874627

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 247-2012-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 22 OCT 2012

VISTO, el Informe Nº 009-2012-GRLL-PRE/PECH-03-CVCH de fecha 10.04.2012, de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras; y, el Informe Legal Nº 059-2012-GRLL-PRE/PECH-04 de fecha 02.08.2012 de la Oficina de Asesoria Jurídica, relacionados con el precio de venta del Lote VD. 348-III aprobado mediante Resolución Gerencial N° 478-2011-GRLL-PRE/PECH;

CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, creado por Decreto Supremo Nº 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 Nº 017-2003-VIVIENDA;

Que, mediante Resolución Gerencial Nº 257-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 18.07.2011, se declara procedente la solicitud de venta directa presentada por el señor Zenen Gamboa Llanos, respecto del lote denominado VD. 348-III de 1.98 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/. 50,728.08, bajo la modalidad de pago diferido con reserva de propiedad;

Que, a través del escrito presentado el 22.08.2011, el señor Zenen Gamboa Llanos interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución Gerencial Nº 257-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD.348-III; emitiéndose la Resolución Gerencial N° 478-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 19.12.2011, que declara fundado el recurso de reconsideración planteado; fijándose como precio venta del citado lote, el importe de S/. 7, 375.08;

Que, mediante Informe N° 007-2012-GRLL-PECH.03-EHDLC, de fecha 28.03.2012, el ingeniero inspector de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras, Ing. Evaristo Huanca De La Cruz, informa que por un error involuntario acaecido al haberse verificado la categoría del suelo del Lote VD.348-III en un plano a menor escala, se determinó que dicho lote se ubicaba en suelos calificados en Quinta Categoría, cuando pertenecía a Primera Categoría;

Que mediante Informe Nº 009-2012-GRLL-PRE/PECH-03-CVCH de fecha 10.04.2012, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras en relación al error involuntario cometido por el ingeniero inspector de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras, Ing. Evaristo Huanca De La Cruz, recomienda la modificación del Contrato de Compra Venta suscrito con fecha 27.01.2012 y de la Resolución Gerencial N° 478-2011-GRLL-PRE/PECH de fecha 19.12.2011 en el extremo que fija el precio de venta Lote VD.348-III, debiendo aprobarse el precio de venta por el importe de S/. 40,972.68;

Que, mediante el Informe Legal de visto, la Oficina de Asesoría Jurídica manifiesta que en la celebración del contrato de compraventa del predio VD. 348-III, se ha configurado una causal de anulación del acto jurídico por cuanto se evidencia la presencia de un error esencial en su celebración, conforme a lo previsto en el artículo 201° del Código Civil y numeral 1 del artículo 202° del citado texto normativo. Asimismo, señala que corresponde dejar sin efecto la Resolución Gerencial N° 257-2011-GRLL-PRE/PECH, sin perjuicio de las acciones legales que se implementen para resolver la controversia;

874597

Que, el Reglamento de Venta Directa de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Gerencial Nº 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, mediante Resolución Gerencial;

Que, mediante Resolución Gerencial Nº 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 Nº 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 Nº 142-2011-GRLL-PRE/PECH; y, iii) La aplicación de una Plusvalía del 5% de conformidad con la Tercera Disposición Complementaria de la Ley Nº 26505;

Que, en el caso de autos, para efectos de la valuación de tierras, se efectúo una errónea calificación de la categoría de tierras, evidenciándose vicios en la determinación del precio de venta del Lote VD. 348-III, ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; por lo que, 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 que se deje sin efecto la Resolución Gerencial N° 257-2011-GRLL-PRE/PECH, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 348-III y que se establezca el precio de venta que le corresponde al citado lote de acuerdo a la categoría de suelos;

Que, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras, a través del Informe de visto determinó el precio de venta que le corresponde al Lote VD. 348-III, de acuerdo a la categoría de la tierra, el cual es como sigue:

LOTE	CATEGORÍA	CLASE DE TIERRAS	AREA	PRECIO POR HA (S/.)	PRECIO (S/.)	PLUSVALIA	PRECIO TOTAL (S/.)
VD.348-III	Primera	Tierras aptas para cultivo en limpio con riego por gravedad y agua superficial	1.98 ha	19,707.88	39,021.60	1,951.08	40,972.68

Que, ahora bien, al declararse sin efecto legal alguno la Resolución Gerencial N° 257-2011-GRLL-PRE/PECH en el extremo que aprueba el precio de venta del Lote VD. 348, y por ende la Resolución Gerencial N° 478-2011-GRLL-PRE/PECH, carece de objeto emitir nuevo pronunciamiento respecto al recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Gerencial N° 257-2011-GRLL-PRE/PECH, debiendo a través del presente acto administrativo, fijar el precio de venta del Lote VD. 348-III atendiendo a lo previsto en el considerando que antecede;

En uso de las facultades y atribuciones conferidas en el marco del Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Ordenanza Regional N° 008-2011-GRLL-PRE-CR; y, con la visación de la Sub Gerencia de Gestión de Tierras y la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Dejar sin efecto la Resolución Gerencial Nº 257-2011-GRLL-PRE/PECH, de fecha 18.07.2011, en el extremo que fija el precio de venta del Lote VD. 348-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad; y, los actos administrativos posteriores a su emisión, dentro de los cuales se encuentra la Resolución Gerencial N° 478-2011-GRLL-PRE/PECH; por lo que, carece de objeto emitir nuevo pronunciamiento respecto del recurso de reconsideración interpuesto contra la Resolución Gerencial Nº 257-2011-GRLL-PRE/PECH.

SEGUNDO.- Conservar la eficacia de la Resolución Gerencial Nº 257-2011-GRLL-PRE/PECH en el extremo que adjudica el Lote VD. 348-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad a favor del señor Zenen Gamboa Llanos.

TERCERO.- Establecer como precio de venta del Lote VD. 348-III ubicado en el Sector Valdivia, Distrito de Huanchaco, Provincia de Trujillo, Departamento y Región La Libertad, el importe de **S/. 40,972.68 (Cuarenta Mil Novecientos Setenta y Dos y 68/100 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, equivalente al 20% del valor del precio total, 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.

CUARTO.- 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

Gobierno Regional La Libertad V° B° SUB GERENCIA DE DE GESTION DE TIERRAS Proy. Especial Chavimochic

REGION LA LIBERTAD V° B° JEFATURA OFICINA DE ASESORIA JURIDICA PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

REGION LA LIBERTAD PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

ING. HUBER VERGARA DIAZ
Gerente