



472835

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 024-2012-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 20 de enero del 2,012

VISTO, el Informe Legal N° 007-2012-GRLL-PRE/PECH-04 de fecha 19.01.2012; y, la Resolución Gerencial N° 293-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 05.08.2011 que declara procedente la solicitud de venta directa presentada por las señoras Emiliana Rodríguez Romero y Saturnina Cabrera Pumacchahua de Gil;

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° 293-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 05.08.2011, se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por las señoras Emiliana Rodríguez Romero y Saturnina Cabrera Pumacchahua de Gil, respecto del lote denominado VD. 355-III de 0.88 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/. 22,545.81, bajo la modalidad de pago diferido con reserva de propiedad;

Que, el numeral 1.2 del Art. IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 prescribe 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**. 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, a través del Informe Legal de visto, la Oficina de Asesoría Jurídica, señala 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. 355-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 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 benefician con las obras de irrigación o drenaje ejecutadas con recursos públicos pagarán al Estado en forma proporcional el costo de las mejoras introducidas;

472306



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 se ha verificado 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. 355-III en Zona de Reglamentación Especial, le asignó el precio de S/. 22,545.81;

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. 355-III de acuerdo a la clase y categoría de tierras;

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. 355-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.355-III	Primera	Tierras aptas para cultivo en limpio con riego por gravedad y agua superficial	0.88 ha	19,707.88	17,342.93	867.15	18,210.08



Que, asimismo, cabe precisar que en relación al precio de venta, 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;

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.- DEJAR SIN EFECTO la Resolución Gerencial N° 293-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 05.08.2011, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 355-III, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, manteniendo su eficacia en lo demás que contiene.

SEGUNDO.- Establecer como precio de venta del Lote VD. 355-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, el importe **S/. 18,210.08 (Dieciocho Mil Doscientos Diez y 08/100 Nuevos Soles)**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial, debiendo efectuar el depósito de la cuota inicial del citado monto en la cuenta corriente N° 741-049872 en moneda nacional del Banco de la Nación a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en un plazo máximo de 45 días hábiles de notificada la presente, bajo apercibimiento de dejar sin efecto la procedencia de la venta directa.

TERCERO.- Notifíquese a las señoras Emiliana Rodríguez Romero y Saturnina Cabrera Pumacchua de Gil 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