



La Esperanza, 29 de Abril de 2025

**RESOLUCION GERENCIAL N° -2025-GRLL-GGR-PECH**

**VISTO:**

El Oficio N° 033-2025-GRLL-CR-CPPE del 07.04.2025, de la Comisión de Proyectos Especiales del Consejo Regional La Libertad, relacionado con el proceso de venta directa de tierras a favor de los señores **JESÚS GIL MENDOZA CASTILLO Y MARÍA ALFIDIA ZAMBRANO CHOLAN**; y los documentos que obran como antecedentes;

**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, mediante Decreto Supremo N° 017-2003-VIVIENDA;

Que, la Ley N° 26505, Ley de Inversión Privada en el Desarrollo de las Actividades Económicas en las Tierras del Territorio Nacional y de las Comunidades Campesinas y Nativas, establece los principios generales para promover la inversión en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional, regulando en la Tercera Disposición Complementaria, que todas las tierras del Estado de la región de la Costa habilitadas mediante proyectos de irrigación con fondos públicos serán adjudicadas en Subasta Pública.

Sin embargo, excepcionalmente a esta disposición general, el artículo 15° del D.S. N° 011-97-AG; modificado por el Decreto Supremo 050-2002-AG de fecha 05.OCT.2002 con la finalidad expresa de incorporar a la actividad avícola como beneficiaria de la venta directa autorizada; establece que los poseedores que a la fecha de la publicación de la indicada Ley (18.JUL.95) se dedicaran a alguna actividad agropecuaria dentro del área de tales proyectos de irrigación, 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;

Que, mediante escrito presentado el 07.06.2019, el señor Juan Patricio Doig Mannucci – en adelante el señor Doig - solicitó la venta directa de un predio de 13 has. aproximadamente que corresponde a la Unidades Catastrales N°00653 y N°00654, ubicadas en el sector San Carlos Bajo, distrito de Chao, provincia de Virú, adjuntando diversa documentación que acreditaría su posesión y el desarrollo de actividad agropecuaria antes del 18.07.1995;

Que, con Informe N° 179-2019-GRLL-GOB/PECH-03-CMQ del 08.07.2019, la División de Acondicionamiento Territorial adscrita a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras, informó que el predio se ubica en propiedad del P.E. CHAVIMOCHIC inscrita en la Partida





Electrónica N° 11024291 del Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V, Sede Trujillo – SUNARP;

Que, mediante Informe Técnico N° 087-2019-GRLL-GOB/PECH.03.EHDLC del 30.09.2019, el ing. Inspector de la División de Saneamiento y Transferencia de Tierras adscrito a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras informó que en el predio solicitado por el señor Doig se verifica el desarrollo de actividades agropecuarias desde antes del 18.07.1995, sobre un área aproximada de 12.95 has;

Que, con Informe Legal N° 147-2019-GRLL-GOB/PECH-04-ALLB del 03.12.2019, la Oficina de Asesoría Jurídica informó que el señor Doig acreditó la posesión con anterioridad al 18.07.1995, del predio solicitado en venta directa al amparo del Reglamento de Venta Directa de Tierras;

Que, mediante Informe N° 002-2021-GRLL-GOB/PECH-03-CMQ del 04.01.2021, la División de Acondicionamiento Territorial adscrita a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras informó que realizado el levantamiento topográfico correspondiente el área objeto de venta tiene una extensión total de 12.3631 has. ubicado en el sector San Carlos, distrito de Chao, provincia de Trujillo, estando dividido en los Lotes VD.700-I de 6.6063 has y VD.701-I de 5.7865 has.;

Que, con Informe N° 20-2024-GRLL-PECH-SGGT-DAFTT-LRA del 22.02.2024, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras adscrita a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras informó que los Lotes VD.700-I (U.C. 00653) de 6.6063 has y VD.701-I (U.C. 00654) de 5.7865 has. se han inscrito en las Partidas Electrónicas N° 11545204 y N° 11545205, respectivamente, del Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP;

Que, con escrito s/n presentado el 25.03.2024, el señor Doig informó que una parte de su posesión: VD.701-I (U.C. 00654) de 5.7865 has. inscrito en las Partida Electrónica N° 11545205, del Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP, ha sido transferido a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan, conforme a la Escritura Pública de fecha 30.01.2020, que adjunta;

Que, mediante Acta N° 004-2024-CVDT del 02.09.2024, la Comisión de Venta Directa de Tierras declaró la procedencia de la venta directa del predio VD.701-I (U.C. 00654) de 5.7865 has. inscrito en las Partida Electrónica N° 11545205, del Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP, a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan;

Que, con Oficio N° 033-2025-GRLL-CR-CPPE del 07.04.2025, la Comisión Ordinaria de Proyectos y Programas Especiales del Consejo Regional la Libertad devolvió los actuados a fin de que se verifique la acreditación de la posesión y las áreas objeto de transferencia, entre otros;





## **De la acreditación de la posesión**

Que, el artículo 1°, 3°, 30° y 31° del Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2024-GRLL/PRE del 29.01.2024, que regula el proceso de venta directa señala lo siguiente:

**Artículo 1.-** *El presente Reglamento tiene como objetivo normar el procedimiento para la transferencia de las tierras ubicadas en las áreas de influencia del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC a favor de terceros que acrediten posesión y actividad agropecuaria en predio rústico ubicado en el ámbito del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC a la fecha de publicación de la Ley 26505 (18.07.1995).*

**Artículo 3.-** *El presente Reglamento es de alcance a aquellos poseedores de predios rústicos que al 18 de Julio de 1995 hayan estado dedicados a alguna actividad agropecuaria y que cumplan con los requisitos y condiciones en él establecidos.*

**Artículo 30.-** *La posesión continua, pacífica y pública al 18 de Julio de 1995, se acreditará mediante la presentación de cualquiera de los documentos siguientes:*

- a) *Constancia y/o Certificado de registro del poseedor en el respectivo padrón de Regantes, de la Administración Técnica del Distrito de Riego, de las Juntas de Usuarios o Comisiones de Regantes del respectivo Distrito de Riego, con respecto al predio.*
- b) *Constancia y/o Certificado de posesión otorgado por la Agencia Agraria respectiva, con indicación del nombre del poseedor, la extensión y ubicación del predio.*
- c) *Documentos que acrediten préstamos o adelantos de préstamos por crédito agrario otorgado por instituciones bancarias como cajas rurales u otras instituciones del sistema financiero nacional a favor del poseedor.*
- d) *Declaración Jurada de pago del Impuesto Predial correspondiente a los años de posesión a que se refiere la solicitud de venta directa. Las declaraciones juradas que hayan sido formuladas, en vía de regularización sólo tienen mérito para acreditar la posesión respecto de la fecha en que ellas han sido presentadas.*
- e) *Recibos de pago realizados por el poseedor, por concepto de uso de agua con fines agrarios, de adquisición de insumos, materiales, equipos, maquinarias u otros activos necesarios, para iniciar, ampliar o diversificar las actividades económicas del solicitante.*
- f) *Contratos de compra venta de la producción agropecuaria celebrados por el poseedor con empresas privadas o estatales.*
- g) *Inspección judicial de tierras con el objeto de verificar la posesión en el predio solicitado en venta directa.*
- h) *Certificado de inscripción de marcas y señales de ganado expedido a nombre del poseedor del predio solicitado en venta directa.*
- i) *Certificado de inscripción del poseedor del predio solicitado en venta directa en el padrón de prestatarios de fondos rotatorios.*
- j) *Certificado de haber sido empadronado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, expedido a nombre del poseedor del predio solicitado en venta directa.*
- k) *Constancia de adeudos pendientes de pago por contratos de crédito agrícola con FONDEAGRO o el Ministerio de Agricultura u*





*otras entidades financieras, expedida a nombre del poseedor del predio.*

- l) Certificado en el que conste que el poseedor fue prestatario del Banco Agrario.*
- m) Constancias de posesión otorgadas por la Agencia Agraria o Municipalidad Distrital respectiva.*
- n) Actas de inspección de Juez de Paz del sector o Notario Público.*
- o) Cualquier otro documento de fecha cierta que acredite la posesión.*

**Artículo 31.-** *Los posesionarios podrán presentar, además, cualquier otro medio probatorio distinto a los señalados, sobre los cuales se pronunciará la Oficina de Asesoría Jurídica en su informe legal; precisando si dichos medios probatorios acreditan la posesión al 18 de Julio de 1995.*

Que, de la lectura integral del articulado citado se tiene que todo administrado para poder acceder a la venta directa de terrenos de su posesión y de propiedad del P.E. CHAVIMOCHIC, deberá acreditar 02 condiciones: 1) posesión pacífica, pública y continua del predio que solicita la venta; y, 2) actividad agrícola o pecuarias sobre el predio. Ambas condiciones deben ser acreditadas con anterioridad al 18.07.1995 y sin las cuales no es posible adquirir la propiedad;

Que, en los artículos 30° y 31° se señala que tipo de documentos deben ser presentados para acreditar la primera de las condiciones legales y que es objeto de calificación por la Oficina de Asesoría Jurídica;

Que, como se indicó con solicitud de venta directa presentada el 07.06.2019, el señor Doig solicitó la venta directa de un predio de 13 has. aproximadamente que involucran las Unidades Catastrales N°00653 y N°00654, ubicadas en el sector San Carlos Bajo, distrito de Chao, provincia de Virú, al amparo de lo regulado en las normas señaladas, adjuntando la siguiente documentación que acreditaría su posesión y el desarrollo de actividad agropecuaria antes del 18.07.1995:

- 1. Copia Informativa emitido por COFOPRI de las Unidades Catastrales N° 00653 y N° 00654, registrado a nombre del Sr. Doig.*
- 2. Constancia de Usuario de fecha 27.03.2019, emitida por la Comisión de Regantes Lateral 4, en la que se señala que el señor Doig se encuentra empadronado como usuario de la Comisión de Regantes Lateral 4 desde el año 1984 sobre un predio con una extensión de 6.93 has.*
- 3. Resolución de Gerencia N° 0641-2018-MDCH/GAT del 22.10.2018, por el cual la Municipalidad Distrital de Chao inscribió al señor Doig como contribuyente del predio con Unidad Catastral N° 00653 de 6.93 has.*
- 4. Constancia de Usuario de fecha 15.10.2018 emitido por la Junta de Usuarios del Sub Distrito de Riego de Chao por la que dejan constancia que el señor Doig, cuenta con licencia de uso de agua del predio con Unidad Catastral N° 00653 de 6.93 has.*
- 5. Acta de Constatación y Verificación de fecha 27.05.2019, emitido por el Juez de Paz de 2da Nominación de Chao respecto a los predios con Unidades Catastrales N° 00653 y N° 00654, registrado a nombre del Sr. Doig.*





6. *Resolución Administrativa N° 079-05-DRA-LL/ATDRMVCH del 27.01.2005, por el cual se otorga licencia de uso de aguas sobre el predio con Unidad Catastral N° 00653, registrado a nombre del Sr. Doig.*

Que, con Informe Legal N° 147-2019-GRLL-GOB/PECH-04-ALLB, la Oficina de Asesoría Jurídica informó que los documentos presentados por el recurrente acreditan posesión con posterioridad al 18.07.1995, y no como lo exige la norma;

Que, sin embargo, se indica que de acuerdo analizado en la prueba del numeral 2), Constancia de Usuario de fecha 27.03.2019, emitida por la Comisión de Regantes Lateral 4, advierten que el señor Doig se encuentra empadronado como usuario de la Comisión de Regantes Lateral 4 desde el año 1984 sobre un predio con una extensión de 6.93 has. lo que conjuntamente con la Ficha Técnica de fecha 05.07.2019 (D05238683 – E4398308), emitida por la División de Acondicionamiento Territorial, donde se informa que de acuerdo al Convenio PETT – PECH año 1994 y 1995, se registró al señor Doig como poseionario de la unidad catastral antigua N° 10814, actualmente Unidades Catastrales N° 0653 y N° 0654;

Que, atendiendo a ello, se llega a la conclusión de la acreditación de la posesión con anterioridad al 18.07.1995;

Que, sin embargo, como lo ha señalado la Comisión Ordinaria de Proyectos y Programas Especiales del Consejo Regional La Libertad con Oficio N° 033-2025-GRLL-CR-CPPE, de la revisión de la Constancia de Usuario de fecha 27.03.2019, emitida por la Comisión de Regantes Lateral 4, donde se deja constancia que el señor Doig esta empadronado como usuario de agua desde 1984, pero la indicada Comisión fue creada con Res. Adm. N° 001-92 CHA-ATD-CH del 18.02.1992;

Que, en tal sentido, ¿cómo es posible que la Comisión de Regantes pueda certificar presuntos hechos antes de su creación?; por lo tanto, ante esta incertidumbre dicho medio probatorio carece de valor legal, debiendo haber sido ser sujeto a fiscalización o cruce de información, como se puede advertir del documento adjunto;





## COMISIÓN DE REGANTES LATERAL 4

El Porvenir - San Carlos

Creada por Res. Adm. N° 001-92 - CHAVI-ATD-CH. 18 - Feb. - 1992

32

### CONSTANCIA DE USUARIO

El que suscribe, **CARLOS GERMAN CASTILLO BRICEÑO**  
Presidente de la Comisión de Regantes Lateral 4.

#### **Hace Constar:**

Que, el señor **DOIG MANUCCI JUAN PATRICIO**, se encuentra registrado como usuario de agua en el padrón de uso agrícola de la Comisión de Regantes Lateral 4 desde el año **1984**, con **6.93** Has. Respectivamente, ubicada en el Sector de San Carlos Bajo.

Se expide la presente a solicitud de la parte interesada para los fines que estime conveniente.

San Carlos Alto, 27 de Marzo del 2019.

COMISIÓN DE USUARIOS  
LATERAL 4  
CARLOS G. CASTILLO BRICEÑO  
PRESIDENTE

Sector de San Carlos Alto

Distrito de Chao

Que, por otro lado, en el indicado informe legal se precisa que la acreditación de la posesión es sobre el predio con un área de 6.93 has, que de acuerdo a la Resolución Administrativa N° 079-05-DRA-LL/ATDRMVCH del 27.01.2005, corresponde a la **Unidad Catastral N° 00653: por lo tanto, el trámite de venta se debió continuar sólo respecto a esta unidad inmobiliaria.** Sin embargo, el trámite de venta se continuó también sobre la Unidad Catastral 0654, cuando **no se había acreditado** las condiciones legales para la venta;

Que, a la fecha Lotes VD.700-I (U.C. 00653) de 6.6063 has y VD.701-I (U.C. 00654) de 5.7865 has. se han inscrito en las Partidas Electrónicas N° 11545204 y N° 11545205, respectivamente, del





Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo – SUNARP

### Del traspaso de posesión

Que, como se indicó precedentemente con escritos presentado el 25.03.2024 y 17.05.2024, el señor Doig y los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan, al amparo de la Sétima Disposición Complementaria del Reglamento de Venta Directa, solicitaron la continuación del proceso de venta a favor de estos últimos<sup>1</sup>;

Que, para tal fin, adjuntaron Testimonio de Escritura Pública N° 12 de fecha 30.01.2020, emitida por el Notario Público Gustavo R. Ferrer V., por el cual el señor Doig transfiere la posesión del predio con Unidad Catastral 0654 a las indicadas personas;

Que, sin embargo, como se ha expuesto, en el supuesto negado, el señor Doig sólo habría acreditado posesión y actividad agropecuaria con anterioridad al 18.07.1995, sólo sobre el predio con Unidad Catastral N° 0653 y no de la Unidad Catastral N° 0654; por lo tanto, no se debió continuar trámite a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan;

### De la Nulidad del procedimiento

Que, la Segunda Disposición Transitoria y Final del Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2024-GRLL/PRE señala que todo lo no previsto en el reglamento se aplicará supletoriamente, entre otros, la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, el artículo numeral 1.1) del 1° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala que: *“son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta”*;

Que, el artículo 6° del Reglamento de Venta Directa señala que la Comisión de Venta Directa es el órgano colegiado que dictamina la procedencia o improcedencia de las solicitudes de venta directa, **cuya facultad** ha sido delegada por el Gerente del P.E. CHAVIMOCHIC. Asimismo, en el artículo 7° se señala como una de sus funciones la de revisión, análisis y evaluación de los expedientes de venta directa;

Que, en este contexto los acuerdos emitidos por la Comisión de venta Directa ponen fin al procedimiento de venta directa en el P.E. CHAVIMOCHIC, constituyendo un acto administrativo de acuerdo a las facultades delegadas por la norma, como ocurre en el presente caso ya que dicho órgano colegiado con Acta N° 0004-2024-CVDT del 02.09.2024, declaró

<sup>1</sup> Sétima Disposición Complementaria del Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2024-GRLL/PRE del 29.01.2024.





la procedencia de la venta directa a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan sobre la Unidad Catastral N° 0654;

Que, sin embargo, como se ha indicado precedentemente no se habría acreditado la posesión del área total del predio solicitado en venta (U.C. 0653 y 0654) con anterioridad al 18.07.1995, solicitada, inicialmente, por el señor Doig, así como, en el supuesto negado, el área calificada sólo correspondería a la U.C. 0653, la cual no fue objeto de traspaso de posesión a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan;

Que, el artículo 10° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como causal de nulidad, entre otras, *la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias*, como ocurre en el presente caso, pues no se evaluó la documentación, ni requerido, ni cruzado información que resultaba necesaria para emitir la opinión legal correspondiente, tal como lo señala el artículo 20° y 21° del Reglamento de venta Directa de Tierras<sup>2</sup>;

Que, en tal sentido, se configura la causal de nulidad del acuerdo de la Comisión de Venta Directa contenida en el Acta N° 0004-2024-CVDT del 02.09.2024, en el extremo que declaró la procedencia de la venta directa a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan sobre la Unidad Catastral N° 0654, correspondiendo que la Oficina Jurídica emita nueva opinión conforme a lo dispuesto en el Reglamento de venta Directa, previa calificación de los actuados por dicho órgano colegiado;

Que, por lo tanto, conforme a lo señalado en el numeral 12.1) del artículo 12° del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, corresponde retrotraer el procedimiento hasta el informe técnico emitido por el ing. Inspector de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras, correspondiendo la emisión de un nuevo informe legal teniendo en cuenta lo expuesto;

Que, estando a lo dispuesto en el el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y el Reglamento de Venta Directa de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2014-GRLL/PRE; y, en uso de las facultades y atribuciones conferidas en el marco del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional la Libertad, aprobado por Ordenanza Regional N° 009-2021-GR-LL/CR; y con las visaciones de las Oficinas de Asesoría Jurídica y Subgerencia de Gestión de Tierras;

---

<sup>2</sup> Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2024-GRLL/PRE del 29.01.2024.

**Artículo 20.-** El expediente administrativo se derivará a OAJ con los informes técnicos respectivos, para la evaluación de la documentación presentada por el solicitante a fin de determinar si acredita la posesión del área solicitada al 18 de Julio de 1995; debiendo emitir el correspondiente informe legal en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

**Artículo 21.-** De existir omisiones susceptibles de ser subsanadas, se comunicarán al solicitante para la subsanación respectiva en el plazo de diez (10) días hábiles, cumpla con adjuntar la documentación faltante; transcurrido treinta (30) días hábiles sin haber subsanado las observaciones se declarará el abandono del procedimiento. Subsanaadas las omisiones, se emitirá el informe legal correspondiente





**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar nulidad del acuerdo de la Comisión de Venta Directa contenida en el Acta N° 0004-2024-CVDT del 02.09.2024, en el extremo que declaró la procedencia de la venta directa a favor de los señores Jesús Gil Mendoza Castillo y María Alfidia Zambrano Cholan sobre la Unidad Catastral N° 0654.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Retrotraer el procedimiento hasta el Informe Técnico N° 087-2019-GRLL-GOB/PECH.03.EHDLC emitido por el ing. Inspector de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Derivar los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica para que emita informe legal conforme a lo señalado en los artículos 20°, 21° y 22° del Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC, debiendo tener en cuenta lo expuesto precedentemente.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Notifíquese al interesado para los fines de ley y hágase de conocimiento de la Oficina de Asesoría Jurídica, Subgerencia de Gestión de Tierras, Comisión de Venta Directa de Tierras 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

