



Trujillo, 28 de Agosto de 2025

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

**VISTO:**

El Proveído N° 04508-2025-GRLL-GGR-PECH del 26.08.2025, de la Gerencia, relacionado con la declaración de improcedencia de la solicitud de venta directa presentada por los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga; 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 posecionarios 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, con fecha 05.04.2024, los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga, solicitaron la venta directa de un predio que, según manifiestan, están en posesión y tiene una extensión de 0.9 ha, ubicado en el sector Valdivia Baja, distrito Huanchaco y provincia de Trujillo;

Que, mediante Informe N° 0210-2025-GRLL-PECH-SGGT-DAT del 20.05.2025, la División de Acondicionamiento Territorial adscrita a la Sub Gerencia de Gestión de Tierras, informó que el terreno solicitado en venta se encuentra ubicado dentro de los predios de 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;





Que, mediante Informe Técnico N° 058-2025-GRLL-PECH-SGGT-DAFTT-SRC del 20.06.2025, la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras, de la Subgerencia de Gestión de Tierras, informa que sobre el predio solicitado en venta directa se realizó actividad agropecuaria con anterioridad al 18.07.1995;

Que, mediante Informe Legal N° 027-2025-GRLL-PECH-OAJ-ACC del 18.07.2025, la oficina de Asesoría Jurídica señaló que mediante Decreto Legislativo N° 543<sup>1</sup>, publicado el 20.10.1989, en su artículo 69°, se dispuso la transferencia en la propiedad de los terrenos eriazos a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC comprendidas en su ámbito de influencia, y facultándolo a otorgarlas en concesión o adjudicarlas en propiedad a título oneroso, a favor de terceros, conforme se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11024291 del Registro de Bienes Inmuebles de la Zona Registral N° V, sede Trujillo;

Que, con Ley N° 25137 del 12.12.1989, se ratificó la propiedad de los terrenos eriazos a favor del P.E. CHAVIMOCHIC y su dominio sobre dichas áreas y sobre los terrenos agrícolas;

Que, el artículo 15° del Decreto Supremo N° 011-97-AG que reglamentó la Ley N° 26505, señala los siguiente: *“Quienes a la fecha de publicación de la Ley 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 correspondiente, en coordinación con el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural - PETT del Ministerio de Agricultura. (...)”*;

Que, mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2014-GRLL/PRE del 29.01.2014, se aprobó el Reglamento de Venta Directa de Tierras del P.E. CHAVIMOCHIC, estableciendo en sus artículos 1°, 3°, 18°, 30° y 35°, 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 posesionarios 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 18.-** *A través del personal técnico de la División de Saneamiento Físico y Transferencia de Tierras, efectúa la inspección del predio objeto de la solicitud de venta directa a fin de constatar:*

<sup>1</sup> **Decreto Legislativo N° 543°, Artículo 69°:** Transfírase al dominio del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC todas las tierras eriazas comprendidas en su ámbito, debiendo inscribirse a propiedad de las mismas en los Registros Públicos por el sólo mérito de la presente Ley. La autoridad autónoma del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC queda facultada a otorgarlas en concesión o adjudicarlas en propiedad a título oneroso, con la finalidad de asegurar el retorno local de la inversión del Estado. (...)





- *La existencia de actividades agrícolas y/o pecuarias en el predio solicitado en venta en los términos previstos en el artículo 35° del presente reglamento.*
- *El área en la cual se desarrolla actividades agrícolas y/o pecuarias.*

*Concluida la inspección a que contrae el párrafo precedente, se elabora el Informe Técnico respectivo, con indicación de los aspectos antes señalados, adjuntando fotografías aéreas, de existir en los archivos del Proyecto, tomas fotográficas actuales del mismo y el plano perimétrico con indicación precisa de la extensión que califica para la venta. (...)*

**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 poseionario 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 posecionarios 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.

**Artículo 35.-** La explotación, que consiste en el aprovechamiento del predio solicitado en venta directa a través de actividad agrícola y/o pecuaria con anterioridad al 18 de julio de 1995, será verificada por el personal técnico de la SGGT, mediante inspección técnica, debiendo constatar que se haya realizado cualquiera de las siguientes actividades sin ser limitativas:

- a) Actividad agrícola a comprobarse con la existencia de sementeras de plantaciones de cultivos estacionales y/o permanente para el consumo humano y/o de ganado.
- b) Crianza de ganado mayor o menor (bovino, ovino, porcinos, caprinos, equinos, aves, y otros animales menores de granja incluyendo la apicultura, acuicultura, etc.)
- c) Predio rústico en periodo de descanso sobre el que se haya realizado actividad agrícola o pecuaria.
- d) Las labores de despedregado, nivelado, surcado y demás labores de habilitación y/o preparación de suelos, o el amojonamiento, cercos, construcciones de edificaciones u otros actos similares m constituyen por si solos, pruebas de explotación agropecuaria.

Que, como se advierte de la lectura integral de la norma señalada, los administrados para acceder a la titulación de la propiedad bajo el marco del Reglamento de venta Directa del P.E. CHAVIMOCHIC, deben acreditar: 1) **Posesión antes del 18.07.1995;** y 2) **Actividad Agropecuaria antes del 18.07.1995,** es decir, el ejercicio de las dos acciones de manera concurrente, señalado de manera expresa los requisitos;

Que, los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga con escrito de fecha 05.04.2024, presentaron la siguiente documentación:

1. Contrato Privado de Traspaso de Posesión del **26.04.2022**, por el cual la señora **Fabiana Morales de Cabanilla** les transfiere la posesión del predio requerido en venta directa, con Unidad Catastral N° 20094-2.
2. Plano de ubicación y Memoria Descriptiva del predio en el que se señala que la señora **Fabiana Morales de Cabanilla** adquirió, por sucesión intestada, la posesión de su padre José Arcadio Morales Calderón.
3. Certificación N° 001-2024-CUASMVMH del 14.03.2024, emitido por el presidente de la Comisión de Usuarios de Agua Santa María Valdivia Mampuesto Hermelinda, en el que se deja constancia que Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga se registran como usuarios de agua del predio con Unidad Catastral N° 20094-2, que estuvo





registrado a favor del José Arcadio Morales Calderón desde antes del año 1995.

4. Constancia N° 095-00-DRA-LL/ATDRMVCH del 25.09.2000, emitido por la Administración Técnica del Distrito de Riego Moche Virú Chao, por el que se deja constancia José Arcadio Morales Calderón es usuario de agua empadronado desde el año 1989, sobre la Unidad Catastral N° 10238, ubicado en el sector Valdivia, distrito de Huanchaco.
5. Certificado de Posesión N° 1504 del 22.12.1988, emitido por la Comunidad Campesina de Huanchaco a favor del señor Arcadio Morales Calderón por un área de 6.0 has.
6. Certificado de Posesión N° 482-2022-MDH/GDUR del 13.07.2022, emitido por la Municipalidad Distrital de Huanchaco, por el que se deja constancia de la posesión a favor de los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga.
7. Declaración Jurada del año 2023 de la Municipalidad Distrital de Huanchaco.
8. Resolución Administrativa de N° 215-2022-ANA-AAA.HCH-ALA.MVCHAO de fecha 24.10.2022, por el cual se otorga a favor de los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga la licencia de agua sobre el predio solicitado en venta.

Que, mediante Oficio N° 1420-2025-GRLL-GGR-PECH, se requirió a los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga, entre otros, el documento que acredite el derecho real de posesión por parte de la señora Fabiana Morales de Cabanillas, ya que la documentación emitida antes del 18.07.1995, está a nombre del señor **José Arcadio Morales Calderón**;

Que, con escrito de fecha 09.07.2025, sobre dicho extremo, señalaron que su transferente, señora Fabiana Morales de Cabanillas, adquirió la posesión de su padre el causante José Arcadio Morales Calderón, adjuntando adjuntan Acta N° 116-2010-JPUNDH-JOA del **17.08.2010**, emitido por el Juez de Paz de Única Nominación de Huanchaco;

Que, sin embargo, en dicho documento público solo se deja constancia de la subdivisión y posesión del predio del causante José Arcadio Morales Calderón, **pero no se adjunta la Sucesión Intestada de la indicada persona, en la que se pueda advertir la designación de los herederos legales**;

Que, por lo tanto, pese al requerimiento efectuado, los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga no han cumplido con presentar documentación que acredite el tracto sucesivo, por lo que no se ha acreditado la posesión con anterioridad







al 18.07.1995, como lo exige el artículo 1° del reglamento de venta directa y las normas señaladas precedente, así como lo establecido en el artículo 898° del Código Civil<sup>2</sup>;

Que, remitido el expediente a la Comisión de venta directa, esta Acuerda, según Acta N° 0009-2025-PECH/CVDT de fecha 11.08.2025, entre otros, declarar la improcedencia de la venta directa solicitada por los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga;

Que, mediante Oficio N° 0442-2025-GRLL-PECH-SGGT del 26.08.2025, la Subgerencia de Gestión de Tierras se dirige a la Gerencia haciendo de conocimiento que la Comisión de Venta Directa concluye declarar **improcedente** el Expediente Administrativo de Venta Directa seguido por los señores Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga, por no haber acreditado la posesión con anterioridad al 18.07.1995. Adjunta el expediente administrativo de venta directa y solicita se derive a la Oficina de Asesoría Jurídica para la emisión de la Resolución Gerencial correspondiente;

Que, mediante Proveído de Visto, del 26.08.2025, la Gerencia deriva lo actuado a la Oficina de Asesoría Jurídica disponiendo la atención de lo solicitado;

Que, el artículo 6° concordante con el artículo 22° del Reglamento de Venta Directa Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, aprobado por Resolución Ejecutiva Regional N° 100-2014-GRLL/PRE, señala que la Comisión de Venta Directa de Tierras declarará la improcedencia de las solicitudes de venta directa de terrenos, entre otros casos, por ser terrenos eriazos y área con explotación agropecuaria con posterioridad al 18.07.1995, como ocurre en el presente caso, debiendo formalizarse mediante acto resolutivo;

Estando a lo dispuesto en 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;

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por los señores **Félix Arnaldo Yovera Espinoza y María Pascualina Juárez Gonzaga**, respecto del predio con extensión de 0.9 has. ubicada en el sector valdivia Baja, distrito de Huanchaco, provincia de Trujillo, Región La Libertad, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

<sup>2</sup> Código Civil, artículo 898°: El poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien.





**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Notifíquese al interesado para los fines de ley y hágase de conocimiento de la Oficina de Asesoría Jurídica, Subgerencia de Gestión 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 - CHAVIMOCCHIC  
GOBIERNO REGIONAL LA LIBERTAD

