



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Resolución Gerencial N° 202 -2013-GRLL-PRE/PECH

Trujillo, 11 OCT. 2013

VISTO: Los antecedentes relacionados con la reversión de propiedad del Lote Compositan IV(B) de 0.97 ha de área total y 0.92 ha de área neta; y, el Lote Compositan IV Remanente de 35.33 ha de área total y 34.94 ha de área neta;

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 transferida al Gobierno Regional La Libertad, en mérito a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 036-2003-PCM, concordante con el Decreto Supremo N° 017-2003-VIVIENDA;

Que, por Decreto Legislativo N° 674, Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado, se declara de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecen las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de ellas, precisándose mediante Ley N° 26440, que los Proyectos Especiales, organismos y otros Proyectos, que estén bajo responsabilidad de órganos estatales se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el citado decreto legislativo;

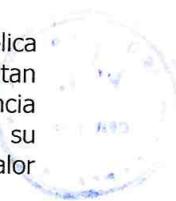
Que, mediante Resolución Gerencial N° 089-2008-GR-LL/PECH-01 del 06.03.2008, se aprobaron las bases de la Subasta Pública N° XIII para las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, a cargo del Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto, designado mediante Resolución Gerencial N° 342-2007-GR-LL/PECH-01;

Que, como resultado de la Decimo Tercera Subasta Pública de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, el Comité adjudicó, entre otros, el Lote Compositan IV, con un área bruta de 79.67 ha y un área neta de 71.24 ha, ubicado en el distrito de Virú, provincia de Virú, departamento y región La Libertad a favor del señor Fidel Apaza Yauri, por el importe de su oferta económica ascendente a US\$ 192,338.40, de los cuales US\$ 121,098.40 corresponden al valor del terreno y US\$ 71,240.00 al Compromiso de Inversión;

Que, en la Ficha Técnica del Lote Compositan IV, de las Bases de la Subasta N° XIII, se estableció: "En esta zona no se han realizado estudios arqueológicos, por lo que se requeriría la intervención del INC para definir si existen sitios arqueológicos dentro de este Lote, cuya liberación o intangibilización correrán a cargo del adjudicatario de este lote, quien no podrá utilizar el lote sin contar con el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, lo cual deberá dejarse claramente establecido en el Contrato de Compra venta"; esta precisión también se encontraba establecida en las Bases de la Subasta N° XII;

Que, durante el procedimiento de la Decimo Segunda Subasta, el Comité preciso como respuesta a una observación; que, si una parte o todo el lote resultará afectado con sitios arqueológicos, el inversionista deberá gestionar ante el INC, la liberación a su propio costo. En caso, que resultara un sitio arqueológico intangible expresamente declarado por el INC, es decir, que no se puede liberar, si es parcial será su decisión mantenerlo dentro del Lote como sitio arqueológico, caso contrario a su solicitud, se descontara el área involucrada y se procederá a la devolución del precio de la tierra pagada en forma proporcional al área afectada;

Que, con fecha 03.07.2008, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC celebró el Contrato de Compraventa con el señor Fidel Apaza Yauri, respecto del Lote Compositan IV, inscrito en la Partida Electrónica N° 11065283, obligándose el comprador a ejecutar inversiones de capital que beneficien directamente al Lote por un monto total de US\$ 71,240.00 en el



plazo de cinco (05) años contados desde la fecha de la entrega del predio; y, constituyendo primera y preferencial hipoteca sobre el mismo por el monto equivalente al compromiso de inversión;

Que, mediante escrito presentado el 28.10.2011, el señor Fiel Apaza Yauri presenta ante el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos emitido por la Dirección de Arqueología del Ministerio de Cultura, en el cual se indica que solo un área de 36.303 ha del Lote Compositan IV, está libre de restos arqueológicos; solicitando, en ese sentido, que se rectifique el área subastada, descontando el área intangible; la devolución de la parte proporcional del pago efectuado; y, la reducción del monto del compromiso de inversión en forma proporcional al área rectificada;

Que, a través Informe N° 470-2011-GRLL-PRE/PECH-03-CMQ de fecha 30.11.2011, precisado con Informe N° 475-2011-GRLL-PRE/PECH-03, el Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial informa que las áreas con evidencias arqueológicas tienen una extensión de 43.37 ha, habiéndose dividido el Lote Compositan IV, en Área Compositan IA de 0.57 ha, Área Compositan IB de 4.25 ha, Área Cerro Castillo 1A de 5.47 ha y Área Cerro Castillo 1B de 33.08 ha; y, las áreas sin evidencias arqueológicas disponibles, se han subdividido en el Lote Compositan IV(A) de 35.33 ha de área total y 34.94 ha de área neta y el Lote Compositan IV(B) de 0.97 ha de área total y 0.92 ha de área neta;

Que, mediante el Informe N° 043-2011-GRLL-PRE/PECH-03-CVCH, la Jefa de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras manifiesta que según el CIRA emitido por el Ministerio de Cultura, el área no afectada por restos arqueológicos en el Lote Compositan IV es de 36.30 ha de área total, que representa el 45.6 % del área adjudicada; por lo que, corresponde reducir el precio de venta a US\$ 55,176.00, calculado en función al área bruta disponible por el precio de US\$ 1,520.00/ha ofertado, debiendo reducirse el compromiso de inversión a US\$ 35,910.00; y, en consecuencia la primera y preferencial hipoteca sobre el lote será por el 100% del compromiso de inversión reducido y la carta fianza por el 10% de dicho monto;

Que, a través de la Adenda al Contrato de Compra Venta del Lote Compositan IV, suscrita el 17.01.2012, las partes acuerdan: **i)** Precisar que el predio materia del Contrato de Compraventa de fecha 03.07.2008, está constituido por dos lotes: Compositan IV(A) con un área total de 35.33 ha y con área neta de 34.94 ha y el Lote Compositan IV(B) con un área total de 0.97 ha y con área neta de 0.92 ha; **ii)** Modificar el precio de venta del Lote, el cual asciende a US\$53,701.60 respecto del Lote Compositan IV(A) y a US\$ 1,474.40 respecto del Lote Compositan IV(B), haciendo un total de US\$ 55,176.00; **iii)** Modificar el monto correspondiente al compromiso de inversión, el mismo que asciende a la suma US\$ 35,910.00; **iv)** Precisar que como garantía de fiel cumplimiento el comprador otorgará Carta Fianza equivalente al 10% del compromiso de inversión modificado; **v)** Reducir el monto de la hipoteca establecida en la Cláusula 13.7 del Contrato de Compraventa, al monto de US\$ 35,910.00; y, finalmente, **vi)** Se deja constancia que el vendedor efectúa la devolución de la diferencia del precio de venta, ascendente a la suma US\$ 65,922.40, mediante Cheque de Gerencia, que el señor Fidel Apaza Yauri recibe a su entera satisfacción;

Que, mediante escrito presentado el 22.08.2013, el señor Fidel Apaza Yauri informa que se ha procedido a subdividir registralmente el Lote Compositan IV con un área total de 79.67 ha, inscrito en la Partida 11065283, en los siguientes predios: Área Cerro Castillo 1A de 5.47 ha inscrito en la P.E. N° 11219240, Área Cerro Castillo 1B de 33.08 ha inscrito en la P.E. N° 11219241, Área Compositan IA de 0.57 ha inscrito en la P.E. N° 11219242, Área Compositan IB de 4.25 ha inscrito en la P.E. N° 11219243, el Lote Compositan IV(B) de 0.97 ha de área total y 0.92 ha de área neta inscrito en la P.E. N° 11219244; y, el Lote Compositan IV - Remanente de 35.33 ha de área total y 34.94 ha de área neta, inscrito en la P.E. N° 11219245;

Que, estando a lo antes expuesto, y habiendo el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, cumplido con devolver el monto proporcional del precio de venta pagado por el adquirente, al haberse reducido el área materia de transferencia, corresponde, REVETIR a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, la propiedad de los predios: Área Cerro Castillo 1A de 5.47 ha, Área Cerro Castillo 1B de 33.08 ha, Área Compositan IA de 0.57 ha y Área Compositan IB de 4.25 ha, inscritas en la P.E. N° 11219240, P.E. N° 11219241, P.E. N° 11219242 y P.E. N° 11219243, respectivamente, del Registro de Predios de la Zona Registral N° V Sede Trujillo, los cuales presentan restos arqueológicos intangibles, según lo determinado por el Ministerio de Cultura;



Que, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC aprobado por Ordenanza Regional N° 008-2011-GR-LL/CR; y, con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- REVERTIR los lotes denominados Área Cerro Castillo 1A con un área total y neta de 5.47 ha, Área Cerro Castillo 1B con un área total y neta de 33.08 ha, Área Compositan IA con un área total y neta de 0.57 ha y Área Compositan IB con un área total y neta de 4.25 ha, inscritos en la P.E. N° 11219240, P.E. N° 11219241, P.E. N° 11219242 y P.E. N° 11219243, respectivamente, del Registro de Predios de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente Resolución constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V - Sede Trujillo, debiendo comunicar sus alcances a la citada entidad, a fin que se proceda a la inscripción registral de la propiedad de los predios citados en el artículo precedente a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase



ING. HUBER VERGARA DIAZ
Gerente

