



## RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 27 de Diciembre del 2023.

### VISTO:

El Expediente N° 1744342-2021-DIREFOR, sobre "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura" en el marco del Decreto Supremo N° 026-2003-AG; con respecto a los predios con Unidad Catastral N° 093635 con un área de 9.1870 Ha., denominado Lote "A" y el predio con Unidad Catastral N° 093636 con un área de 4.2120 Ha., denominado Lote "B", ambos ubicado en el Sector Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas, Valle Huaura, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima; Informe Técnico Legal N° 015-2021-jcss/mmm, de fecha 14 de Abril del 2021, Informe N° 016-2021-GDE/DIREFOR/SDTEyCC/mmm-jcss, de fecha 18 de marzo de 2021, Informe Técnico Legal N° 030-2023-GRL/DIREFOR/SDCCYTE/JSQ-SDMS, de fecha 25 de Agosto del 2023, Informe N° 204-2023-GRL/GRDE/DIREFOR/SDCCyTE/AMTO de la Subdirección de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas; y,

### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con la Constitución Política del Estado, Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV, sobre descentralización Ley N° 27680; Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867 y sus modificatorias Ley N° 27902 y 28013, se les reconoce a los Gobiernos Regionales autonomía política y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, de acuerdo al artículo 91° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, la autoridad administrativa al recibir una solicitud debe asegurarse de su competencia, aplicando los criterios de materia, territorio, tiempo, grado y cuantía. En tal sentido, preciso que la DIREFOR es responsable de las políticas de saneamiento y titulación de la propiedad agraria, establecidas en el inciso "n" del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, es decir, promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas; teniendo competencia exclusivamente en saneamiento y titulación de la propiedad agraria, siendo su ámbito de competencia la Región Lima-Provincias;

Que, mediante Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA, establece que los Gobiernos Regionales de Amazonas, Ancash, Apurímac, Ayacucho, Cajamarca, Callao, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lima, Loreto, Pasco, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, son competentes para la función establecida en el inciso n) del artículo 51° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 009-2012-CR-RL de fecha 09 de agosto de 2012, se aprobó la modificación del Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Gobierno Regional de Lima, creándose como órgano desconcentrado la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR siendo nuestro objetivo principal ejecutar



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR

el proceso de formalización de la propiedad rural, a nivel de la jurisdicción del Gobierno Regional de Lima, con el objeto de generar derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenibles en el tiempo, participando en la formulación de actualización permanente del Catastro rural a nivel regional;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 009-2022-CR/GRL de fecha 27 de abril de 2022, se aprobó la modificación del Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Gobierno Regional de Lima.

Que, a través de la Ordenanza Regional N° 037-2023-CR/GRL, se Aprueba la Modificación del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, el cual contiene en el código **PA1730CE29**, el Procedimiento de otorgamiento de tierras eriazas en parcelas de pequeña agricultura.

La DIREFOR, tiene como objetivo principal ejecutar el proceso de formalización de la propiedad rural, a nivel de la jurisdicción del Gobierno Regional de Lima, con el objeto de generar derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenibles en el tiempo, participando en la formulación de actualización permanente del Catastro rural a nivel regional.

Que, mediante Resolución Ministerial N° 304-2010-AG, publicado en el Diario Oficial El Peruano 21 de mayo de 2010, al tiempo de declararse concluido el proceso de transferencia de la función específica considerada en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a favor de diversos Gobiernos Regionales, se incluyó en la relación de procedimientos administrativos aprobada por Resolución Ministerial N° 0811-2009-AG, el procedimiento de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios otorgados en aplicación de la legislación anterior a 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, el mismo que se procesa con arreglo al procedimiento establecido en la Resolución Ministerial N° 435-97-AG, que estableció el procedimiento para declarar la caducidad de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas para fines de irrigación y/o drenaje o para otros usos agrarios, a nivel nacional, otorgados con anterioridad a la Ley N° 26505.

Que, la Resolución Ministerial N° 0137-2020-MINAGRI, de fecha 11 de julio de 2020, en su artículo 1° resuelve: "Establecer que, en el marco de la función prevista en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, corresponde a los Gobiernos Regionales que concierne, a través del órgano competente en materia de saneamiento físico legal de la propiedad agraria, las acciones siguientes: a) *Expedir el acto administrativo con el que se declare la caducidad de derecho de propiedad y subsiguiente reversión del predio al dominio del Estado, cuando en el proceso de evaluación de los contratos de otorgamiento de tierras eriazas con fines de irrigación u otros usos agrarios otorgados en aplicación de la legislación anterior a la Ley N° 26505, se determine el incumplimiento de la ejecución del proyecto objeto del contrato. (...).*

Que, la Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, establece: Señala en el numeral 6.12.2 del numeral 6.12, del artículo 6°, sobre el procedimiento De Oficio, así como el numeral 6.13 el Procedimiento de verificación de ejecución de obras y el numeral 6.14 la Declaración de levantamiento de cargas y gravámenes, caducidad y reversión al dominio del Estado.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505 modificada por la Ley N° 27887, en el cual regula el procedimiento de "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura", cuyas disposiciones han sido precisadas mediante Decreto Supremo N° 014-2015-MINAGRI, estableciéndose que es obligatorio contar con el documento que acredite la disponibilidad del recurso hídrico, asimismo mediante Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI, se aprueban los Lineamientos para la ejecución del citado procedimiento;

Que, según lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, el Otorgamiento de venta directa de tierras eriazas conforme la Segunda Disposición Complementaria y Finales de la Ley N° 27887, para fines de pequeña agricultura, se hará sobre tierras de dominio del Estado con aptitud agropecuaria, ubicados fuera del ámbito de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos, configurando dicha disposición una norma específica aprobada por parte del sector para promover la ejecución de proyectos de cultivos y de crianza en áreas que sean de libre disponibilidad del Estado;

Que, con fecha 27 de enero del 2021, el Sr. **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ**, solicita el procedimiento "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura" en el marco en el Decreto Supremo N° 026-2006-AG; con respecto a los predios con **Unidad Catastral N° 093635** con un área de **9.1870 Ha.**, denominado **Lote "A"** y el predio con **Unidad Catastral N° 093636** con un área de **4.2120 Ha.**, denominado **Lote "B"**, ambos ubicado en el Sector **Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas**, Valle **Huaura**, en el distrito de **Santa María**, provincia de **Huaura**, departamento de **Lima**.

Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP, con fecha 13 de octubre del 2020, indica que el polígono en consulta se ubica dentro del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01013123**, la misma que indica que el TITULAR es el Estado a nombre de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR) del Gobierno Regional de Lima.

Que, de acuerdo al certificado de ubicación fuera de la zona urbana y de expansión urbana N° 0067-2020-GDYOT-MPH, emitida por la Municipalidad Provincial de Huaura, de fecha 11 de Noviembre del 2020, se concluye que el predio en consulta **se encuentra FUERA DE LA ZONA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA**.

Mediante Informe Técnico N° 002-2021-GRL/GDE/DIREFOR/SDCCyTE, de fecha 09.02.2021, el ingeniero Julio Cesar Soriano Salcedo de la DIREFOR, señala "que de la visualización al Google Earth, el predio es de condición eriazo al 100%". De acuerdo al Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la SUNARP el predio se encuentra inscrita en la **Partida Registral N° P01013123**, cuyo titular es el Estado a nombre de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR) del Gobierno Regional de Lima.

Mediante solicitud de fecha 08 de marzo de 2021, el administrado adjunta copia certificada de la **Resolución Administrativa N° 006-2021-ANA-AAA.CF-ALA.H**, que Otorga Permiso de Uso de Agua de filtraciones con fines agrarios, a favor de **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ**. Asimismo, mediante solicitud de fecha 22 de marzo de 2021 se presentó el Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos - **CIRA N° 42-2021-DCE/MC**, a favor de **LUCIANO SÁNCHEZ ABEL GUSTAVO**, en donde indica que no existen vestigios arqueológicos en la superficie del ámbito donde se va ejecutar el Proyecto "Estudio de Prefactibilidad para la producción de Maíz Amarillo duro en Tierras Eriazas".



**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR**

Que, con **Carta N° 0265-2021-GRL/GRDE/DIREFOR/LMPB**, de fecha 02 de marzo del 2021, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, comunicó al administrado sobre la Inspección de Campo al predio en mención, a realizarse con fecha miércoles 10 de marzo del 2021.

Del Acta de Inspección de Campo de fecha 10 de Marzo del 2021, se tiene que del recorrido se pudo apreciar que el predio es de **condición eriaza al 100%**, con cerco perimétrico delimitado con palos y alambre de púas. El terreno es irregular con características semiplanos con una pendiente de 10 - 15%, el predio es de libre disponibilidad física no habiendo presencia de terceros al momento de la inspección.

Del Informe N° 016-2021-GDE/DIREFOR/SDTEyCC/mmm-jcss, de fecha 18 de Marzo del 2021, se señala que de la inspección realizada al predio solicitado se constató que no existe discrepancias del plano perimétrico presentado por el administrado con lo verificado en campo. Asimismo, se verifica que la conducción del predio está siendo llevado por el administrado, el predio es de origen eriazo en un 100%. La administrada viene conduciendo el predio en forma pacífica y permanente., recomendando se derive el expediente al área legal para su evaluación y continuación con el trámite respectivo.

Mediante Informe N° 018-2021-GDE/DIREFOR/SDTEyCC/jcss de fecha 30 de Marzo del 2021, informe respecto a la evaluación al Proyecto de "Estudio de Prefactibilidad Técnico y Económico para la producción de Maíz Amarillo duro en Tierras Eriazas", donde se concluye que, (...) es de la opinión considerar al Proyecto de Prefactibilidad Técnico y Económico para la producción de Maíz Amarillo Duro presentado por el señor **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ, ES SUFICIENTE.**

Mediante Memorando N° 00042-2021-GRL/DIREFOR/SDCCYTE de fecha 14 de Abril del 2021, se derivó a la Sub Dirección de Catastro y Cartografía para la Asignación de la Unidad Catastral y la emisión del Certificado de Información Catastral.

Mediante Memorando N° 134-2021-GRL/GRDE/DRFPR-LDC de fecha 26 de Abril del 2021, la Sub Dirección de Catastro y Cartografía acompañado del Informe N° 013-2021/GAER de fecha 26 de Abril del 2021 cumplen en asignar al **Lote "A"**, la **Unidad Catastral N° 093635** referente al área de **9.1870 Ha.** y al **Lote "B"**, la **Unidad Catastral N° 093636** referente al área de **4.2120 Ha.**, emitiendo los correspondiente Certificados de Información Catastral, los mismos que se encuentran independizados de la **Partida N° P01013123** a favor de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR.

Mediante Oficio N° 295-2023-GRL/GRDE/DIREFOR, de fecha 17 de mayo del 2023, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, solicita a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento – Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el **Costo de Tasación de los predios denominado Lote "A" y Lote "B"**, ubicado en el Sector Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima.

Mediante Oficio N° 0702-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de fecha 10 de Julio del 2023, en la que remiten dos (02) informes técnicos de tasación reglamentaria respecto al predio **Lote "A"**, con **Unidad Catastral N° 093635** referente al área **9.1870 Ha.**, siendo la suma de **S/. 68,824.78 soles (Sesenta y Ocho Mil, Ochocientos Veinticuatro con 78/100 soles)** y respecto al predio **Lote "B"**, con **Unidad Catastral N° 093636** referente al área **4.2120 Ha.**, siendo la suma de **S/. 28,398.90 (Veintiocho Mil, Trescientos Noventa y Ocho con 90/100**



**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR**

soles), ubicado en el Sector Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas, Valle Huaura, del Distrito de **Santa María**, Provincia de **Huaura**, Departamento de **Lima**.

Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, Reglamento de la Segunda Disposición Complementaria de la ley N° 26505 modificada por la Ley N° 27887, señala: emitido el dictamen legal, y de ser procedente la solicitud, la dependencia a cargo de los procedimientos derivados de la función transferida dictará resolución incorporando el terreno al dominio del Estado, disponiendo su inmatriculación de ser el caso; asimismo, aprobará el estudio de factibilidad y dispondrá el Otorgamiento del Contrato de Compraventa respectivo, previa cancelación de su valor;

Que, con fecha 25 de agosto del 2023, mediante el Informe Técnico Legal N° 030-2023-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/JSQ-SDMS, se determinó que el Expediente N° 1744342-2021-DIREFOR, presentado por **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ** con DNI N° 46855245, de estado civil soltero, requiriendo el procedimiento de "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcela de Pequeña Agricultura", ha cumplido con la presentación de los requisitos establecidos en el artículo 5° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, así como lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la DIREFOR, por lo que se encuentra **PROCEDENTE** para la Adjudicación de acuerdo a Ley;

Que, con fecha 10 de agosto del 2023, el administrado **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ**, presenta el recibo de pago por la suma de **S/ 68,824.78 soles (Sesenta y Ocho Mil, Ochocientos Veinticuatro con 78/100 soles)** y **S/ 28,398.90 (Veintiocho Mil, Trescientos Noventa y Ocho con 90/100 soles)**, ambos correspondiente a la venta de los predios con Lote "A", Unidad Catastral N° 093635 referente al área 9.1870 Ha., y al predio Lote "B", con Unidad Catastral N° 093636 referente al área 4.2120 Ha., respectivamente, ubicados en el Sector **Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas**, Valle **Huaura**, del Distrito de **Santa María**, Provincia de **Huaura**, Departamento de **Lima**.

Que, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 103° literales c) y g) del Reglamento de Organizaciones y funciones de la DIREFOR, la Constitución Política del Perú, Ley N° 27783 Ley de Bases de Descentralización, Ley N° 27867 Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y su modificatoria, Ley N° 27902, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, y Resolución Ejecutiva Regional N° 059-2023-GOB, de fecha 24 de Enero de 2023.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la solicitud del Expediente N° 1744342-2021-DIREFOR, de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura, presentado por el administrado **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ**, conforme lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.- APROBAR** el Proyecto "Estudio de Pre Factibilidad Técnico - Económico para cultivo de maíz amarillo duro en tierras eriazas", el cual deberá ejecutarse en el predio con Lote "A", Unidad Catastral N° 093635, con un área de 9.1870 Ha., y al predio con Lote "B", con Unidad Catastral N° 093636, con un área de 4.2120 Ha., respectivamente, ubicados en el Sector **Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas**, Valle **Huaura**, del Distrito de **Santa María**, Provincia de **Huaura**, Departamento de **Lima**.



**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 099-2023-GRL/GRDE/DIREFOR**

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER**, el Otorgamiento del Contrato de Compra Venta del predio signado con Lote "A", Unidad Catastral N° 093635, con un área de 9.1870 Ha.; inscrito en la Partida Registral N° P18031670, siendo su Valor Reglamentario de S/. 68,824.78 soles (Sesenta y Ocho Mil, Ochocientos Veinticuatro con 78/100 soles), y del predio con Lote "B", con Unidad Catastral N° 093636, con un área de 4.2120 Ha., inscrito en la Partida Registral N° P18031671, siendo su Valor Reglamentario de S/. 28,398.90 (Veintiocho Mil, Trescientos Noventa y Ocho con 90/100 soles), cuyos predios se encuentran ubicados en el Sector Las Lomas de Alcantarilla - Pampa de Animas, Valle **Huaura**, del Distrito de **Santa María**, Provincia de **Huaura**, Departamento de **Lima**.

**ARTICULO CUARTO.- OTORGAR** un plazo de Tres (03) años para la ejecución de las obras de habilitación del proyecto, incluyendo en el contrato de compra venta, las cláusulas resolutorias por incumplimiento de las obras en el plazo establecido, la cual deberá inscribirse en la Oficina Registral respectiva con Carga a favor del Estado.

**ARTICULO QUINTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución al administrado **ABEL GUSTAVO LUCIANO SÁNCHEZ**, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 24° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en el lugar, modo, forma y plazos exigidos por Ley.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.**



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA  
  
Ing. PEDRO JESÚS CAHUAS SÁNCHEZ  
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL