



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE TÚCUME
OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
RECIBIDO
01 JUN 2026
HORA: 2:33 PM FOLIOS: 1
VISTOS: [Signature]

RESOLUCION DE GERENCIA MUNICIPAL N° 0087- 2026 – MDT/GM

Túcume, 29 de mayo del 2026.

El **INFORME N° 0197-2026-MDT-OGA-OT**, de fecha 28 de mayo del 2026, la Jefa de la Oficina de Tesorería; **INFORME LEGAL N° 084-2026-MDT/OGAJ**, de fecha 27 de mayo del 2026, la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica; **INFORME N° 012-2026-MYSDC/OT**, de fecha 18 de mayo del 2026, la responsable del área de caja; **INFORME N° 164-2026-MDT/GAT**, de fecha 14 de mayo del 2026, el Gerente de Administración Tributaria; **INFORME N° 56-2026-OR/MDT**, de fecha 12 de mayo del 2026, el Asistente Administrativo de Rentas; **INFORME N° 360-2026-MDT-GDTI/ING.CESM**, de fecha 12 de mayo del 2026; el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura; **INFORME N° 028-2026-MDT-GDTI/DBVZ**, de fecha 11 de mayo del 2026, el Especialista de Arquitectura; **MEMORANDUM MULTIPLE N° 0046-2026-GM/MDT**, de fecha 08 de mayo del 2026; el Gerente Municipal; **EXPEDIENTE N° 3242-2026**, de fecha 06 de mayo del 2026; los Administrados Jorge Luis Moreto López y Juana Lucy Chozo Benites; y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo establecido en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo 2° del Título Preliminar, Artículo 20° Inciso 6) y Artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, y la Ley de Bases de la Descentralización Ley N° 27783, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los Órganos de Gobierno Local. Los mismos gozan de autonomía que la Constitución del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de Gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante, **EXPEDIENTE N° 3242-2026**, de fecha 06 de mayo del 2026; los Administrados Jorge Luis Moreto López y Juana Lucy Chozo Benites informan que al haber tomado conocimiento de la **INMATRICULACION** a favor de la Municipalidad de Tucume, **SOLICITAN** la **NULIDAD TOTAL** de la Resolución de Alcaldía n° 080-205-MDT/A, de fecha 09 de junio de 2025, Acuerdo de Consejo n° 00-2025-MDT/CM, de fecha 24 de marzo de 2025, plano de ubicación, plano perimétrico suscrito por el especialista de arquitectura de la Municipalidad distrital de Tucume, Daniel Vidarte Zelada y el oficio n° 34-2026-MDT/ALC, de fecha 23 de enero de 2026, documentos que han dado merito a la **NMATRICULACION** a favor de la Municipalidad de Tucume, derecho de propiedad inscrito en la partida n° 11526183 en el registro de Propiedad Inmueble, de la Zona Registral n° II -Sede Chiclayo, inscrito el 13 de marzo de 2026, por contravenir gravemente el ordenamiento jurídico y el debido proceso, esto es afectar derecho Constitucional de Propiedad.

Que, mediante, **MEMORANDUM MULTIPLE N° 0046-2026-GM/MDT**, de fecha 08 de mayo del 2026; el Gerente Municipal **DISPONE** encargar de manera integral a la Oficina General de Asesoría Jurídica el análisis, la conducción de la estrategia legal, las acciones administrativas y la defensa de los intereses de la Municipalidad Distrital de Túcume frente a la **nulidad de Oficio de acto administrativos, respecto a la inmatriculación de un predio a favor de la Municipalidad Distrital de Túcume**, presentado por Juana Lucy Chozo Benites y Jorge Luis Moreto López; además solicita a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a la Subgerencia de Catastro, a la Gerencia de Administración Tributaria, a la Subgerencia de Fiscalización y Control y a la Oficina de Tesorería **emitir un informe respecto a la Documentación adjuntada por los administrados según sus competencias.**

Que, mediante; **INFORME N° 028-2026-MDT-GDTI/DBVZ**, de fecha 11 de mayo del 2026, el Especialista de Arquitectura concluye y recomienda lo siguiente:



**“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”**

1. En mi posición de especialista indico lo siguiente: que se ha revisado la parte técnica de los documentos adjuntos al pedido de los administrados y puedo indicar que el Sr. Tomas Chozo Sandoval ha dado un terreno que no le pertenece ni a él y ni a la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen María de Nancolan Limitada N°175, el cual hasta ese momento el, tenía poder absoluto de la cooperativa, ya que dicha búsqueda catastral indica que no se ha identificado antecedes registral de esa área donada.
2. Además, podemos ver que la escritura indica una partida matriz N° 02200500 que le pertenece a la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen María de Nancolan Limitada N°175, el cual vemos según referencia era la Unidad Catastral 082080 y no llega hasta el área donde se ha efectuado la búsqueda.
3. Así mismo indico que para poder indicar propiedad, especialmente en el Perú, la forma oficial y directa es a través de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
4. Y como ya se detalló en el análisis se ha procedido a esta inmatriculación de acuerdo a los requisitos de ley que da potestad a la Municipalidad y se han cumplido con las normas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN.
5. Que se le debe solicitar a las demás áreas su opinión técnica y también al área de asesoría jurídica su opinión legal.
6. Adjuntos documentos, en la cual he tomado las referencias del caso.

Que, mediante **INFORME N° 360-2026-MDT-GDTI/ING.CESM**, de fecha 12 de mayo del 2026; el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura informa lo siguiente:

Que, mediante el Informe N.° 028-2026-MDT-SGC/DBVZ, el Arq. Daniel Bristo Vidarte Zelada en condición de especialista, concluye lo siguiente:

1. Que, habiéndose efectuado la revisión técnica de la documentación adjunta al pedido de los administrados, se advierte que el Sr. Tomás Chozo Sandoval habría realizado la donación de un terreno respecto del cual no se acredita derecho de propiedad a su favor ni a favor de la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen María de Nancolan Limitada N°175,. Asimismo, de la búsqueda catastral efectuada, no se ha identificado antecedente registral del área materia de donación.
2. Asimismo, se verifica que la escritura pública hace referencia a la Partida Matriz N.° 02200500, le corresponde a la Cooperativa Agraria de Usuarios Virgen María de Nancolan Limitada N°175, sin embargo, según la documentación de referencia, dicha partida corresponde a la Unidad Catastral 082080, la cual no comprende el área donde se realizó la búsqueda técnica.
3. Del mismo modo, se precisa que, para acreditar el derecho de propiedad en el Perú, la entidad competente y la vía oficial para su verificación es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).
4. En ese sentido, conforme ya se detalló en el análisis se ha procedido a esta inmatriculación de acuerdo a los requisitos de ley que da potestad a la Municipalidad y se han cumplido con las normas de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.
5. Finalmente, se adjunta la documentación correspondiente que sustenta y guarda relación con el presente caso.

Que, mediante **INFORME N° 56-2026-OR/MDT**, de fecha 12 de mayo del 2026, el Asistente Administrativo de Rentas informó que, como resultado de la revisión de la documentación obrante en el Expediente N.° 3242-2026 y de la información registrada en la Gerencia de Administración Tributaria, se corroboró la existencia de pagos del Impuesto Predial, constancias de no adeudo y registros catastrales vinculados a los administrados Juana Lucy Chozo Benites y Jorge Luis Moreto López respecto del predio ubicado en la Habilitación Urbana Santa Elva – Sector El Molino, así como la existencia de





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

cuentas tributarias asociadas a dicho inmueble, información que fue puesta en conocimiento para su evaluación dentro del procedimiento administrativo correspondiente.

Que, mediante **INFORME N° 164-2026-MDT/GAT**, de fecha 14 de mayo del 2026, el Gerente de Administración Tributaria informa lo siguiente:

Que, según el **INFORME N° 56-2026-OR/MDT** emitido por el Asistente Administrativo, informa que verificando en el sistema local figura con el código del contribuyente No 6825 a nombre de CHOZO BENITES JUANA LUCY Y MORETO LOPEZ JORGE LUIS, con UN (01) Predio Urbano ubicado en Habilitación Urbana Santa Elva - Sector El Molino con un área 252.80 M2 el cual mantiene deuda tributaria desde el año 2024 hasta la actualidad (no se ha notificado aviso de cobranza). Asimismo, el señor MORETO LOPEZ JORGE LUIS figura en el sistema de rentas con código de contribuyente N° 6421, con DOS (02) predios urbanos; El Primer Predio Urbano ubicado en Habilitación Urbana Santa Elva - Sector Molino (casa habitación), con código de predio N° 9010 con un área de 139.40 M2 y El Segundo Predio urbano ubicado en Habilitación Urbana Luis Peralta Cueva, Calle 02, con código de predio N° 9051 con un área de 41.00 M2 el cual mantiene deuda por concepto de impuesto predial de los años 2023 hasta la actualidad (se ha notificado aviso de cobranza). Asimismo, informa que respecto a la Constancia de No Adeudo emitida al código de contribuyente N° 6825 por el predio ubicado en Habilitación Urbana Santa Elva - Sector el Molino emitida el 10/07/2026 fecha posterior a la emisión de la Escritura Pública de Donación N° 1167 emitida por el notario Sergio Vera Gonzales de fecha 26/06/2026. Se Adjunta; copias HR y PU de los predios.

Que, mediante **INFORME N° 012-2026-MYSDC/OT**, de fecha 18 de mayo del 2026, la responsable del área de caja informe lo siguiente:

Que, en atención a su solicitud de información referente a los pagos por concepto de impuesto predial y otros derechos administrativos correspondientes a los señores Juana Lucy Chozo Benites y Jorge Luis Moreto López, me permito informar que, tras la revisión de los registros en el sistema de recaudación de la Oficina de caja, se han encontrado los siguientes documentos:

1. Pagos realizados correspondientes al año 2023, clasificados según los conceptos mencionados.
2. Constancia de no adeudo del año 2023, acreditando que no existen pendientes por los conceptos señalados del año 2023.

Que, mediante **INFORME LEGAL N° 084-2026-MDT/OGAJ**, de fecha 27 de mayo del 2026, la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica en el numeral II. ANÁLISIS menciona los siguientes argumentos legales:

- 2.1. Que, en primer término, señalar que, la función de la Oficina General de Asesoría Jurídica, como órgano de asesoramiento, es la encargada de orientar con opiniones no vinculantes, a las diversas áreas y oficinas de la Entidad, absolviendo consultas respecto a situaciones de incertidumbre jurídica y brindar apoyo, a fin de que se puedan adoptar las decisiones más adecuadas en una determinada situación.
- 2.2. Que, el pedido de nulidad de la Resolución de Alcaldía N°080-2025-MDT/A del 09 de junio 2025, Acuerdo de Concejo N°30-2025-MDT/CM del 24 de marzo de 2025, plano de ubicación y plano perimétrico y Oficio N°34-2026-MDT/ALC del 23 de enero 2026, que han dado mérito a la inmatriculación del 13 de marzo 2026 a favor de la Municipalidad de Túcume en la Partida N°11526183 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, solicitado por la administrada JUANA LUCY CHOZO BENÍTEZ, **amerita el previo análisis de la legalidad del tracto sucesivo de la propiedad en la documentación**



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

presentada por esta parte y la evaluación de la regularidad o no del procedimiento de inmatriculación del área del Puente “Los Pavos”, por parte de la municipalidad.

2.3. Con relación a la forma que adquiere la propiedad doña JUANA LUCY CHOZO BENÍTEZ, tenemos como antecedentes los siguientes documentos:

a) Escritura Pública N°3363 de compra venta del 05 de agosto 2011, celebrada por la vendedora COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DE NANCOLAN LTDA N°175 (inscrita en la Partida N°02200289 del Registro e Personas Jurídicas), representada por su Gerente JOSÉ ABELARDO MORENO ALBÚJAR – “con facultades según Asamblea General de fecha 18 de diciembre del 2010”- y como comprador TOMÁS CHOZO SANDOVAL y ALEJANDRINA BENÍTES SANDOVAL DE CHOZO. En la primera cláusula, se indica que la Cooperativa es propietaria, entre otros, del inmueble: Predio rústico denominado “Granja Santa Elba” del distrito de Túcume con medidas perimétricas inscritas en la Partida Electrónica N°02200500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo. En la segunda cláusula se indica que este predio tiene un área de 4 hectáreas con 2,500 m², área que pertenece a las plantaciones de coco, actualmente Sector Puente El Pavo.

b) En la Partida Electrónica N°02200500 que corresponde a la Granja Santa Elva del distrito de Túcume, existe:

- El asiento B00009, donde consta la Anotación Marginal de Independización del área de mayor extensión de 26.3 hectáreas, se independiza un área de 0.5000 hectáreas inscrita en la Partida Electrónica N°11223775, de acuerdo al título presentado el 10 de setiembre del 2015.

- La Anotación Marginal de Independización, sustentado en el Expediente N°481-2019 del 04 de febrero 2022 aprobado por el Jefe de Catastro de la Municipalidad Distrital de Túcume, Resolución de Alcaldía N°061-2022-MDT/A del 28 de febrero 2022, Certificado Negativo de Catastro del 28 de febrero 2022, Memoria Descriptiva y planos de ubicación y subdivisión autorizados por el Ing. PABLO CHINCHAY SÁNCHEZ y visados por la Municipalidad, que cuentan con el Informe Técnico N°007927-Z.R.II- Sede Chiclayo/UREG/CAT del 29 de abril 2022 del Especialista de Catastro: Sub Lote 1A, con un área de 33.76 m², inscrito en la Partida Electrónica N°11396865; Sub Lote 2A, con 10,738.75 m² con partida Electrónica N°113968866; Sub Lote 3A, con un área de 81.95 m² con Partida Electrónica N°11396867; Sub Lote 4A, con un área de 705.63 m², inscrito en la Partida Electrónica N°11396868; Sub Lote 5A, con un área de 1,624.24 m², inscrito en la partida Electrónica N°11396869 y Sub Lote 6A, con un área de 2,438.89 m², inscrito en la partida Electrónica N°11396870. De acuerdo al Informe Técnico del Especialista de Catastro: No es posible determinar el área remanente por ausencia de documentación técnica. Título presentado el 20 de abril 2022.

c) En la Partida Electrónica N°02200289, que corresponde a la COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS “VIRGEN MARÍA DE NANCOLÁN” Limitada N°175, en el Asiento C00011, se inscribe el Acta de Asamblea General del 16 de marzo 2013, que acuerda otorgar poderes al señor TOMÁS CHOZO SANDOVAL para que, en representación de la Cooperativa, compre propiedades a favor de la Cooperativa, para lo cual está facultado a firmar minutas y escrituras públicas de estos actos, título presentado el 19 de marzo 2013.

d) El área superficial de la Unidad Catastral N°82080, que pertenece al Fundo Nancolán,





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

es de 4.00375 hectáreas o 40,037.47 m², según el Sistema de Catastro Rural SICAR – MIDAGRI y página GEO LLAQTA.

e) En la **Escritura Pública N°1167 de DONACIÓN del 26 de junio del 2023 del predio Santa Elva** (ubicado en la calle Prolongación Federico Villarreal del distrito de Túcume), los otorgantes TOMÁS CHOZO SANDOVAL y doña ALEJANDRINA BENÍTES SANDOVAL DE CHOZO, señalan que son propietarios de un área de 4 hectáreas con 2,500 metros cuadrados del predio de mayor extensión denominado Santa Elva del distrito de Túcume cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida N°02700500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo el mismo que fue adquirido mediante Escritura Pública N°3363 del 05 de agosto del 2011 ante Notario Domingo Dávila Fernández (cláusula primera); y, donan a favor de JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, un lote urbano que según Memoria Descriptiva suscrita por el Ing. PABLO CÉSAR CHINCHAY SÁNCHEZ, tiene las siguientes características: Por el frente colinda con la Prolongación Federico Villarreal con 27 mts.; por la derecha, colinda con propiedad de TOMÁS CHOZO SANDOVAL, con 13 m.l.; por la izquierda, colinda con propiedad de TOMÁS CHOZO SANDOVAL con 5 m.l.; y, por el fondo, colinda con calle Puente El Pavo con 29 m.l.; con un área de 252.85 m² (cláusula segunda).

f) El Certificado de Búsqueda Catastral de 05 de abril 2023 e Informe Técnico N°007152-2023-Z.R. ° II – SEDE- CHICLAYO/UREG/CAT del 24 de abril 2023, emitidos por el abogado certificador y especialista de catastro, respectivamente, de la Oficina Registral de la SUNARP - Sede Chiclayo, se evalúa un predio de 252.85 m² ubicado en el distrito de Túcume, en una zona donde no se ha identificado antecedente registral, adicionalmente, se deja constancia que el área en estudio no se encuentra sobre Título en trámite y tampoco se ubica en zona arqueológica.

g) En el Informe N°56-2026-OR/MDT del 12 de mayo 2026 del Asistente Administrativo de Rentas, se informa que con Código de Contribuyente N°6825 está registrado a nombre de JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ el predio ubicado en la Habilitación Urbana SANTA ELVA – SECTOR EL MOLINO, de 252.80 m², que mantiene deuda tributaria desde el año 2024 a la actualidad. En el Sistema de la Gerencia de Administración Tributaria, se registra la inscripción del predio en base a la Escritura Pública N°1167 de donación del 28 de junio 2023 y se ha verificado el pago de impuesto predial correspondiente al año 2023 cancelado el 10 de julio 2023.

h) El 19 de agosto 2024, PROSPERO SUCLUPE SÁNCHEZ, Presidente de la Cooperativa Agraria de Usuarios VIRGEN MARÍA DE NACOLÁN LTDA 175, se opone a la aprobación de Memoria Descriptiva y Planos solicitados por TOMÁS CHOZO SANDOVAL (Expedientes 2449-2024 del 04 de julio 2024), porque la información gráfica visada es distinta una de otra y totalmente cuestionada por los cooperativista y actualmente lo han demandado por nulidad de acto jurídico en el proceso signado con el N°00177-2023-0-1708-JM-CI-01 en los seguidos por SALOMÓN CHOZO BRAVO con TOMÁS CHOZO SANDOVAL, habiéndose admitido la demanda con Resolución N°02 del 20 de mayo 2024 por el Juzgado Civil de Lambayeque.

2.4. Evaluando la documentación arriba citada, se tiene que la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen María de Nancolán” Ltda. 175, según el Asiento Registral N°07 del 17 de enero de 1974 de la Partida Registral N°02184889 del Registro de la Propiedad Inmueble, adquirió de la Dirección General de Reforma Agraria, una extensión superficial de 228 hectáreas y 1,405 m² y posteriormente llevó a cabo un proceso de parcelación a favor de los 39 cooperativistas que se consideran en el asiento registral N°8, conforme se señala en la





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Resolución Directoral N°416-84 del 25 de setiembre de 1984. Es probable que como consecuencia de la parcelación a cada feudatario haya existido un área remanente de la propiedad cooperativa, dado que con la información parcial alcanzada de las copias literales no es posible establecer cuál ha sido el origen del predio “Granja Santa Elba”.

- 2.5. Sucede que, sin acreditarse sub división alguna de las áreas remanentes, mediante Escritura Pública N°3363 del 05 de agosto 2011, aparece que la COOPERATIVA AGRARIA DE USUARIOS VIRGEN DE NANCOLAN LTDA N°175 (inscrita ahora en la Partida N°02200289 del Registro de Personas Jurídicas), representada por su Gerente JOSÉ ABELARDO MORENO ALBÚJAR, invocando facultades otorgadas por la Asamblea General del 18 de diciembre 2010, vende a TOMÁS CHOZO SANDOVAL y esposa, del predio rústico denominado “Granja Santa Elba” inscrito en la Partida Electrónica N°02200500 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, un área de 4 hectáreas con 2,500 m² (conocido como plantaciones de coco, actualmente Sector Puente El Pavo). Luego, contradictoriamente tenemos que, la misma Cooperativa, por Asamblea General del 16 de marzo 2013, le otorga poder de representación a TOMÁS CHOZO SANDOVAL para que le compre propiedades a favor de la cooperativa, no pudiendo explicarse la razón de esta contradicción por carencia del Acta de Asamblea.
- 2.6. Examinando la Partida Electrónica N°02200500, no se advierte la inscripción registral de la venta efectuada por la Cooperativa a favor de TÓMAS CHOZO SANDOVAL y esposa; empero, es relevante el asiento B00009 del 10 de setiembre 2015, donde consta la Anotación Marginal de Independización del área de mayor extensión de 26.3 hectáreas, de la cual se independiza un área de 0.5000 hectáreas que se inscribe en la Partida Electrónica N°11223775. También existe en la Partida del predio Santa Elva (N°02200500) una Anotación Marginal de Independización, procedimiento realizado por el Jefe de Catastro de la Municipalidad Distrital de Túcume, atendiendo un pedido del mismo de TOMÁS CHOZO SANDOVAL, asesorado por el Ing. PABLO CHINCHAY SÁNCHEZ, con planos y memoria descriptiva visados por la Municipalidad, que cuentan con el Informe Técnico N°007927-Z.R.II- Sede Chiclayo/UREG/CAT del 29 de abril 2022 del Especialista de Catastro, subdividiéndose el predio en 6 sub lotes, y donde indica, además, que no se dejaron áreas remanentes por ausencia de documentación técnica.
- 2.7. Ahora bien, de la información extraída del Sistema de Catastro SICAR MIDAGRI y Página GEO LLAQTA, se puede observar la existencia de una Unidad Catastral N°82080 de propiedad de la Cooperativa VIRGEN MARÍA DE NANCOLAN, cuyo plano y medidas perimétricas se adjunta a la presente, que cuenta con un área superficial de 4.00375 hectáreas, que es casi similar – aunque no igual - al área que fuera vendida a TOMÁS CHOZO SANDOVAL y su cónyuge; y, donde al parecer se realizó el saneamiento físico legal que dio lugar a sub dividir el área en 6 sub lotes inscritas en la Partida Electrónica N°11223775, sin remanentes. Este trámite de subdivisión que se realizó en la municipalidad, ha sido objeto de contradicción por parte de la Cooperativa Agraria de Usuarios VIRGEN MARÍA DE NANCOLÁN Ltda. 175, en agosto 2024, alegando que TOMÁS CHOZO SANDOVAL no sería propietario del inmueble desmembrado en la Partida Electrónica y por esa razón debe revocarse la acción administrativa de visación de planos por estar en contradicción técnica con el expediente N°2666-2022 del 20/06/2022 y por sustentarse en documento cuya nulidad se demanda en el proceso civil signado con el N°00177-2023—0-1706-JM-CI-01 seguido ante el Juzgado Civil de Lambayeque y solicitan que se suspendan los actos administrativos sustentados en la Escritura Pública N°3363; señalan además que, el área que detenta la Cooperativa es de 228.1,405 hectáreas, según los asientos 7 y 8 de la Partida 02184889, que fuera sometida a parcelación.





**“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”**

2.8. En la actualidad tenemos que, TOMÁS CHOZO SANDOVAL y doña ALEJANDRINA BENÍTES SANDOVAL DE CHOZO, por Escritura Pública N°1167 de donación del 26 de junio del 2023, donan la facción del predio Santa Elva (constituido por un lote urbano ubicado en la calle Prolongación Federico Villarreal del distrito de Túcume y adquirido mediante Escritura Pública N°3363) a favor de JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, con un área de 252.85 m2 (cláusula segunda). Documento con el cual fue registrado en el Padrón de Contribuyentes de la Municipalidad Distrital de Túcume, haciendo los donados el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2023 y se le viene requiriendo el pago del ejercicio fiscal 2024 a la fecha.

2.9. Entre las incoherencias que se advierte del título de propiedad, tenemos:

a) Por un lado, que la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen María de Nancolán” Ltda. N°175, sostiene que detenta una extensión de 228.1,405 hectáreas (considerando áreas adjudicadas y remanente), sin mencionar desmembraciones; mientras que, TOMÁS CHOZO SANDOVAL mediante una Escritura Pública N°3363 de 05 de agosto 2011, sostiene haber adquirido por compra de la precitada cooperativa un área de 4.2500 hectáreas del predio denominado “Granja Santa Elva” y que ello estaría inscrito en la Partida Electrónica de la Propiedad Inmueble N°02200500, lo que no es verdad; predio que tiene anotado como única desmembración (independización) un área de 0.5000 hectáreas que ha sido inscrito en la partida Electrónica N°11223775 el 21 de diciembre 2015. Entre el predio descrito en la Escritura de Donación y el descrito en la partida Electrónica N°02200500, existe diferencia de área y diferencia temporal, por lo que no existe certeza que se trate del mismo predio.

2.10. En la Partida del predio Santa Elva N°02200500, existe una Anotación Marginal de Independización inscrita el 18 de mayo 2022, en la que se logra el procedimiento de subdivisión del proyecto realizado por los sucesores de TOMÁS CHOZO SANDOVAL, asesorado por el Ing. PABLO CHINCHAY SÁNCHEZ, ante la Municipalidad, subdividiéndose el predio en 6 sub lotes, además, que no se dejaron áreas remanentes por ausencia de documentación técnica. Sumando el área de los sub lotes arroja un área total de 1.5623 hectáreas. Por otro lado, tenemos que TOMÁS CHOZO SANDOVAL y esposa, donan a favor de JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ por Escritura Pública N°1167 del 26 de junio 2023, de un área de 252.85 m2 en un lote urbano que es parte de otro de mayor (4.2500 ha), que a su vez es parte de otra de mayor extensión inscrita en la Partida N°02200500. El área donada, como es de verse, no ha sido objeto de cambio de uso (de rústico a urbano) ni de división por parte de la Cooperativa y menos forma parte de alguno de los lotes subdivididos, de manera que, no se conoce de qué predio de mayor extensión forma parte el área donada, el tracto sucesivo de su propiedad no ha sido inscrito, prevaleciendo las reglas del artículo 1135° del Código Civil (“*Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documentos de fecha cierta más antigua*”), en este caso, la inscripción registral a favor de la Cooperativa frente a las Escrituras Públicas de los recurrentes; máxime, si existe un proceso nulificante del título de propiedad detentado por los recurrentes que pone en cuestión la autenticidad de los títulos (escrituras) que exhiben.

2.11. Se advierte que no existe vicio de procedimiento alguno el procedimiento de inmatriculación, si se tiene en cuenta que al iniciarse este procedimiento existió una búsqueda catastral que determinó la inexistencia de antecedentes registrales o en trámite y durante el procedimiento tampoco existió oposición alguna que pueda haber interferido en





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

el desarrollo de dicho procedimiento. Si bien los recurrentes JUANA LUCY CHOZO BENÍTEZ y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, alegan que son propietarios del área inmatriculada (603.50 m²) exhibiendo como título de propiedad una Escritura Pública de Donación sobre un predio no inscrito en Registros Públicos y de un área superficial mucho menor (252.80 m²), su petitorio carece de asidero legal por no existir identidad en el objeto (predios). Si bien sostienen los recurrentes que, que nuestro sistema registral es declarativo y no constitutivo citando para ello lo establecido en el artículo 923° del Código Civil; sin embargo, no basta con citar los atributos de la propiedad, sino que es necesario tener presente los principios jurídicos que son aplicables al caso como el principio de impenetrabilidad prescrito en el artículos 2017° del Código Civil: **“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior” (o prioridad excluyente)**; vale decir, que ya la petición formulada por los recurrentes carecen de lógica por haberse cerrado producido el cierre registral para títulos como la Escritura Pública que resultan incompatibles con el derecho municipal ya inscrito.

- 2.12. También sostiene los administrados recurrentes, que “existe afectación al derecho fundamental a la propiedad” al haberlo registrado con el código de usuario N°6825, más aún si el 06 de febrero 2026, les notifican el estado de cuenta 2026-2026 para cancelar el impuesto predial y limpieza pública y se le viene reconociendo ese derecho de propiedad porque el predio está inscrito en la base gráfica de catastro de la municipalidad. Se observa que el procedimiento de inmatriculación no ha afectado ningún derecho de propiedad, ya que título que han exhibido los administrados ante la Ofician de Rentas, es únicamente para efectos tributarios y ese registro no tiene como propósito acreditar “erga omnes” el derecho de propiedad, función que si cumple los registros públicos. El artículo 9 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (aprobado con Decreto Supremo N°156-2004-EF), señala: **“[...] Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectados, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes”**, lo que significa, que lo importante no es definir si se detenta el predio como propietario, sino que, suficiente es que lo tenga en calidad de posesionario para ser sujeto obligado del impuesto. De allí, que estar inscrito como contribuyente, no obsta para que la municipalidad reconozca a los contribuyentes como propietarios. De otro lado, se dice que los recurrentes no han sido notificados en el procedimiento de inmatriculación; lo que no es cierto, debido a que el procedimiento de primera inscripción de dominio sobre el área de el Puente El Pavo se llevó a cabo con arreglo al procedimiento establecido en el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, publicado el 11 de abril 2021, que aprueba el Reglamento de la Ley N°29151 “Ley General del Sistema de Bienes Estatales”, capítulo II (Actos de Adquisición), que en su artículo 114 (Publicación de la resolución), señala: **“114.1. Un extracto de la resolución que dispone la primera inscripción de dominio del predio del Estado se publica por única vez en el diario oficial El Peruano o en diario de mayor circulación del lugar donde se ubica, a fin de que los que pudieran verse afectados puedan tomar conocimiento y presentar su impugnación ante la Entidad, adjuntando el título que acredite el derecho real que le afectaría, en un plazo máximo de quince (15) días de efectuada la publicación. [...] 114.3. Adicionalmente, se publica el texto completo de dicha resolución en la página web de la entidad encargada del procedimiento”**. De modo, que este procedimiento que insoslayable, no requiere de la notificación individual de cada uno de los afectados, como es el caso de los administrados recurrentes, por lo que objetivamente no existiría ninguna afectación a su derecho de propiedad ni al debido procedimiento, en la medida que jamás se apersonaron al procedimiento durante el plazo determinado por ley adjuntando el título de su derecho para la evaluación de su posición impugnatoria de la inmatriculación.





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

2.13. Por último, debo señalar que el artículo 10° (Causales de Nulidad) del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General”, señala: *“Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3. Los actos expesos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por lo que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición. 4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma”*. Los administrados recurrentes han invocado solicitado la nulidad de oficio de actos administrativos que lesionen derechos fundamentales (artículo 213, inciso 1, de la Ley del Procedimiento Administrativo General) y citan como causal el artículo 10 del TUO de la Ley 27444; sin embargo, no ha cumplido con precisar en cuál de las causales de nulidad enmarcan su pretensión, se han limitado a señalar que contaban con título de propiedad (Escritura) y ella estaba en poder de la municipalidad; no obstante, ya que ha señalado que la presentación de la Escritura tubo efectos tributarios, más no tuvo por objetivo oponerse impugnativamente el acto de inmatriculación, de manera que no existiendo una sola causal de nulidad, su pedido de nulidad del procedimiento de inmatriculación es manifiestamente improcedente; más aún, que es extemporáneo, debido a que la publicación de la Resolución de Alcaldía N°080-2025-MDT/A, que aprueba el procedimiento de inmatriculación fue publicado en la web institucional el 16 de setiembre 2025 y en el diario de mayor circulación el 11 de agosto 2025.

Que, asimismo la Jefa de la Oficina General de Asesoría Jurídica en su **INFORME LEGAL N° 084-2026-MDT/OGAJ**, de fecha 27 de mayo del 2026 en el numeral III. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**. manifiesta lo siguiente:

3.1. Por las consideraciones fácticas y legales expuestas, esta oficina **CONCLUYE** que:

- El 06 de mayo 2026, los administrados JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, solicitaron la nulidad de oficio de los actos administrativos consistentes en la Resolución de Alcaldía N°080-2025-MDT/A del 9 de junio 2025, Acuerdo de Concejo N°30-2025-MDT/CM del 24 de marzo 2025, planos de ubicación y perimétricos suscritos por el Ing. Daniel Vidarte Zelada y el Oficio N°34-2026-MDT/ALC del 23 de enero 2026, que dieron lugar a la inmatriculación a favor de la Municipalidad Distrital de Túcume, inscrita en la Partida Electrónica N°115226183 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chiclayo, por contravenir el ordenamiento jurídico y el debido proceso, afectando su derecho de propiedad.
- Se determinó que la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen María de Nancolán” Ltda. 175, adquirió de la Dirección General de Reforma Agraria, un área de 228.1405 hectáreas que fueron parceladas a favor de los 39 cooperativistas que se consideran en el asiento registral N°8 de la Partida N°02184889 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, conforme se señala en la Resolución Directoral N°416-84 del 25 de setiembre de 1984.
- El 05 de agosto del 2011, se suscribió la Escritura Pública N°3363, entre la Cooperativa “Virgen María de Nancolán” Ltda. 175 y TOMÁS CHOZO SANDOVAL y su esposa,





“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

cediéndole un área 4.2500 hectáreas del predio denominada “Granja Santa Elva”, inscrito en la partida Electrónica N°02200500, que no ha sido inscrita en los Registros Públicos. Este acto jurídico ha sido cuestionado judicialmente de nulidad por parte de la Cooperativa “Virgen María de Nancolán”.

- d) En la Partida Electrónica N°02200500 existe una Anotación Marginal de Independización del predio Santa Elva, del 21 de diciembre 2015, que tiene como titular a la Cooperativa Agraria de Usuarios “Virgen María de Nancolán” Ltda. 175, de 26.3 hás. de área superficial, de cual se ha subdividido un área de 0.5000 hás. inscrita en la Partida Electrónica N°11223775, que no corresponde a TOMÁS CHOZO SANDOVAL; y la Anotación Marginal de Independización del 18 de mayo 2022, que subdivide un área de 1.5,622 hectáreas en 6 sub lotes inscritos en diferentes partidas individuales.
- e) Por Escritura Pública N°1167 del 26 de junio 2023, TOMÁS CHOZO SANDOVAL y esposa donan a favor de los administrados JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, un lote urbano de 252.85 m2 que forma parte de un área de 4.2500 hectáreas del predio Santa Elva. Documento que no ha sido inscrito en los Registros Públicos y con fines tributarios fue presentado al Registro Municipal de Contribuyentes en el 2023.
- f) **El procedimiento de inmatriculación del predio “Puente El Pavo” de Túcume, de 603.50 m2 de área, que corre inscrito en la Partida Electrónica N°11526183 del Registro de la Propiedad Inmueble de Chiclayo, ha sido tramitado regularmente respetando el procedimiento de su propósito establecido en el Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N°29151 “Ley General del Sistema de Bienes Estatales” y los derechos de las personas que puedan sentirse afectadas.**
- g) Los administrados recurrentes, no hicieron valer ninguna oposición al trámite del procedimiento de inmatriculación, siendo que si bien en la actualidad alegan que son propietarios del área inmatriculada (603.50 m2), su petitorio carece de asidero legal por no existir identidad en el objeto (predios).
- h) La situación de contribuyentes no convierte a los administrados recurrentes, en oponentes al procedimiento de inscripción de primera de dominio.
- i) **Los señores JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ, no han demostrado que se haya incurrido en algunas de las causales de nulidad que prevé el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” ni se han acogido a alguna de ellas.**

3.2. Asimismo, este despacho **RECOMIENDA:**

- a) Se emita acto resolutivo declarando improcedente la petición de nulidad de oficio de actuados administrativos (aprobación de inmatriculación a favor de la Municipalidad Distrital de Túcume del inmueble ubicado en el predio Puente El Pavo del distrito de Túcume de 603.50 m2), que han solicitado los administrados JUANA LUCY CHOZO BENÍTES y JORGE LUIS MORETO LÓPEZ.
- b) Se suspenda la cobranza y el pago de tributos relativos al inmueble ubicado en la



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia”

Habilitación Urbana Santa Elva – Sector El Molino de 252.80 m², oficiándose para el efecto al área de rentas para su cumplimiento.

Que, mediante **INFORME N° 0197-2026-MDT-OGA-OT**, de fecha 28 de mayo del 2026, la Jefa de la Oficina de Tesorería alcanza a la Gerencia Municipal la información encontrada por el área de caja respecto a los señores **JUANA LUCY CHOZO BENITES** y **JORGE LUIS MORETO LOPEZ**, para conocimiento y fines correspondientes.

Que, estando a las consideraciones expuestas y en merito a la **Resolución de Alcaldía N° 012-2026-MDT/A**, de fecha 05 de enero del 2026, emitida en virtud al Artículo 20° inciso 20) de la Ley 27972 – “Ley Orgánica de Municipalidades.”

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, la petición de nulidad de oficio de actuados administrativos (aprobación de inmatriculación a favor de la Municipalidad Distrital de Túcume del inmueble ubicado en el predio Puente El Pavo del distrito de Túcume de 603.50 m²), que han solicitado los administrados **JUANA LUCY CHOZO BENITES** y **JORGE LUIS MORETO LÓPEZ**, dado que, no han demostrado que se haya incurrido en algunas de las causales de nulidad que prevé el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444 “Ley del Procedimiento Administrativo General” ni se han acogido a alguna de ellas; conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER que la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria realice la notificación de la presente resolución a la administrada **JUANA LUCY CHOZO BENITES** en su domicilio Mz G Lt 9 Asent. H. Lampa de Oro, Distrito de Puente Piedra, Provincia Lima y Departamento de Lima y al Administrado **JORGE LUIS MORETO LÓPEZ** en su domicilio en Calle Federico Villarreal N° 446, distrito de Túcume, Provincia Lambayeque, Departamento de Lambayeque y al domicilio procesal de ambos administrados sito en Pasaje Inca Roca N° 136A, Distrito de La Victoria, Provincia de Chiclayo y Departamento de Lambayeque, con numero de celular 948008662 y, agotada su ubicación domiciliaria proceder conforme al Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley de Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR, la presente Resolución al Despacho de Alcaldía, a la Oficina General de Asesoría Jurídica, a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a la Gerencia de Administración Tributaria, a la Oficina de Tesorería para su conocimiento y demás fines de Ley.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de Información la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional (<https://www.munitucume.gob.pe/>).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.


Mg. Ing. Edward Giovanni Zeña Garbosa
GERENTE MUNICIPAL

