207° de la Ley N° 27444;

Que, sin perjuicio de lo antes señalado, la Oficina de Asesoría Jurídica precisa que en todo procedimiento administrativo 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**, tal y como lo establece el numeral 1.2 del Art. IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, que regula el Principio del Debido Procedimiento. En efecto, los administrados tienen derecho a que las decisiones de la Administración respecto de sus intereses y derechos deban hacer expresa consideración de los principales argumentos jurídicos y de hecho y estar debidamente motivadas;

Que, en tal sentido, la Oficina de Asesoría Jurídica manifiesta que a fin de dar fiel cumplimiento al debido procedimiento; y, al haberse evidenciado vicios en la determinación del precio de venta del Lote VD. 359-III, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; resulta necesario hacer un análisis de los actuados administrativos de su propósito, que permita determinar si el precio de venta del citado Lote, refleja el valor que le corresponde de acuerdo a los dispositivos normativos que regulan la valuación del precio de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC;

Que, el artículo 15° 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 dedicaran 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 19° 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 20° 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 terrenos rústicos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC 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, continuando con el análisis del precio de venta, cabe precisar que la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras para efectos de la valuación de tierras consideró, dentro de la **Categoría de Tierras Rústicas en Zona de Expansión Urbana**, a los lotes que se encontraban en: Zona de Expansión Urbana, Planeamiento Pre Urbano, Planeamiento Agrourbano, y Reglamentación Especial; por lo que, habiendo sido calificado el Lote VD. 359-III en Zona de Reglamentación Especial, le asignó el precio de S/.29,975.68;

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 Pre Urbano, Planeamiento Agrourbano y de Reglamentación Especial, **no son Zonas Urbanas o de Expansión Urbana**, y por tanto corresponde aplicar la valorización del Lote VD. 359-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. 359-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.359-III	Primera	Tierras aptas para cultivo en limpio con riego por gravedad y agua superficial	1.17 ha	19,707.88	23,058.22	1,152.91	24,211.13

Que, de otro lado, en relación al precio de venta, 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 esté 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, finalmente, 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 vienen 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 iniciado por el señor Gumercindo Llanos Lujan, 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 improcedente por extemporáneo el Recurso de Reconsideración formulado por el señor Gumercindo Llanos Lujan contra la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH;



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 **IMPROCEDENTE** por extemporáneo el Recurso de Reconsideración interpuesto por el señor Gumercindo Llanos Lujan contra la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 22.07.2011.

SEGUNDO.- Dejar sin efecto la Resolución Gerencial N° 269-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 22.07.2011, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 359-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad.

TERCERO.- Establecer como precio de venta del Lote VD. 359-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, el importe **S/. 24,211.13 (Veinticuatro Mil Doscientos Once y 13/100 Nuevos Soles)**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

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

QUINTO.- 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