



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA

Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural

RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 060-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 27 de Marzo del 2025

VISTO: El **Expediente N° 2077501-2021-DIREFOR**; el Informe Técnico Legal N° 003-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/JSQ-SDMS, de fecha 19 de enero de 2024, sobre el procedimiento de "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura" tramitado por el administrado Sr. Adolfo Mendoza Gutiérrez, respecto al predio con Unidad Catastral N° 114846 con un área de 10.0000 Ha; ubicado en el distrito de San Vicente, provincia de Cañete, departamento de Lima. y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú reformada por la Ley N° 28607- Ley de Reforma Constitucional del Capítulo XIV del Título IV sobre Descentralización, que dispone en su artículo 191° que "los Gobiernos Regionales tienen autonomía política, económica 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 del 09 de agosto del 2012, se aprobó la creación de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural- DIREFOR, la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Lima, asimismo, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR;

Que, a través de la Resolución Ejecutiva Regional N° 0158-2016-PRES, se actualiza la Ordenanza Regional N° 011-2013-CR-RL, que aprueba el Texto Único Ordenado del Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, en el cual se establecieron veintiún (21) procedimientos administrativos a cargo de esta Dirección, entre los cuales se encuentra el numeral 329° el Procedimiento de "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura";





RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 060 -2024-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 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 13.12.2021, el Sr. Adolfo Mendoza Gutierrez, solicita el procedimiento "Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura" enmarcado en el Decreto Supremo N° 026-2006-AG; con respecto al predio de un área de 10.0000 Ha., ubicado en el distrito de San Vicente, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Que, con **CIRA N° 608-2022-DCE/MC**, en donde indica que no existen vestigios arqueológicos en el ámbito de solicitud del proyecto "ESTUDIODE PREFACTIBILIDAD TÉCNICO ECONÓMICO DE CULTIVO DEE PITAHAYA EN TIERRAS ERIAZAS", el cual cuenta con un área total de 10.0000 has., y un perímetro de 1400.00 m.l.

Mediante solicitud de fecha 25.08.2023, el administrado adjunta **Resolución Administrativa N° 0973-2023-ANA-AAA.CF**, que aprueba la Acreditación de disponibilidad hídrica subterránea del pozo tubular, proveniente del acuífero Mala, para desarrollar el proyecto agrícola en el predio ubicado en el Lote N° 2 Pampas de Con Con, a favor de Adolfo Mendoza Gutiérrez.

Mediante solicitud de fecha 12.10.2023, el administrado adjunta **Certificado de Búsqueda Catastral** emitido por la SUNARP Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral de Cañete con fecha 02.10.2023, indica que el predio en consulta se encuentra en el ámbito de la Partida N° 21111443.

Que, con **Oficio N° 070-2023-SGCUC-GODUR-MPC**, la Municipalidad Provincial de Cañete da respuesta al Oficio N° 812-2023-GRL-GRDE/DIREFOR respecto a la solicitud de Constancia Negativa de Expansión Urbana, concluyendo que el predio se encuentra fuera de la expansión urbana.

Que, con **Carta N° 1416-2023-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS**, se notifica al administrado con fecha 30.11.2023, la Dirección Regional de Formalización de la



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 060 -2024-GRL/GRDE/DIREFOR

Propiedad Rural, comunicó al administrado sobre la Inspección de Campo al predio en mención, a realizarse con fecha miércoles 06 de diciembre del 2023.

Carta N° 526-2023-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS, notificada a la administrada con fecha 26.06.2023, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural, comunicó a la administrada sobre la Inspección de Campo al predio en mención, a realizarse con fecha viernes 05 de julio del 2023.

Del **Acta de Inspección** de Campo de fecha 06 de Diciembre del 2023, se tiene que del recorrido se observó posesión pacífica, pública y continua; el predio cuenta con surcos en la totalidad del predio; el predio cuenta con hitos y están delimitados con montículos de arena en la totalidad del predio; el predio presenta leve inclinación de 1% a 2%; el predio cuenta con suelo arenoso; el predio cuenta con una construcción de material noble que sirve de vivienda y almacén; el predio cuenta con cultivo de pitahaya (1 Ha.); el predio cuenta con un tanque de agua elevado para el sistema de riego de goteo.

Del **Informe Técnico Legal N° 001-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/JSQ-SDMS**, de fecha 19 de Enero del 2024, 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, no se observa existencia de posesiones informales dentro del predio solicitado. Así también, se verificó que el predio es de condición eriazas.

Mediante **Informe Técnico Legal N° 002-2024-GRL/DIREFOR/SDCCyTE/JSQ-SDMS** de fecha 19 de Enero del 2024, informe respecto a la evaluación al Proyecto de "Estudio de Prefactibilidad Técnico - Económico para la Instalación de cultivo de "PITAHAYAS", donde se concluye que **ES SUFICIENTE**.

Mediante **Informe Técnico Legal N° 003-2024- GRL / DIREFOR / SDCCyTE /JSQ-SDMS**, de fecha 19 de Enero del 2024, respecto a la evaluación técnico y legal del expediente se concluye que, el administrado Adolfo Mendoza Gutiérrez, ha cumplido con presentar todos los requisitos establecidos en el D.S. 026-2003-AG y conforme a Resolución Ministerial N° 0243-2016-MINAGRI – Lineamientos para la Ejecución del Procedimiento de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura; conforme a los actuados en el expediente, de un terreno con un área de 10.0000 Ha., ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete y Departamento de Lima y en tal sentido se declare **PROCEDENTE** la solicitud presentada por el administrado.

Mediante **Informe N° 009-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/SDCCyTE/AMTO** de fecha 25 de Enero del 2024, se derivó el expediente a la Sub Dirección de Catastro y Cartografía para la **Asignación de la Unidad Catastral** y la emisión del **Certificado de Información Catastral**.

Mediante **Informe N° 067-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS** de fecha 02 de Febrero del 2024, la Sub Dirección de Catastro y Cartografía acompañado del Informe N°



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 060 -2024-GRL/GRDE/DIREFOR

018-2024-PMCC de fecha 02 de Febrero del 2024 cumplen en asignar la **Unidad Catastral N° 114846** referente al área 10.0000 Ha., emitiendo el correspondiente Certificado de Información Catastral.

Mediante **Oficio N° 116-2024-GRL/GRDE/DIREFOR** de fecha 07 de Febrero de 2024 se solicita a la **SUNARP** la **INDEPENDIZACIÓN**, correspondiente al predio con un área de 10.0000 Ha., signado con Unidad Catastral N° 114846, ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.

Mediante **Oficio N° 451-2024-GRL/GRDE/DIREFOR** de fecha 14 de mayo de 2024 se solicita al **MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO** la **TASACIÓN (valorización) de 01 predio**, correspondiente al predio con un área de 10.00 Ha., signado con Unidad Catastral N° 093686, ubicado en el Sector Paraíso, Distrito de Huacho, Provincia de Huaura, Departamento de Lima.

Mediante **Oficio N° D00540-2024-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC** de fecha 04 de Diciembre del 2024, remiten informe técnico de tasación reglamentaria respecto al predio siendo de S/. 106,773.00 soles (Ciento Seis Mil Setecientos Setenta y Tres con 00/100 soles), correspondiente al predio con un área de 10.0000 Ha., signado con Unidad Catastral N° 114846 ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.

Mediante, **Carta N° 1862-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS**, se le notifica con fecha 27 de diciembre de 2024 la Oferta de Venta Directa de Terreno Eriazo en Parcelas de Pequeña Agricultura al Sr. Adolfo Mendoza Gutiérrez.

Mediante, solicitud de fecha 25.02.2025 el administrado Adolfo Mendoza Gutiérrez, cumple con adjuntar el voucher de pago de S/. 106.773.00 soles (Ciento Seis Mil Setecientos Setenta y Tres con 00/100 soles), al Banco de la Nación a favor del Gobierno Regional de Lima.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por 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, Ordenanza Regional N° 009-2012-CR-RL, Resolución Ministerial N° 0137-2020-MINAGRI, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimientos Administrativo General y Resolución Ejecutiva Regional N° 007-2021-GOB, de fecha 13 de Enero del 2021;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO .- DECLARAR PROCEDENTE lo solicitado por el administrado **Adolfo Mendoza Gutiérrez**, ha cumplido con presentar todos los requisitos establecidos en el Decreto Supremo N° 026-2003-AG para la Ejecución del Procedimiento de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura” conforme a los



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 060 -2024-GRL/GRDE/DIREFOR

establecidos en el Decreto Supremo N° 026-2003-AG para la Ejecución del Procedimiento de Otorgamiento de Tierras Eriazas en Parcelas de Pequeña Agricultura” conforme a los actuados en el expediente, resultando **PROCEDENTE** la adjudicación del predio con Unidad Catastral N° 114846 con un área de 10.0000 Ha., ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.

ARTÍCULO SEGUNDO .- APROBAR el proyecto "Estudio de Pre-Factibilidad Técnico - Económico *para la instalación de Cultivo de Pitahayas* presentado por **Adolfo Mendoza Gutiérrez**, a ejecutar en el predio con Unidad Catastral N° 114846 con un área de 10.0000 Ha., ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.

ARTÍCULO TERCERO .- DISPONER el Otorgamiento del Contrato de Compra Venta del predio con Unidad Catastral N° 114846 con un área de 10.0000 Ha., ubicado en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.

ARTÍCULO CUARTO.- OTORGAR un plazo de (03) años para la ejecución del proyecto, incluyendo en el contrato de compra venta, la cláusula resolutive pertinente, la cual deberá inscribirse en la oficina registral respectiva, con carga a favor del Estado.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.




Ing. PEDRO JESÚS CAHUAS SÁNCHEZ
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL - DIREFOR