



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 19 de noviembre de 2024

VISTO:

El Expediente N° 3290124-2024-DIREFOR de fecha 10 de junio del 2024, respecto al administrado **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, representado por el señor Zarate López Alfredo Javier según poder inscrito en el As. C00015 de la Partida N° 12650076 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, sobre su solicitud de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre de 2015, de la Ley N° 31145 y su reglamento Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, y Ley N° 31848 Ley que modifica el artículo 6 de la Ley N° 31145, respecto de un área de **1.9543 ha.**, ubicado en el Distrito de Chancay, Provincia de Huaral, departamento de Lima.

CONSIDERANDO:

Que, el Gobierno Regional de Lima es una persona jurídica de derecho público, con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia, que tiene dentro de sus objetivos, aplicar coherente y eficazmente las políticas e instrumentos de desarrollo económico, social, poblacional, cultural y ambiental, conforme lo señalado en la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en la cual se establece su organización y estructura jerárquica;

Que, de acuerdo con el artículo 91° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley de 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, establecidos 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, siendo su ámbito de competencia Región Lima;

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 numeral 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 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;



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, mediante Ordenanza Regional N° 009-2022-CR-RL 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° 045-2024-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 PA1730F59E, el Procedimiento de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Tierras Eriazas Habilitadas e incorporadas a la actividad agropecuaria con anterioridad al 25 de noviembre de 2010;

Que, la Ley N° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a Cargos de los Gobiernos Regionales, modificada por el Decreto Supremo N° 012-2023-MIDAGRI y la Ley N° 31848 - Ley que modifica la Ley N° 31145 -Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, establece lo siguiente: 33.1.- *Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado, que las hayan habilitado e incorporado íntegramente a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre de 2015, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, pueden solicitar al Ente de Formalización Regional la regularización de sus situación jurídica, mediante el procedimiento regulado en el presente capítulo*. [...].

Que, mediante Decreto Supremo N° 056-2010-PCM, se dispuso la transferencia a los Gobiernos Regionales respecto de la función de formalización y titulación de predios establecidas en el literal "n" del artículo 51° de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; coligiéndose que el Gobierno Regional de Lima, entre otros, tiene facultades para promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad rural; competencias que en el caso del Gobierno Regional de Lima, han sido asumidas por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR;

Que, mediante Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA, Decreto supremo que dispuso la transferencia del Catastro Rural del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal al Ministerio de Agricultura y Riego así como la entrega de bienes muebles y acervo documentario a los Gobiernos Regionales para la ejecución de los procedimientos y servicios vinculados al catastro rural; cuyo plazo para que se efectivice la transferencia venció el 04 de febrero de 2015, y a través del Acta de Entrega y Recepción de bienes y acervo físico de COFOPRI al Gobierno Regional de Lima, correspondientes a los procedimientos administrativos y servicios referidos a la actividad catastral de fecha 19 de enero del 2017, se formalizó la entrega antes mencionada, con lo cual da inicio a las atribuciones del Gobierno Regional de Lima, a que se refiere los artículos 8° y 9° del precitado Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA;

Que, con Resolución Ministerial N° 0142-2023-MIDAGRI que aprueba la relación de servicios derivados de la actividad catastral prestados en exclusividad, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura o del Órgano responsable de las acciones de saneamiento físico legal de la propiedad agraria de los Gobiernos Regionales;



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, con Ley N° 31145 "Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales"; publicada en el Diario Oficial El peruano el 27 de Marzo de 2021; se establece el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

Que, de la revisión de los actuados obrantes en el presente expediente N° 3290124-2024-DIREFOR, se puede advertir que la pretensión realizada por parte del administrado con fecha 10 de junio del 2024, el administrado **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, representado por el señor Zarate López Alfredo Javier según poder inscrito en el As. C00015 de la Partida N° 12650076 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, sobre la solicitud Saneamiento Físico Legal y Formalización de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria con anterioridad al 31 de Diciembre de 2015, sobre un predio de un área de **1.9543 Ha.**, ubicado en el Distrito de Chancay, Provincia de Huaral, departamento de Lima; se encuentra bajo el amparo de lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento administrativo General, que dispone en su Art. 117° Derecho de Petición Administrativa; hecho por el cual se le genera el Expediente N° 3290124-2024-DIREFOR, siendo materia de análisis.

Que, mediante Informe Técnico N° 098-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/LML de fecha 17 de junio de 2024, el ingeniero de la Subdirección de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR; concluye lo siguiente:

- ❖ De acuerdo con base gráfica del INEI, se observa que el Predio en consulta se encuentra en el distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima.
- ❖ De acuerdo al cruce de información con la base gráfica catastral del Gobierno Regional de Lima transferida por COFOPRI se observa que el predio en consulta se encuentra en zona no catastrada.
- ❖ De acuerdo con el cruce de información con la base gráfica catastral del Gobierno Regional de Lima transferida por COFOPRI se observa que el predio en consulta se encuentra en zona de Faja Marítima.
- ❖ Certificado de búsqueda catastral, de fecha 21 de marzo de 2024. Predio con área de 23,771.99 m², comparándolo con la Base Gráfica Registral de predios inscritos, se informa que el predio en consulta se superpone parcialmente sobre el ámbito inscrito de la Partida N° 60001458, de acuerdo con su Título Archivado N° 5286 del 2012.
- ❖ El predio en consulta al encontrarse en zona de playa la Ley N° 26856 del 25 de febrero de 1997. **Son Bienes de Uso Público inalienables e imprescriptibles, la franja no menor de 50.00 m** de ancho paralela a la línea de alta marea. También se considera como **Zona de Dominio Restringido, la franja de 200.00 m, ubicada a continuación de la franja de 50.00 m**, por lo que es importante que el usuario realice las consultas respectivas en el Ministerio de Defensa – Marina de Guerra del Perú, Superintendencia de Bienes Nacionales y otro.
- ❖ De acuerdo con la observación del programa Google Earth, el predio en consulta no se encontraría habilitado.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, mediante el Informe Legal N° 090-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/ELC de fecha 04 de julio de 2024, la abogada de la Subdirección de Comunidades Campesinas y Tierras Eriazas de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, concluye y recomienda lo siguiente:

- ❖ Que el predio materia de pretensión se encuentra con el área considerada como como **Área de Playa (50 metros) y Zona de Dominio Restringido (200 metros)**, la misma que no es pasible de adjudicación, más aún si se advertido que no tendría condición agropecuaria.
- ❖ Se recomienda, que previamente a emitir respuesta, se debe solicitar opinión técnica a La Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú – DICAPI; así como a la Municipalidad Provincial respectiva, sobre al área solicitada.



Que, mediante Oficio N° 920-2024-GRL/GRDE/DIREFOR de fecha 9 de julio de 2024, dirigido a la Dirección General de Capitanía y Guardacostas – DICAPI de la Marina de Guerra del Perú, se solicita opinión técnica respecto a predio ubicado en área de Playa, situada en el sector Las Salinas, distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima, que se superpone con el área considerada como área de Playa (50 metros) y Zona de Dominio Restringido (200 metros), también con Oficio N° 775-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS de fecha 26 de junio de 2024, se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Huaral y con Oficio N° 776-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS de fecha 26 de junio de 2024, se solicitó información a la Municipalidad Distrital de Chancay.

Que, con Oficio N° 4263/21 de fecha 13 de agosto de 2024, el Director General de Capitanías y Guardacostas – Autoridad Marítima Nacional, Informa lo siguiente:

- a) La zona en consulta cuenta con UN (1) estudio de determinación de Línea de más Alta Marea y límite de la franja ribereña no menor de los CINCUENTA (50) metros de ancho paralela a la LAM, la cual fue aprobada con Resolución Directoral N° 0117-2019-MGP/DGCG de fecha 25 de febrero de 2019.
- b) Según la Línea de más Alta Marea (LAM) antes mencionada, se pudo determinar que el vértice "5" del área en consulta se encuentra dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional.

Que, con Oficio N° 539-2024-GM/MPH de fecha 2 de agosto de 2024, el Gerente Municipal de la Municipalidad Provincial de Huaral, alcanza el Informe N° 1459-2024/GDUR/MPH, el cual informa "Que, mediante Informe N° 066-2024-SZMA/SGOPYDT/GDUR/MPH la especialista en sistemas de información Geográfica (SIG), revisada la solicitud, indica que se ha digitalizado la información del predio y según el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Chancay vigente, se observa que el predio en materia de análisis **se encuentra en un área de RECREACION PÚBLICA y ZONA DE PROTECCION ECOLOGICA**".

Que, mediante el Informe Legal N° 153-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/ELC de fecha 11 de noviembre del 2024, se concluye y recomienda lo siguiente:

- Que, teniendo en consideración los actuados obrantes en el presente expediente; se concluye que la extensión de 1.9544 ha., ubicada en el sector Las Salinas, jurisdicción del distrito de Chancay, provincia de Huaral, departamento de Lima; se encuentra dentro de las causales señaladas en el **Artículo 3° del Decreto Supremo N° 014-**



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

2022-MIDAGRI, Reglamento de la Ley N° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de los predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, que señala lo siguiente: numeral 2, “(...) contienen configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denota una habilitación urbana informal” y numeral 3, “las áreas de uso o dominio público, zona de playa protegida, (...)”.

- En consecuencia, se recomienda derivar a la Sub-Dirección de Asesoría Legal, para emisión de la Resolución de improcedencia.

Al respecto, producto de la evaluación de los actuados, se ha determinado que el área solicitada se encuentra dentro de las causales establecidas en el artículo 3° del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, Reglamento de la Ley N°31145 “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a Cargos de los Gobiernos Regionales, modificada por el Decreto Supremo N° 012-2023-MIDAGRI y la Ley N° 31848 - Ley que modifica la Ley N° 31145 -Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”, que señala el **ámbito de exclusión de la aplicación de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización**, en cuyo numeral 2, precisa que: **“los predios destinados para fines de vivienda y/o aquellos que se ubican en zona urbana o de expansión urbana y/o contengan una configuración urbana (...)**. Asimismo, el numeral 3 indica lo siguiente: **“Las áreas de uso o dominio público, zona de playa protegida, (...)”**.

Asimismo, tenemos que las Zonas de Recreación Públicas (ZRP), se encuentran reguladas en el tercer párrafo del Artículo 3° de la Ley N°31199 - Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos-, **“Son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente”**.

Las zonas de protección ecológica, también conocidas como área natural protegida (ANP), se encuentran reguladas en el inciso a. del artículo 22 de la Ley N° 26834 -Ley de Áreas Naturales Protegidas-, que señala: **“Parques Nacionales. Áreas que constituyen muestras representativas de la diversidad natural del país y de sus grandes unidades ecológicas. En ellos se protege con carácter intangible la integridad ecológica de uno o más ecosistemas, las asociaciones de la flora y fauna silvestre y los procesos sucesionales y evolutivos, así como otras características, paisajísticas y culturales que resultan asociadas”**; y **“las zonas de uso o dominio público, zona de playa protegida, se encuentran reguladas en la Ley N° 26856 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 050-2006-EF”**, que se refiere a los 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, y la zona de dominio restringido (200 metros), es de competencia de la SBN.

Por los fundamentos expuestos, en virtud a lo vertido en los considerandos anteriores y de conformidad al Oficio N° 4263/21 y Oficio N° 539-2024-GM/MPH, emitidos por el Director General de Capitanía y Guardacostas – Autoridad Marina Nacional y la Municipalidad provincial de Huaral, respectivamente, **ha quedado determinado que el predio se encuentra parcialmente dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional y un área de Recreación Pública – RP y Zona de Protección Ecológica - ZPE**; por lo que el pedido del administrado **COSCO SHIPPING PORTS CHANCA Y PERÚ S.A.**, resultaría ser **Improcedente**.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 097-2024-GRL/GRDE/DIREFOR

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.- DECLARAR IMPROCEDENTE el procedimiento administrativo seguido mediante expediente N° 3290124-2024-DIREFOR de fecha 10 de junio del 2024, del administrado **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, representado por el señor Zarate López Alfredo Javier según poder inscrito en el As. C00015 de la Partida N° 12650076 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, sobre su solicitud de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre de 2015, de la Ley N° 31145 y su reglamento Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, y Ley N° 31848 que modifica el artículo 6 de la Ley N° 31145, respecto de un área de **1.9543 ha.**, ubicado en el Distrito de Chancay, Provincia de Huaral, departamento de Lima; conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución; asimismo, se indica que la misma es pasible de interposición de los recursos administrativos pertinentes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente Resolución a la administrada **COSCO SHIPPING PORTS CHANCAY PERÚ S.A.**, representado por el señor Zarate López Alfredo Javier según poder inscrito en el As. C00015 de la Partida N° 12650076 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21° y 24° de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA

Pedro Jesús Canuas Sánchez
Ing. PEDRO JESÚS CANUAS SÁNCHEZ
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR