



Gobierno Regional de  
Cusco

Gerencia Regional de  
Agricultura

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

## RESOLUCIÓN GERENCIAL REGIONAL

Nº 029 -2025 - GR CUSCO/GERAGRI

Cusco, 10 FEB 2025

**EL GERENTE DE LA GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA DEL  
GOBIERNO REGIONAL DE CUSCO**

**VISTO:** El Expediente Administrativo Nº 606-2022, incoado por los administrados Delfina Phari Champi, Celia Huallpayunca Daza, Claudia Loaiza Quispe, Dalila Lourdes Aguilar Wagner, Fernando Huilca Rondan, Lucio Villalba Hurtado, Rosa Zoraida Casaverde Mendoza, Ttito Vargas Ccochuro, Delfin Guido Villalba Hurtado, Alejandrina Huaman Mamani, Rosa Rina Mendoza Nina y Alex Joaquin Auccacusi Pereyra, representante legal de AVIPERSA SAC, respecto del Servicio prestado en exclusividad de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral con fines de inmatriculación de predios rurales, modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos ubicados en Zonas no Catastrales, del predio denominado CCORIMARCA ubicado en el distrito de Chinchero, provincia de Urubamba, departamento de Cusco; INFORME TÉCNICO LEGAL Nº 52-2024-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-TUPA-B01; y,

### CONSIDERANDO:

Que, la Gerencia Regional de Agricultura Cusco, del Gobierno Regional Cusco, ha asumido por delegación las funciones, atribuciones y competencias en materia agraria, **respecto del saneamiento físico - legal de predios rurales, mediante Resolución Ejecutiva Regional Nº 152-2012-GR CUSCO/PR, de fecha 03 de febrero del 2012, por el cual el Presidente Regional del Gobierno Regional Cusco, delega a la Dirección Regional de Agricultura Cusco, ahora Gerencia Regional de Agricultura Cusco, el ejercicio de las funciones establecidas en el literal "n" del Artículo 51º de la Ley Nº 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;**

Que, mediante Expediente Administrativo Nº606-2022, los señores Delfina Phari Champi, Celia Huallpayunca Daza, Claudia Loaiza Quispe, Dalila Lourdes Aguilar Wagner, Fernando Huilca Rondan, Lucio Villalba Hurtado, Rosa Zoraida Casaverde Mendoza, Ttito Vargas Ccochuro, Delfin Guido Villalba Hurtado, Alejandrina Huaman Mamani, Rosa Rina Mendoza Nina y Alex Joaquin Auccacusi Pereyra en representación de AVIPERSA SAC, solicitan el otorgamiento de 19 Certificados Negativos de Catastro, del predio rural denominado CCORIMARCA Parcela Nº101-C, del distrito de Chinchero, provincia de Urubamba departamento de Cusco, cuya matriz se encuentra inscrita en la P.E. Nº11171828 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco;

Que, mediante Informe Nº110-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA/TUPA-FHH, el profesional a cargo en aplicación a la Resolución Ministerial Nº085-2020-MINAGRI, realiza la evaluación técnica catastral y/o verificación, en base a las coordenadas de los planos con la información de Catastro Rural, advirtiendo que existe inconsistencia de información de datos técnicos y gráficos en el plano presentado, en el límite o colindancia sur del plano perimétrico del predio matriz y el plano de subdivisión (lotización), no guardan relación en forma y distancia entre vértices.;

Que, mediante Informe Técnico Legal Nº330-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-EQM, las profesionales a cargo en aplicación al TUPA vigente de la GERAGRI y la Resolución Ministerial Nº 0085-2020-MINAGRI publicado en fecha 07 de marzo del año 2020, en el inciso 6.1 establece que el procedimiento de expedición de certificado





Gobierno Regional de  
Cusco

Gerencia Regional de  
Agricultura

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

negativo de zona catastrada con fines de inmatriculación o para la modificación física de predios rurales inscritos ubicado en zonas no catastradas, debe ser solicitado solo por propietarios, y para su expedición el interesado, se determinó que el polígono matriz reconstruido del predio materia de trámite recae en Zona No Catastrada. Así mismo, del contraste realizado con la imagen satelital se observa que recae en zona rural. Del mismo modo, realizado el contraste con las informaciones interoperables de otras instituciones, no presenta superposición con otras informaciones gráficas. De la revisión de los planos y memorias descriptivas presentados se aprecia que se encuentra fraccionado en 19 fracciones, todos a nombre de diferentes titulares, advirtiéndose con respecto a la titularidad del predio submateria existe copropiedad (09 copropietarios), por tanto al haber fraccionado el predio matriz y debido a la existencia de copropiedad, la administrada deberá presentar el instrumento que ponga fin a la copropiedad, lo cual deberá tener concordancia con los planos presentados. Así mismo es necesario señalar que existe inconsistencia de información de datos técnicos y gráficos en el plano presentado, en el límite o colindancia sur del plano perimétrico del predio matriz y el plano de subdivisión, no guardan relación en forma y distancia entre vértices y que el archivo digital presentado no se encuentra bien georreferenciado, comunicación realizada al administrado a través de Carta N°141-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA;

Que, mediante Expediente Administrativo N°9998-2022, presentan escrito de levantamiento de observaciones del expediente N°606-2022. Advertidas en la Carta N°141-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA;

Que mediante Informe Técnico N°038-2023-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-TUPA, se deja constancia que el procedimiento está siendo adecuado al servicio prestado en exclusividad de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral con fines de inmatriculación de predios rurales, modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos ubicados en Zonas no Catastrales, estipulados en el literal a del Art. 106 del Reglamento de la Ley N°31145, aprobada por el D.S N°014-2022-MIDAGRI, por lo que se requirió la presentación de la documentación técnica faltante exigida como requisito para el procedimiento adecuado, señalada en el Artículo 113 del Reglamento de la Ley N°31145. Así mismo, se reiterar al administrado que, debido a la existencia de copropiedad, se requiere la presentación del documento que pone fin a esta copropiedad, el cual deberá tener concordancia con los planos presentados, comunicación realizada al administrado mediante Carta N° 1104-2023-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA.

Que mediante Expediente Administrativo N° 11047-2023, la representante de los administrados Brenda Lucia Díaz Quintanilla, presenta escrito de levantamiento de observaciones adjuntando Copia de la P.E. N°11171828, Minuta de División de Partición firmado entre los copropietarios, Certificado de habilidad del profesional que firma los planos, Plano y Memoria Descriptiva de la matriz y parcela a subdividir, Cd, 19 fichas catastrales, Data Nativa y Procesada.

Que, mediante Informe Técnico N°172-2024-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-TUPA, el profesional a cargo, indica que de la revisión de la documentación adjunta a la solicitud, se ha determinado que el administrado ha cumplido con la presentación de los requisitos requeridos para el procedimiento adecuado a lo solicitado, por lo que, la continuación de lo peticionado requerirá la realización de una inspección de campo con el fin de descartar los supuestos de improcedencia previstos en el reglamento de la ley N° 31145 aprobado mediante D.S 014-2022-MIDAGRI, comunicación realizada a los administrados a través de Carta N° 568-2024-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA.



Gobierno Regional de  
Cusco

Gerencia Regional de  
Agricultura

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Que habiéndose cumplido con el pago por derecho de inspección; en fecha 21 de octubre del 2024, se llevó a cabo la Inspección de campo en presencia del señor Alex Joaquin Auccacusi Pereyra, copropietario del predio materia de solicitud, verificándose lo siguiente: el predio se encuentra en zona rural, sus linderos se encuentran definidos en su gran mayoría por hitos de fierro de construcción dentro del predio se ha verificado la existencia de varios lotes definidos por cercos de palos con alambre de púas y otros con estacas de madera, también se verifico la existencia de un lote totalmente definido con un cerco en todo su perímetro de material noble. Así mismo se verifico la existencia de una proyección de accesos (en el plano definido como calle). El predio en su gran extensión se encuentra cubierto por pastos naturales. Para la verificación de la georreferenciación de los puntos presentados, se tomaron las coordenadas UTM de los vértices del predio de acuerdo a los puntos señalados por la administrada con el apoyo del GPS diferencial.

Que, mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, publicado en fecha 27 de julio del 2022, en el diario "El Peruano", se aprobó el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, derogando mediante la disposición complementaria transitoria derogatoria, al Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, en el que se establece los servicios catastrales prestados en exclusividad así como sus disposiciones generales;

Que, los servicios catastrales, son prestaciones brindadas en exclusividad por parte de los Gobiernos Regionales que tienen como resultado la entrega de material de planos o certificaciones catastrales requeridas para fines de inscripción registral o procesos judiciales que involucren predios rurales catastrados o no catastrados; siendo que los predios rurales tienen uso agrario y están destinados a la actividad agraria;

Que, según lo establecido en el artículo 107, del Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, referido a los casos de improcedencia, señalando textualmente lo siguiente: "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 ubicados en zonas no catastradas, 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**";

Que, en ese contexto, y como se advierte en el acta de inspección, respecto de la diligencia de campo de fecha 21 de octubre del 2024 y las fotos tomadas en la diligencia; se observa que dentro del predio materia de solicitud existen proyecciones de vías identificadas por los administrados como calles S/N de acuerdo a los planos presentados, Asimismo se observa que de acuerdo a la distribución de las fracciones materia de solicitud, estas se encuentran colindando con la proyecciones de vía y denotándose lotizaciones definidas por estacas. Así también se observa que una de las fracciones se encuentra definida por un cerco de material noble en todo su perímetro y en su interior se verifica una construcción destinada a vivienda, advirtiéndose un uso diferente a la explotación agrícola, lo cual se encontraría dentro de los casos de improcedencia establecidos en el artículo 107, del Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI; por lo que, lo peticionado por los señores Delfina Phari Champi, Celia Huallpayunca Daza, Claudia Loaiza Quispe, Dalila Lourdes Aguilar Wagner, Fernando Huilca Rondan, Lucio Villalba Hurtado, Rosa

Hagamos  
**HISTORIA**

Av. Micaela Bastidas N° 310 - 314  
Distrito de Wanchaq, Cusco - Perú  
[www.gob.pe/regioncusco-geragri](http://www.gob.pe/regioncusco-geragri)



Gobierno Regional de  
Cusco

Gerencia Regional de  
Agricultura

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"  
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Zoraida Casaverde Mendoza, Ttito Vargas Cochuro, Delfin Guido Villalba Hurtado, Alejandrina Huaman Mamani, Rosa Rina Mendoza Nina Y AVIPERSA SAC representado por Alex Joaquin Auccacusi Pereyra, respecto del servicio prestando en exclusividad de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral con fines de inmatriculación de predios rurales, modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos ubicados en Zonas no Catastrales, respecto del predio denominado CCORIMARCA PARCELA N°101-C, ubicado en el distrito de Chincheros, provincia de Urubamba, departamento de Cusco, incoado mediante Expediente Administrativo N° 606-2022, deviene en improcedente;

Que, estando a las visaciones de la Oficina de Asesoría Jurídica y la Subgerencia de Titulación de la Propiedad Agraria, en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, 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, Ordenanza Regional N° 176-2020-CR/GR CUSCO, publicada en el Diario Oficial El Peruano, en fecha 09 de octubre del 2020, modificada por Ordenanza Regional N° 214-2022-CR/GR CUSCO, se aprobó el nuevo Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Cusco, concordante con la Resolución Gerencial General Regional N° 028-2024-GR CUSCO/GR del 19 de febrero del 2024;

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE** la solicitud respecto del Servicio prestado en exclusividad de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral con fines de inmatriculación de predios rurales, modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios rurales inscritos ubicados en Zonas no Catastrales., del predio denominado CCORIMARCA Parcela N°101 C, del distrito de Chinchero, provincia de Urubamba departamento de Cusco,, incoado por Delfina Phari Champi, Celia Huallpayunca Daza, Claudia Loaiza Quispe, Dalila Lourdes Aguilar Wagner, Fernando Huillca Rondan, Lucio Villalba Hurtado, Rosa Zoraida Casaverde Mendoza, Ttito Vargas Cochuro, Delfin Guido Villalba Hurtado, Alejandrina Huaman Mamani, Rosa Rina Mendoza Nina y Alex Joaquin Auccacusi Pereyra , representante legal de AVIPERSA SAC, mediante Expediente Administrativo N° 606-2022, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución Gerencial Regional.

**ARTICULO SEGUNDO.- NOTIFICAR** la presente Resolución Gerencial Regional de acuerdo a Ley.

**REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLIQUESE.**

Gobierno Regional Cusco  
Gerencia Regional de Agricultura  
Ing. Armando Yucja Soto  
GERENTE REGIONAL

Archivo.  
AYS/LLD/lopm.

Hagamos  
**HISTORIA**

Av. Micaela Bastidas N° 310 - 314  
Distrito de Wanchaq, Cusco - Perú  
[www.gob.pe/regioncusco-geragri](http://www.gob.pe/regioncusco-geragri)