



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

497982

Resolución Gerencial N° 041-2012-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 06 FEB 2012

VISTO, el Recurso Administrativo presentado por el señor José Alejandro Sigüenza Zavaleta contra la Resolución Gerencial N° 302-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 10.08.2011 e Informe Legal N° 014-2012-GRLL-PRE/PECH-04 de fecha 31.01.2012;

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° 302-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 10.08.2011, se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por el señor José Alejandro Sigüenza Zavaleta, respecto del lote denominado VD. 350-III de 0.98 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/. 25,107.84, 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, mediante escrito presentado el 14.09.2011, el señor José Alejandro Sigüenza Zavaleta interpone Recurso de Apelación contra la Resolución Gerencial N° 302-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija como precio de venta del Lote VD. 350-III, el importe de S/. 25,107.84, argumentando que en la resolución materia de impugnación no se ha realizado una suficiente y debida motivación en torno a la valorización del precio de venta del Lote VD. 350-III, infringiendo el artículo 3° de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, sobre la validez de los actos administrativos;

Que, mediante Informe Legal de visto, la Oficina de Asesoría Jurídica señala 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;

Que, en tal sentido, la Oficina de Asesoría Jurídica manifiesta que al haberse evidenciado vicios en la determinación del precio de venta del Lote VD. 350-III, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; y, al amparo del Principio de Impulso de Oficio, que permite a la Administración Pública impulsar, dirigir, ordenar y subsanar cualquier error u omisión en el procedimiento; 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;

497941



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, 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, ahora bien, 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. 350-III en Zona de Planeamiento Agrourbano, le asignó el precio de S/. 25,107.84;

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. 350-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. 350-III, de acuerdo a su categoría de tierra, el cual es como sigue:

LOTE	CATEGORÍA	CLASE DE TIERRAS	AREA	PRECIO POR HA (S/.)	PRECIO (S/.)	PLUSVALIA	PRECIO TOTAL (S/.)
VD.350-III	Primera	Tierras aptas para cultivo en limpio con riego por gravedad y agua superficial	0.98 ha	19,707.88	19,313.72	965.69	20,279.41

En uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Art. 15º del Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional Nº 1293-2004-GR-LL/PRE; y, con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Dejar sin efecto la Resolución Gerencial Nº 302-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 10.08.2011, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 350-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; careciendo de objeto emitir pronunciamiento respecto del recurso de apelación interpuesto por el señor José Alejandro Sigüenza Zavaleta.

SEGUNDO.- Establecer como precio de venta del Lote VD. 350-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, el importe de **S/. 20,279.41 (Veinte Mil Doscientos Setenta y Nueve y 41/100 Nuevos Soles)**, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial, debiendo el interesado efectuar el depósito de la cuota inicial del citado monto en la cuenta corriente Nº 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 e iniciar las acciones legales que correspondan.

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 BERGARA DIAZ
Gerente General



