



Resolución Directoral

N.º 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 13 de diciembre de 2022

VISTO:

El Expediente N° 218786 de fecha 17 de mayo del 2017, mediante el cual el **señor MARCIAL MAYHUA RAMOS** en representación de la ASOCIACIÓN AGRUPACION DE VIVIENDA POPULAR NUEVO SAN JUAN, solicita la expedición de certificado de Información Catastral del predio ubicado en el distrito de Nuevo Imperial, Provincia de Cañete, 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, 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.º 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, mediante el Expediente N° 218786 de fecha 17 de mayo del 2017, mediante el cual **señor MARCIAL MAYHUA RAMOS** en representación de la ASOCIACIÓN AGRUPACION DE VIVIENDA POPULAR NUEVO SAN JUAN (en adelante "el administrado"), solicita la expedición de Certificado de Información Catastral en el distrito de Nuevo Imperial, Provincia de Cañete, departamento de Lima, para tal efecto adjunta: a) A folios (01), obra solicitud de presentación de fecha 17 de mayo de 2017, b) A folios (02, 03) obra copia de DNI, copia de Boucher de pago al banco de la Nación, c) A folios (04 al 06), obra copia de inscripción de nombramiento de junta directiva de Asociación con N° de partida 21104977, d) A folios (07 al 10), obra copia de la escritura pública de fecha 14 de



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

abril de 2015, e) A folios (11 al 12), obran memorias descriptivas y plano; f) A folios (13 al 14), obra carta N° 1421 -2017 GRL/GRDE/DIREFOR/VACS; g) A folios (15 al 20), obra 03 juegos del Informe Técnico Legal N° 0036-2017GRL/DIREFOR/SDSFL y TR/RBH/CCJ; h) A folios (21), obra solicitud de fecha 18 de junio de 2018; i) A folios (22 al 23), obra dos juegos de planos de localización; j) A folios (24-27), obra copia de la escritura pública de independización y compra venta de fecha 14 de abril de 2015; k) A folios (28 al 29), obra certificada de búsqueda catastral; l) A folios (30), obra copia simple de DNI N° 15437232 y CD; m) A folios (31) obra archivo digital en CD; n) A folios (32), obra plano Pre diagnostico diagnóstico N° 0045GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022, de fecha 25 de julio; o) A folios (33 al 38) obra carta N° 731-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LJJR, notificación de carta y confirmación de recepción vía correo electrónico; p) A folios (39 al 41), obra copia de hoja de trámite, copia de solicitud, copia de Boucher, copia de carta N° 731-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LJJR; q) A folios (42 al 44), obra informe Legal N° 007-2022-LJJR, r) A folios (45 al 49), obra acta de inspección ocular de fecha 22 de noviembre de 2022 e imágenes del terreno materia del procedimiento; s) A folios (51), obra **Plano Diagnostico** N° 0086GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, de fecha 23 de noviembre; t) A folios (51 al 54), obra imágenes satelitales de Google Earth.

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 cláusula 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 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 110° 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° 218786-2017, esta Subdirección evaluó la documentación técnica presentada por "el administrado"

**RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR**

emitiéndose el Plano Pre-Diagnósticos N° 0045GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022, de fecha 25 de julio de 2022 (fojas 43), 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	
	Área(ha.)	Perímetro(m.)	Área(ha.)	Perímetro(m.)
PREDIO EN CONSULTA	3.6012	967.20	3.6012	967.20

De acuerdo a **base gráfica del INEI**, se observa que el predio en consulta se encuentran en el distrito de **Nuevo Imperial**, 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 no se encuentran en **ambito de la comunidad**.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica catastral del Gobierno Regional de Lima correspondiente al Proyecto de Vuelo N° 032-Cañete, se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA NO CATASTRADA**, 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° 032-Cañete, se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA NO CATASTRADA**.

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 superponen en ámbito de la Matriz FDO. CERRO ALEGRE Tomo: 1 FS: 137 LIMA., además también se encuentra superpuesta en TM: 45 -FJ: 693 CAP. CERRO ALEGRE 187 TRASL. A RPU, TIT. 5877 MAYO 1981.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Zonas Arqueológicas**, no se encuentra en ámbito de Zonas Arqueológicas.

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 E.N.P. CERROS(USO NO PROGRAMADO).

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 se encuentran fuera de ámbito de concesión minera.

De acuerdo a la vista satelital de fecha **24-05-2021** del software Google Earth se observa que el predio en consulta estaría en condición Rustico.

Que, se procedió a actualizar la información contenida en el Pre-Diagnósticos N° 0045GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022, elaborándose para ello el **Plano Diagnostico** N° 0086GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, de fecha 23 de noviembre el cual concluyó respecto del predio, lo siguiente:



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR



NOMBRE DEL PREDIO	Al digitalizar cuadro de datos técnicos		Consignado en Planos perimétricos	
	Area(ha.)	Perímetro(m.)	Area(ha.)	Perímetro(m.)
PREDIO EN CONSULTA	3.6012	967.20	3.6012	967.20

De acuerdo a **base gráfica del INEI**, se observa que el predio en consulta se encuentran en el distrito de **Nuevo Imperial**, 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 no se encuentran en **ambito de la comunidad**.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica catastral del Gobierno Regional de Lima correspondiente al Proyecto de Vuelo N° 032-Cañete, se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA NO CATASTRADA**, asimismo de acuerdo al cruce de información en línea con la **Base Gráfica Catastral del MIDAGRI "Sistema Catastral Rural" (SCR)** correspondiente al Proyecto de Vuelo N° 032-Cañete, se observa que el predio en consulta se encuentran **100% en ZONA NO CATASTRADA**.

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 superponen en ámbito de la Matriz FDO. CERRO ALEGRE Tomo: 1 FS: 137 LIMA., además también se encuentra superpuesta en TM: 45 -FJ: 693 CAP. CERRO ALEGRE 187 TRASL. A RPU, TIT. 5877 MAYO 1981.

De la consulta web de la SUNARP, se corroboró "el predio" se superpone a la partida registral N°02569715, TM: 45 -FJ: 693 CAP. CERRO ALEGRE 187 TRASL. A RPU, TIT. 5877 MAYO 1981.

De acuerdo al cruce de información con la base gráfica de **Zonas Arqueológicas**, no se encuentra en **ambito de Zonas Arqueológicas**.

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 E.N.P. CERROS(USO NO PROGRAMADO)**.

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 se encuentran fuera de ámbito de concesión minera.

De acuerdo a la vista satelital de fecha **08-01-2022** del software **Google Earth** se observa que el predio en consulta se encuentra con edificaciones y disposiciones tipo vivienda.

Que, que de acuerdo al **Plano Pre Diagnostico N° 0045GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-FAM-2022**, de fecha 25 de julio, (fojas 43), describe lo siguiente: "... se observa que el predio en consulta se encuentra **100% en ZONA NO CATASTRADA**", "... el predio en consulta se superpone en ámbito de la matriz FDO: CERRO ALEGRE tomo 1 FS: 137 Lima, además también se encuentra superpuesta en TM. 45 - FJ 693 CAP CERRO ALEGRE 187 tras la RPU, TIT. 5877 mayo 1981," "...el predio en consulta se encuentra en **zonificación E.N.P. Cerros (Uso no programado)**", "De acuerdo a la vista satelital de fecha 24-05-2021 del software **Google Earth** se observa que el predio en consulta estaría en **condición Rustico**".

Que, según acta de inspección del 22 de noviembre de 2022, de la inspección realizada a "el predio", se advierte que, presenta edificaciones, tipo vivienda, de material noble; asimismo se observa un centro educativo de nivel primario.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, asimismo, de acuerdo al **Plano Diagnostico** N° 0086GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, de fecha 23 de noviembre, (fojas 51), describe lo siguiente: "... se observa que el predio en consulta se encuentra 100% en ZONA NO CASTASTRADA", "... el predio en consulta se superpone en ámbito de la matriz FDO: CERRO ALEGRE tomo 1 FS: 137 Lima, además también se encuentra superpuesta en TM. 45 - FJ 693 CAP CERRO ALEGRE 187 tras la RPU, TIT. 5877 mayo 1981 ", "De la consulta Web de la SUNARP, se corrobora "el predio", se superpone a la partida registral N° 02569715, TM:45 - FJ; 693 CAP, CERRO ALEGRE 187 TRASL. A RPU. TIT. 5877 MAYO 1981", "De acuerdo a la vista satelital de fecha 08-01-2022 del software Google Earth se observa que el predio en consulta se encuentra con edificaciones y disposiciones tipo vivienda", INSPECCION TECNICA 22.11.2022. De acuerdo a la inspección técnica realizada el 22.11.2022 se corrobora que "el predio en consulta" se encuentra con edificaciones tipo vivienda y un centro educativo primario (sin servicios básicos) ..."

Que, conforme al acta de **inspección ocular** de fecha 22 de noviembre de 2022, (fojas 45 al 49), se indica lo siguiente: "Situación actual del predio: **predio con edificaciones tipo vivienda sin servicios básicos.**"

Que, mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2017, "el administrado" presenta copia de la Anotación de Inscripción del acto denominado, Nombramiento de Junta Directiva de Asociación inscrito en la **Partida registral del Registro** de Personas jurídicas N° 21104977, (a fojas 4 al 06), el cual corresponde a la asociación denominada: **Asociación "Agrupación de Vivienda Popular Nuevo San José"**, el cual se colige que el área materia del presente proceso esta referido a un terreno con fines de vivienda, En esa misma línea, (a fojas 07 al 10), presenta escritura pública de independización y compra venta de fecha 14 de abril de 2015, , en la cláusula primera señala lo siguiente: "PRIMERA: El vendedor es propietario de un terreno con un área total de 1244199.6 mt2 ubicado en el sector de San José, distrito de Nuevo Imperial..., conforme en la partida N° P03081108 inscrito en la zona Registral N° IX-sede Lima. Asimismo, del Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 16 de diciembre de 2016, presentado por "el administrado", se advierte que "el predio" se superpone con la Partida Registral N° P03081108, con lo cual se colige que "el predio" cuenta con antecedente registral.

Que, de acuerdo al cruce de información del Plano Prediagnóstico N° 0045GRL-DIEFOR-SDSFLyTR-FAM, Plano Diagnóstico N° 0086GRL-DIREFOR-SDSFLyTR-JRRC-2022, Inspección Ocular del 22 de noviembre de 2022 y los documentos presentados que obran en el expediente, presentados por el administrado, se advierte que, el predio materia del presente procedimiento se encuentra dentro de una zona establecida por viviendas de material noble y sin servicios básicos.

Que, se procedió a verificar las imágenes proyectadas del Google Earth, de los años 2003, 2009, 2010, 2011, 2013, 2016, 2018, 2021, (fojas 541 al 54), y se puede constatar que en el año 2003 se advierte lotizaciones y viviendas del predio en consulta, con fines urbanos.

Que, cabe precisar, que conforme al numeral 3.2 del artículo 03, de "el Reglamento", 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**," en esa misma línea el artículo 107 de "el Reglamento", indica los **Casos de Improcedencia**, y 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



RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 186-2022-GRL/GRDE/DIREFOR

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**."

Que, en atención a lo señalado en los considerandos que anteceden, se puede concluir que "el predio", presenta edificaciones de tipo vivienda, de material noble; motivo por el cual, se encuentra dentro de las causales de improcedencia descritas en el artículo 107 de "el Reglamento".

Que, sin perjuicio de lo descrito anteriormente, resulta pertinente mencionar que, a través del Informe N° 0173-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-MRA del 21 de setiembre de 2022, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural (en adelante "DIGESPACR"), precisa que, "un predio destinado a vivienda, estaría recayendo en el supuesto de improcedencia referido a que tendría configuración urbana, conforme lo indica el artículo 107 de "el Reglamento" de la Ley N° 31145.

Que, teniendo en cuenta los considerandos antes expresados, y atendiendo a la evaluación y análisis del Informe Técnico Legal N° 082-2022-JRRC/LJJR del 23 de noviembre de 2022; la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (DIREFOR) en ejercicio de las atribuciones conferidas por el inciso b) del artículo 7 y los literales d) y o) del artículo 10° del Reglamento de Organizaciones y Funciones y la Resolución Ejecutiva Regional N° 329-2021-GOB de fecha 05 de agosto del 2021;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud recaída en el expediente N° 218786-2017, iniciado por el señor **MARCIAL MAYHUA RAMOS**, en representación de la **ASOCIACIÓN AGRUPACION DE VIVIENDA POPULAR NUEVO SAN JUAN**, solicita la expedición de Certificado de Información Catastral, 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 F. Duenas Canchari
DIRECTORA REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR