



La Esperanza, 04 de julio de 2024

RESOLUCION GERENCIAL N° -2024-GRLL-GGR-PECH

VISTO:

El Informe Legal N° 052-2024-GRLL-PECH-OAJ-RLB, de fecha 05.07.2024, de la Oficina de Asesoría Jurídica, relacionado con el procedimiento administrativo de venta directa de la sucesión del causante Santos Teodulo Reyna Mariños representada por los herederos legales Gaudiosa Alfaro Manatilla, Kelly Fany Reyna Alfaro, Diana Del Pilar Reyna Alfaro, Yajaira Milee Reyna Alfaro, David Aaron Reyna Alfaro, y, el expediente administrativo de venta directa del señor Luis Antonio Vargas Rojas; respecto del predio Lote **VD.503-I**, ubicado en el sector El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento de La Libertad, y

CONSIDERANDO:

Que, el Proyecto Especial CHAVIMOCCHIC, creado por Decreto Supremo N° 072-85-PCM, encargado de la irrigación de los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, ha sido transferido al Gobierno Regional de La Libertad, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 036-2003-PCM, concordante con el D.S. 017-2003-VIVIENDA;

Que, del expediente administrativo de la sucesión intestada del causante SANTOS TEODULO REYNA MARIÑOS, se verifica lo siguiente:

1. Mediante documento recepcionado con fecha 02.04.2012, el señor Santos Teodulo Reyna Mariños, presenta solicitud de venta directa de un terreno ubicado en el Sector Pampas El Gallinazo, Valle de Virú, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento y Región La Libertad, adjuntando como medios probatorios la documentación que a su criterio sustenta su pedido.
2. Con Informe N° 511-2010-GRLL-PRE/PECH-03-CMQ de fecha 22.09.2010, la División de Acondicionamiento Territorial señala que se ha procedido a ingresar las coordenadas del plano UTM elaborado por el Ing. Carlos Sánchez Cabanillas, determinando que el terreno se encuentra ubicado en el sector Área Marginal El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, región La Libertad, en tierras de propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCCHIC (I Etapa).
3. A través del Informe Técnico N° 173-2010-GRLL-PRE/PECH-03-CSC, de fecha 15.06.2010, se emite el informe de verificación de la actividad agropecuaria que el solicitante desarrolla en el predio, formando parte de este informe el plano perimétrico del predio, fotografía aérea y fotografía actual del predio.
4. Mediante Informe Legal N° 008-2012-GRLL-PRE/PECH-04.MZV de fecha 17.04.2012, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que el señor Santos Teodulo Reyna Mariños acredita la posesión del predio solicitado en venta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 15 del Decreto Supremo N° 011-97-AG, modificado por Decreto Supremo N° 050-2002-AG.
5. Mediante Informe N° 406-2012-GRLL-PRE/PECH-03-CMQ de fecha 20.09.2012, la División de Acondicionamiento Territorial señala que se ha procedido a efectuar el levantamiento perimétrico del predio, considerando que el retiro correspondiente de las áreas de servidumbre de camino y canal de uso común, resulta el predio con una extensión total y neta de 0.68 ha. Agrega, que el predio ha sido definido con el código





- VD.503-I** (Nueva UCN° 04044), habiéndose determinado que el mismo se encuentra ubicado en el Sector Área Marginal El Carmelo, Distrito de Virú, Provincia de Virú, del Valle de Virú, de la I Etapa del P.E. CHAVIMOCHIC.
6. Mediante Oficio N° 982-2013-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 24.06.2013, la Gerencia eleva el expediente administrativo de venta directa respecto del predio denominado **VD.503-I**, al entonces Presidente Regional del Gobierno Regional La Libertad para la tramitación correspondiente; el cual es devuelto mediante Memorandum N° 0108-2014-GRLL-PRE de fecha 28.03.2014, para que se realice una nueva inspección técnica, legal y actualización de la tasación del predio, así como se emita el Acuerdo de la Comisión de la Venta Directa.
 7. Mediante Informe Técnico N° 030-2014-GRLL-PRE/PECH.03.EHDLC de fecha 23.04.2014, el Ingeniero de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras concluye que el señor Santos Teodulo Reyna Mariños se encuentra en posesión efectiva de un área de 0.68 ha., la cual está siendo dedicada a la actividad agropecuaria y denota antigüedad, con anterioridad al 18.07.95.
 8. Mediante Informe Legal N° 020-2014-GRLL-PRE/PECH-04.RON de fecha 28.04.2014, la Oficina de Asesoría Jurídica se ratifica del Informe Legal N° 008-2012-GRLL-PRE/PECH-04.MZV, por cuanto el statu quo del predio no ha variado, en consecuencia concluye que el señor Santos Teodulo Reyna Mariños acredita la posesión del predio solicitado en venta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 15 del Decreto Supremo N° 011-97-AG, modificado por Decreto Supremo N° 050-2002-AG.
 9. La Comisión de Venta Directa de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, mediante Acta N°005-2014-GRLL-PRE/PECH-CVDT de fecha 19.08.2014, **acordó** declarar procedente la solicitud de venta directa presentada por el señor Santos Teodulo Reyna Mariños al haberse determinado que acredita la posesión y explotación agropecuaria en los predios **VD.503-I**, con anterioridad al 18.07.95.
 10. Mediante Oficio N° 1723-2014-GRLL-PRE/PECH-01 de fecha 06.10.2014, la Gerencia eleva el expediente administrativo de venta directa respecto del predio denominado **VD.503-I**, al entonces Presidente Regional del Gobierno Regional La Libertad para la tramitación correspondiente.
 11. Mediante Informe Legal N° 169-2014-GRLL-PRE/GRAJ-PCOR de fecha 10.11.2014, la Gerencia Regional de Asesoría Jurídica opina que procede la adjudicación en venta directa solicitada por el señor Santos Teodulo Reyna Mariños, respecto del predio denominado VD.503-I de 0.68ha; independizado e inscrito en la Partida Registral N° 11203473 del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP-V Trujillo; y, asimismo recomienda remitir los actuados al Consejo Regional para la autorización respectiva.
 12. Mediante Oficio N° 13-2017-GRLL-CR/CPPE, de fecha 03.03.2017, el Consejo Regional del Gobierno Regional La Libertad devuelve el expediente administrativo para que se realice las actualizaciones de tasación e informes técnicos y legales del predio.
 13. Mediante Informe Técnico N° 016-2018-GRLL-GOB/PECH.03.EHDLC de fecha 02.02.2018, el Ingeniero de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras concluye que el señor Santos Teodulo Reyna Mariños se encuentra en posesión efectiva de un área de 0.68 ha., la cual está siendo dedicada a la actividad agropecuaria y denota antigüedad, con anterioridad al 18.07.95; encontrándose conforme con el contenido del Informe Técnico N° 173-2010-GRLL-PRE/PECH-03-CSC y ratificándose del Informe Técnico N° 030-2014-GRLL-PRE/PECH-03.EHDLC.
 14. Mediante Informe Legal N° 021-2018-GRLL-GOB/PECH-04-ALLB de fecha 17.04.2018, se determinó que existe sustento técnico y legal para acceder a la petición de venta del señor Santos Teodulo Reyna Mariños, respecto del predio denominado VD.503-I





- de 0.68 ha; ubicado en el Sector Área Marginal El Carmelo, Valle de Virú, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento y Región La Libertad.
15. A través del Proveído N° 000049-2022-GRLL-PECH-SGGT-ERP de fecha 06.12.2022, el Abog. Edward Requejo, en ese entonces, adscrito a la Sub-Gerencia de Gestión de Tierras, precisó que de conformidad con la sucesión intestada del causante Santos Reyna Mariños, inscrita en la Partida N° 11409671, debe continuar el procedimiento de venta directa con los sucesores apersonados.
 16. Una vez más elevado el expediente al Gobierno Regional La Libertad, se emitió el Informe Legal N° 00041-2023-GRLL-GGR-GRAJ-EJV de fecha 16.05.2023, en el cual se concluyó que es procedente se continúe el procedimiento de venta directa a favor de la sucesión del causante Santos Teodulo Reyna Mariños representada por los herederos legales Gaudiosa Alfaro Manatilla, en calidad de cónyuge supérstite, y Kelly Fany Reyna Alfaro, Diana Del Pilar Reyna Alfaro, Yajaira Milee Reyna Alfaro, David aaron Reyna Alfaro, en calidad de hijos del causante, respecto del lote VD. 503-I de 0.68 has, ubicado en la Etapa I, Valle Virú, Sector A.M. El Carmelo, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad, independizado e inscrito en la Partida Registral N° 11203473.
 17. La Comisión de Proyectos y Programas Especiales del Consejo Regional La Libertad, mediante Dictamen N° 006-2023-GRLL-CR-COPPE de fecha 05.06.2023, dictamina por unanimidad autorizar la transferencia patrimonial a título oneroso mediante la modalidad de venta directa del lote VD. 503-I de 0.68has, ubicado en la Etapa I, Valle Virú, Sector A.M. El Carmelo, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad, independizado e inscrito en la Partida Registral N° 11203473, a favor de la sucesión del causante Santos Teodulo Reyna Mariños representada por los herederos legales Gaudiosa Alfaro Manatilla, en calidad de cónyuge supérstite, y Kelly Fany Reyna Alfaro, Diana Del Pilar Reyna Alfaro, Yajaira Milee Reyna Alfaro, David Aaron Reyna Alfaro, en calidad de hijos del causante.
 18. Una vez más mediante Oficio N° 000276-2023-GRLL-CR-CPPE-VDR de fecha 06.06.2023, el expediente administrativo de venta directa se remite al Gerente del PECH disponiéndose la actualización de la valuación comercial del lote en comento.
 19. Mediante Oficio N° 048-2023-GRLL-GOB/PECH.09-OAV, de fecha 04.09.2023, el Ing. Olson Avellaneda Vargas remite la valuación del predio, conforme a los detalles allí descritos; la cual es de conocimiento de la sucesión intestada del causante Santos Teodulo Reyna Mariños, mediante Oficio N° 001927-2023-GRLL-GGR-PECH de fecha 20.09.2023, quienes expresan la conformidad del precio de venta mediante escrito s/n de fecha 22.09.2023.
 20. Mediante escrito s/n de fecha 13.05.2024, la sucesión intestada del causante Santos Teodulo Reyna Mariños, solicita la continuación y celeridad en el procedimiento de venta directa con la finalidad de alcanzar la inscripción en el registro de propiedades para salvaguardar su derecho.

Que, del expediente administrativo de Luis Antonio Vargas Rojas, se verifica lo siguiente:

1. Mediante documento recepcionado con fecha 22.06.2023, el señor Luis Antonio Vargas Rojas, presenta solicitud de venta directa de un terreno ubicado en el Sector Pampas El Gallinazo, Valle de Virú, Distrito de Virú, Provincia de Virú, Departamento y Región La Libertad, adjuntando como medios probatorios la documentación que a su criterio sustenta su pedido.
2. Mediante Informe N° 000284-2023-GRLL-PECH-SGGT-DAT de fecha 07.09.2023, la División de Acondicionamiento Territorial señala que ha procedido a procesar





las coordenadas del plano presentado por el solicitante, habiéndose determinado que el terreno solicitado en venta de 0.8401 ha, se encuentra ubicado en el Sector El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento de La Libertad. Agrega, que según el Plano Catastral del Valle Virú-PETT año 1997-1998, el predio solicitado gráficamente se encuentra en zona catastrada. De acuerdo con la base gráfica de la DAT, el predio en consulta se superpone totalmente al LOTE VD.503-I, que se encuentra en trámite de venta directa solicitado por Santos Teódulo Reyna Mariños, cuyo expediente actualmente se encuentra para actualizar tasación y obra en la Sub-Gerencia de Gestión de Tierras. Indica que también el predio en consulta se superpone en parte de camino de uso común con el de riego y al Dren DV-10. Señala que lote VD.503-I se encuentra independizado a favor del P.E. CHAVIMOHIC en la P.E. 11203473 de la Oficina Registral de Trujillo – SUNARP.

3. Mediante Informe Técnico N° 07-2024-GRLL-PECH-SGGT-DAFTT-SGRC de fecha 17.05.2024, se concluyó que realizada la inspección en el predio de 0.84 ha, materia de solicitud, físicamente corresponde al Lote VD.503-I en trámite venta directa por Sucesión intestada Santos Teódulo Reyna Mariños. Que, el predio inspeccionado en su totalidad es de Caña de Azúcar cultivado por la Sucesión intestada Santos Teódulo Reyna Mariños. Las señoras Diana Del Pilar Reyna Alfaro y Emilia Isabel Reyna Alfaro herederas del señor Santos Teódulo Reyna Mariños, y el señor Luis Antonio Vargas Rojas, expresaron que ambos tienen la documentación necesaria que sustenta su posesión presentados en sus solicitudes para trámite de venta directa.
4. Mediante el Oficio N° 000191-2024-GRLL-PECH-SGGT de fecha 21.05.2024, la Sub-Gerente de Gestión de Tierras remite el expediente de venta directa a la Oficina de Asesoría Jurídica, manifestando que existiendo un conflicto de posesión sobre el total del área solicitada en venta por ambas partes y conforme a lo señalado en la Tercera Disposición Complementaria del Reglamento de Venta Directa de Tierras, se remite a su Despacho el original de 01 expediente administrativo a 230 folios que corresponde al señor Santos Teódulo Reyna Mariños y un 01 expediente administrativo a 22 folios que corresponde al señor Luis Antonio Vargas Rojas, para la misión del acto administrativo que corresponde.

Que, la Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2014-GRLL-PRE de fecha 29.01.2014. que aprueba el Reglamento para la Venta de Tierras, en su Tercera Disposición Complementaria prescribe que: Determinada la existencia de un conflicto judicial o de no existir acuerdo conciliatorio en los conflictos de posesión de hecho, **el procedimiento de venta directa se suspenderá** hasta que exista pronunciamiento judicial consentido o ejecutoriado, o acuerdo entre las partes. De presentarse cualquiera de los supuestos previstos en el párrafo precedente, la Gerencia del Proyecto comunicará a los interesados la suspensión del procedimiento;

Que, por su parte, el Artículo 13° del Decreto Supremo N° 017-93-JUS, que aprueba la T.U.O. de la Ley Orgánica del Poder Judicial, prescribe que, en caso de surgir una cuestión contenciosa en un procedimiento administrativo, que requiera de un pronunciamiento previo sin el cual no puede ser resuelto el asunto que se tramita ante la administración pública, deberá suspenderse aquel por la autoridad que conoce del mismo, a fin de que el Poder Judicial declare el derecho que defina el litigio;





Que, advirtiéndose de los actuados administrativos que existe conflicto de hecho respecto a la posesión del predio submateria, entre la sucesión del causante Santos Teodulo Reyna Mariños representada por los herederos legales Gaudiosa Alfaro Manatilla, en calidad de cónyuge supérstite, y Kelly Fany Reyna Alfaro, Diana Del Pilar Reyna Alfaro, Yajaira Milee Reyna Alfaro, David Aaron Reyna Alfaro, en calidad de hijos del causante, con el señor Luis Antonio Vargas Rojas, no resulta factible continuar con el procedimiento administrativo de venta directa, debiendo suspenderse hasta que exista acuerdo entre las partes;

Que, en uso de las facultades y atribuciones conferidas por el Reglamento de Organización y Funciones del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado mediante por Ordenanza Regional N° 009-2021-GR-LL/CR; y con la visación de la Oficina de Asesoría Jurídica y Sub-Gerencia de Gestión de Tierras;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – **SUSPENDER** el procedimiento administrativo de venta directa iniciado por la sucesión del causante Santos Teodulo Reyna Mariños representada por los herederos legales Gaudiosa Alfaro Manatilla, Kelly Fany Reyna Alfaro, Diana Del Pilar Reyna Alfaro, Yajaira Milee Reyna Alfaro, David Aaron Reyna Alfaro; y, **SUSPENDER** el procedimiento administrativo de venta directa del señor Luis Antonio Vargas Rojas; respecto del predio Lote **VD.503-I**, ubicado en el sector El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento de La Libertad; por los fundamentos expuestos en la en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial.

ARTÍCULO SEGUNDO. – Notifíquese a los interesados para los fines de ley y hágase de conocimiento de la Sub-Gerencia de Gestión de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, y del Gobierno Regional La Libertad.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

Documento firmado digitalmente por
JHON JHONATAN CABRERA CARLOS
PECH - PROYECTO ESPECIAL CHAO VIRÚ MOCHE Y CHICAMA - CHAVIMOCHIC
GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

