



Resolución Directoral

N.º 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 30 de noviembre de 2022.

VISTO:

El Expediente N° 2084642-2021 de fecha 16 de diciembre del 2021, mediante el cual la señora Francis Genoveva Sierra Chavez, solicita expedición de Asignación de Código de Referencia Catastral y Certificado de Información Catastral con Fines de independización del predio signado con la Unidad Catastral N° 0024741, ubicado en el sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, Provincia de Cañete, departamento de Lima (en adelante "el predio").

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, 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;

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, con Decreto Supremo N° 018-2014- VIVIENDA, se transfirió el Catastro Rural del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI al Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI, y se determinó procedimientos y servicios de los Gobiernos Regionales en materia de Catastro Rural;

Que, previamente corresponde indicar que, el Decreto Legislativo N° 1089, Decreto Legislativo que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, normativa con la que inició este procedimiento administrativo, ha sido derogada por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Reglamento de la Ley 31145, aprobado mediante decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, dicha normativa establece que, los procedimientos administrativos que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del presente Reglamento, se adecúan a las disposiciones establecidas



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

en el presente reglamento dentro del plazo de 06 meses computados desde su entrada en vigencia.

Que, mediante el Expediente N° 2084642-2021 de fecha 16 de diciembre del 2021, mediante el cual la señora Francis Genoveva Sierra Chavez Ángel Javier Santos Diaz (en adelante "la administrada"), solicita la expedición de Asignación de Código de Referencia Catastral y Certificado de Información Catastral con Fines de independización del predio signado con la Unidad Catastral N° 0024741, ubicado en el sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, Provincia de Cañete, departamento de Lima. Para tal efecto adjunta: a) A folios (01), obra la solicitud presentada por **la señora FRANCIS GENOVEVA SIERRA CHAVEZ**, identificado con DNI N° 00796724, quien solicitan la expedición de Asignación de Código de Referencia Catastral y Certificado de Información Catastral con Fines de independización, del predio signado con la Unidad Catastral N° 0024741, ubicado en el sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, Provincia de Cañete, departamento de Lima, comprendida en un área de 0.0525 m2, b) A folios (02 y 05), obra 2 copias de 1er Boucher de pago y 3 copias de un 2do pago por derecho de trámite. C) A folios (07); obra solicitud de formato único de trámite (FUT), del Gobierno Regional de Lima, copia de DNI de Portugal rejas Guillermo, sierra Chávez Francis Genoveva. d) A folios (10 al 13) obra copia de certificado Literal de la Partida N° P17063211, e) A folios (14 al 17) obra escritura Pública de Independización y compra venta de fecha 31 de marzo de 2021, f) A folios (18 al 22), obra memoria descriptiva, certificado de habilidad, planos de junio de 2021, en referencia los documentos suscritos por el Ingeniero Verificador SUNARP Ramon Antonio Velez Fiaz, g) A folios (23), obra archivo digital en CD., h) A folios (24) obra copia de plano Pre-Diagnostico N° 0025G-GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, i) A folios (25 al 27), obra solicitud presentada el 27 de octubre de 2022, copia de la Resolución de Gerencia de Obras, desarrollo Urbano y Rural N° 225-2022-GODUR-MPC, Certificado de Zonificación y Vías, j) A folios (28 al 30); obra copia informativa de la Partida N° P17063211, k) A folios (31 al 36), obra copia de la ordenanza N° 019-2018-MPC de fecha 25 de abril de 2012, m) A folios (37 al 50), obra copia de la Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano, n) A folios (24) obra ampliación de plano Pre-Diagnostico N° 0025G-GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022 de fecha 19 de setiembre expedido por el Gobierno Regional de Lima.

Que, el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1089, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 032-2008-VIVIENDA y la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI, que aprueba Lineamientos para la ejecución de procedimientos administrativos derivados de la actividad catastral previstos en el Anexo 1 de la Resolución Ministerial N.º 196-2016-MINAGRI; a la fecha, se encuentra derogado por el Decreto Supremo N.º 014-2022-MIDAGRI publicado en el diario oficial "El Peruano" el 27 de julio del 2022, mediante el cual se aprueba El Reglamento de la Ley 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales (en adelante "El Reglamento") a cargo de los Gobiernos Regionales que refiere en su clausula Única de la Disposición Complementaria Transitoria, que los procedimientos iniciados al amparo del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1089, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 032-2008-VIVIENDA, que no hubieran concluido a la fecha de la entrada en vigencia de "El Reglamento" deberán adecuarse a las disposiciones establecidas de "El Reglamento" en el plazo de 6 meses computado desde su entrada en vigencia.

Que, vuestro requerimiento solicita la Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la Modificación Física de Predios Rurales Inscritos en Zonas Catastradas con fines de independización acogiéndose a lo descrito en el numeral 6.3.1 de la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI que aprueba Lineamientos para la ejecución de procedimientos administrativos

**RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR**

derivados de la actividad catastral previstos en el Anexo 1 de la Resolución Ministerial N.º 196-2016-MINAGRI en el marco de las disposiciones contenidas por los artículos 86 y siguientes del Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1089, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 032-2008-VIVIENDA; sin embargo, dado que el citado dispositivo legal se encuentra derogado corresponde a esta Dirección, en atención a la cláusula Única de la Disposición Complementaria Transitoria de "El Reglamento", encauzar el pedido a lo establecido en el artículo 110º de "el Reglamento", el cual versa sobre Servicio Prestado en Exclusividad de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral Para la Modificación Física de Predios Rurales Inscritos en Zonas Catastradas.

Que, en tal sentido, como parte de la evaluación del expediente N° 2084642-2021, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "la administrada" emitiéndose el plano diagnóstico N° 0011 GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022 (fojas 24), en el que se concluye respecto de "el predio", entre otros, lo siguiente:

NOMBRE DEL PREDIO	Al digitalizar cuadro de datos técnicos		Consignado en Planos perimétricos	
	Area(ha.)	Perimetro(m.)	Area(ha.)	Perimetro(m.)
PREDIO EN CONSULTA	0.0525	121.00	0.0525	121.00

Los datos obtenidos son concordantes en el área con lo especificado en el cuadro de datos técnicos respecto del plano perimétrico y memoria descriptiva presentados por el Administrado. El plano perimétrico indica que fue elaborado en el Sistema de Proyección UTM, Sistema de Referencia Datum PSAD 56 y Zona Geográfica 18 Sur. El predio en consulta se encontraría colindando con viviendas ya que se encontrarían dentro de la matriz, el administrado solo presenta el plano a Independizar y faltaría el plano remanente.

De acuerdo a base gráfica del INEI, se observa que el predio en consulta se encuentran en el distrito de **Mala**, provincia de **Cañete**, departamento de **Lima**.

De acuerdo al cruce de información con la **base gráfica de Comunidades Campesinas del Gobierno Regional de Lima (ACTUALIZADA AL AÑO 2010)**, se observa que el predio en consulta se encuentra fuera del ámbito comunal.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica catastral del Gobierno Regional de Lima correspondiente al Proyecto de Vuelo N° 030B-Chilca-Mala(Mala), se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA CATASTRADA**, en el ámbito de la unidad catastral Matriz 024741, asimismo de acuerdo al cruce de información en línea con la Base Gráfica Catastral del MINAGRI (SICAR- Sistema de Información Catastral Rural) correspondiente al Proyecto de Vuelo N° 030B-Chilca-Mala(Mala), se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA CATASTRADA**, en el ámbito de la unidad catastral Matriz 024741.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica referencial de la **SUNARP (ACTUALIZADA AL AÑO 2009)**, se observa que el predio en consulta se superpone con la partida N° P17063211, ya que el administrado anexa el certificado literal en su expediente.

De acuerdo al cruce de información con **Zona Arqueológicas**, se observa que el predio en consulta no se encuentran en **ámbito de Zona Arqueológica**.

De acuerdo al cruce de información con el **Plano de Zonificación de la Provincia de Cañete**, aprobado según Ordenanza N° 026-2002-MPC, el predio en consulta se encuentran en zonificación U.A. (USO AGRICOLA).

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Fajas Marginales de Ríos**, se observa que el predio en consulta **no se encuentra en ámbito de Faja Marginal de algún Río**.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Concesiones Mineras**, se observa que el predio en consulta **no se encuentran en ámbito de concesión minera**.

De acuerdo a la vista satelital de fecha **11-05-2021** del software **Google Earth** se observa que el predio en consulta estaría en condición Rustico.

**RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR**

Que, se procedió a actualizar la información contenida en el Pre-Diagnósticos N° 0011 GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022, elaborándose para ello el Pre Diagnostico N° 0025-GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022 (fojas 51) el cual concluyó respecto del predio, lo siguiente:

NOMBRE DEL PREDIO	Al digitalizar cuadro de datos técnicos		Consignado en Planos perimétricos	
	Area(ha.)	Perímetro(m.)	Area(ha.)	Perímetro(m.)
PREDIO EN CONSULTA	0.0525	121.00	0.0525	121.00

Los datos obtenidos son concordantes en el área con lo especificado en el cuadro de datos técnicos respecto del plano perimétrico y memoria descriptiva presentados por el Administrado. El plano perimétrico indica que fue elaborado en el Sistema de Proyección UTM, Sistema de Referencia Datum PSAD 56 y Zona Geográfica 18 Sur. El predio en consulta se encontraría colindando con viviendas ya que se encontrarían dentro de la matriz, el administrado solo presenta el plano a Independizar y faltaría el plano remanente.

UNIDAD CATASTRAL	024741
Sector	SALITRE Y BUJAMA
Valle	VALLE DE MALA
Nombre del Predio	SALITRE BUJAMA Y LAGUNA
Titular	LUZ YSABEL BRAVO VDA. DE FRANCIA
Condición de la Titularidad	-----
Area (ha.)	0.7815
Perímetro (m.)	355.8660

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica referencial de la **SUNARP (ACTUALIZADA AL AÑO 2009)**, se observa que el predio en consulta se superpone con la partida N° P17063211, ya que el administrado anexa el certificado literal en su expediente.

De acuerdo al cruce de información con Zona Arqueológicas, se observa que el predio en consulta no se encuentran en ámbito de Zona Arqueológica.

De acuerdo al cruce de información con el **Plano de Zonificación de la Provincia de Cañete**, aprobado según Ordenanza N° 026-2002-MPC, el predio en consulta se encuentra en zonificación U.A. (USO AGRICOLA).

De acuerdo al cruce de información con el Certificado de Zonificación y Vías N°151-2022-SGPCUC-GODUR-MPC adjunto por el administrado en el expediente, correspondiente a la U.C.N°024741, el predio en consulta se encuentra en **Zonificación de Habilitación Recreacional (ZHR)**, aprobado según ordenanza N°019-2012-MPC de fecha 25.04.2012 (Plan Específico del Distrito de Mala).

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Fajas Marginales de Ríos**, se observa que el predio en consulta **no se encuentra en ámbito de Faja Marginal de algún Río**.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Concesiones Mineras**, se observa que el predio en consulta no se encuentran en ámbito de concesión minera.

De acuerdo a la vista satelital de fecha **01-10-2022** del software **Google Earth** se observa que el predio en consulta estaría en condición Rústico.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, según se advierte, que de acuerdo a la ampliación del plano Pre diagnóstico N° 0025G-GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, de fecha 19 de setiembre, se describe lo siguiente:

"...el predio en consulta se encontraría colindando con viviendas ya que se encontraron dentro de la matriz..."

Que, mediante escrito presentado el 27 de octubre del 2022, "la administrada", presenta la siguiente información: a) copia de la Resolución de Gerencia de Obras, desarrollo Urbano y Rural N° 225-2022-GODUR-MPC de fecha 22 de abril de 2022 y b) copia de Certificado de Zonificación y Vías N° 151-2022-SGPCUC-GODUR-MPC, de fecha 22 de abril de 2022 expedido por la Municipalidad Provincial de Cañete, describiendo lo siguiente:

- "Resolución de Gerencia de Obras, desarrollo Urbano y Rural N° 225-2022-GODUR-MPC, del 22 de abril de 2022
Expediente N° 3293-2022, presentado pro el Sr. Guillermo Javier Portugal Rejas, identificado con DNI 00413873, quien solicita CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIA, del predio con UC N° 0024741, distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida N° P17063211 de la Oficina Registral de Cañete.

SE RESUELVE:

Artículo 1°: aprobar el CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N° 151-2022-SGPCUC-GODUR-MPC, de fecha 22.4.2022, solicitado por el Sr. Guillermo Javier Portugal Rejas, ...con un área inscrita de 078 Ha. Con una Zonificación, Zona de habilitación recreacional Z.H.R., en cuanto a la vía, a través de un acceso Carrozable de un ancho 7.00 m.l.

- "Certificado de Zonificación y Vías N°151-2022-SGPCUC-GODUR-MPC, del 22 de abril de 2022.
Zona de habilitación recreacional (ZHR): según Ordenanza N° 019-2012-MPC de fecha 25.04.2012, se aprueba el Plan Específico del distrito de Mala..."

Que, además, conforme al numeral 3.2 del artículo 3, de la Ley N° 31145, se describe lo siguiente:

"Artículo 03.- Ámbito de exclusión

3.2 Del mismo modo, están excluidas las tierras ocupadas con fines de vivienda o las que se encuentran en zonas Urbanas y de expansión Urbana, áreas de uso público, que incluyen ..."

Que, asimismo, el artículo 107 de, "el Reglamento", describe lo siguiente:

"Artículo 107.- Casos de Improcedencia. - La expedición y aprobación de planos y de memoria descriptiva y/o asignación de código de referencia catastral para inmatriculación, modificación y procesos judiciales de predios rurales,... no procede cuando de la información que obra en la base de datos del catastro rural e información interoperable de otras entidades, u otra disponible, se advierte que el predio materia de petición se ubica en **zona urbana o de expansión urbana** y/o contenga una configuración urbana y/o proyección de vías y/o trazado y lotización que denote una habilitación Urbana informal."



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, asimismo, resulta pertinente mencionar que la Ordenanza N° 019-2012-MPC de fecha 25 de abril de 2012, publicado en El Peruano el sábado 12 de mayo de 2012 señala lo siguiente:



"CONSIDERANDO:

Que, mediante informe N° 193-2012-MSZ-SGOPAHUU-GODUR-MPC, ...precisando que se ha cumplido con los requisitos técnicos y los procedimientos administrativos contemplados en el reglamento de acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto supremo N° 004-2011-VIVIENDA, para su aprobación."

"ARTICULO 1°. - aprobar el **PLAN ESPECIFICO ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL TOTRITAS – BUJAMA**, comprendido entre la autopista panamericana Sur, Antigua Panamericana Sur y la Av. Marchand, de la jurisdicción del Distrito de Mala provincia de cañete, departamento de Lima."

Que, ahora bien, el Decreto Supremo N° 004-2011- VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el artículo 03 y el numeral 19.1 del artículo 19, señala lo siguiente:

"Artículo 3.- Aprobación de planes

Las municipalidades, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural, aprobarán los siguientes instrumentos:

3.1 Planes Urbanos (PU) que comprenden:

- 1) Plan de acondicionamiento (PAT)
- 2) Plan de desarrollo metropolitano (PDM)
- 3) Plan de desarrollo urbano (PDU)
- 4) Plan urbano distrital (PUD)
- 5) Esquema de ordenamiento urbano (EU)

3.2 Plan Específico (PE)

3.3 Planeamiento Integral (PI)"

"Artículo 19.- Definición y característica del Plan Específico

19.1 El plan Específico es el instrumento técnico-normativo cuyo objeto es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, en un área urbana o de expansión urbana, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial."

Que, al respecto, de lo expresado en los párrafos anteriores, se colige que el Certificado de Zonificación y Vías, que obra en el expediente, otorgado al predio con UC N° 0024741, ubicado en el distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida N° P17063211 de la Oficina Registral de Cañete, se expide sobre una base normativa según el tipo de zonificación (para el caso en concreto "Zona de Habilitación Recreacional"), esta base normativa está regulada en la Ordenanza N° 019-2012-MPC de fecha 25 de abril de 2012, que aprueba el PLAN ESPECIFICO ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL TOTRITAS – BUJAMA.

Que, en esa misma línea, el PLAN ESPECIFICO ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL TOTRITAS – BUJAMA, está normada sobre la base del Decreto Supremo N° 004-2011- VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cabe mencionar que el reglamento, en el artículo 03 y el numeral 19.1 del artículo 19, de la norma antes descrita, especifica y define claramente la zona de proyección y ejecución sobre área urbana o de expansión urbana, ,



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 164-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

tal como lo especifica en su definición: "El plan Específico es el instrumento técnico-normativo cuyo objeto es complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación u operación urbanística, **en un área urbana o de expansión urbana**, cuyas dimensiones y condiciones, ameriten un tratamiento integral especial.", es decir el predio se encuentra en ámbito de un área urbana o de expansión urbana.

Que, cabe precisar que el numeral 3.2 del artículo 3 y el artículo 107 de "la Ley", señala los casos en los que el Gobierno Regional declara los casos de improcedencia, tal como describe en lo siguiente: "... **no procede cuando...** el predio materia de petición se ubica en **zona urbana o de expansión urbana** y/o contenga una configuración urbana y/o proyección de vías y/o trazado y lotización que denote una **habilitación Urbana informal**."

Que, de lo mencionado líneas arriba, se establece que el predio con UC N° 0024741, distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, debidamente inscrito en la Partida N° P17063211, esta comprendido en un área de zona urbana y/o de expansión urbana.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud recaída en el expediente N° 2084642-2021, iniciado por la señora Francis Genoveva Sierra Chavez, solicita la expedición de Asignación de Código de Referencia Catastral y expedición de Asignación de Código de Referencia Catastral y Certificado de Información Catastral con Fines de independización, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: **NOTIFICAR** la presente resolución, de manera personal, al interesado apersonado al presente procedimiento.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA

Abog. Lucila E. Dueñas Canchari
DIRECTORA REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR