



RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

VISTO: Hoja de Registro y Control N°40062 de fecha 09 de setiembre del 2013; Informe de Diagnostico N°024-2014-GRSFLPRE-PR/VETL.TCPL de fecha 01 de agosto del 2014; Informe Técnico Legal N°013-2015-GRSFLPRE-PR/RSNR.VETL de fecha 17 de febrero del 2015; Título de Propiedad emitido por el Gobierno Regional de Piura y la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural a favor del señor GUILLERMO CHERO PEÑA; Hoja de Registro y Control N°06825-2024 de fecha 05 de marzo del 2024; Proveído N°036-2024-GRSFLPRE/JQM-ARCHIVO de fecha 15 de marzo, Proveído N°055-2024-GRSFLPRE/JQM-ARCHIVO de fecha 16 de abril del 2024; Hoja de Registro y Control 16579 de fecha 30 de mayo del 2024; Informe Legal N°004-2025-GRSFLPRE/LFCM de fecha 16 de enero del 2025; Citación N°10-2025-GOB.REG.PIURA-GRSFLPRE/490000 de fecha 16 de enero del 2025; Hoja de Registro y Control N°02699 de fecha 24 de enero del 2025; Proveído N°021-2025-GRSFLPRE de fecha 24 de enero del 2025; Informe Técnico N°006-2025-GRSFLPRE/WHBC de fecha 29 de enero del 2025; Informe Legal N°006-2025-GRSFLPRE/LFCM de fecha 29 de enero del 2025; Informe Legal N° 244 -2025-GRSFLPRE/DAGA de fecha 04 de febrero del 2025; respecto a la solicitud de FORMALIZACION DE UN TERRENO ERIAZO HABILITADO de 9.4633 has ubicado en el sector G Miraflores del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura, realizado por el administrado **GUILLERMO CHERO PEÑA**

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, establece y norma la estructura, organización, competencia y funciones de los Gobiernos Regionales; quienes tienen por finalidad esencial fomentar el desarrollo regional sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, garantizando el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo;

Que, asimismo la citada Ley Orgánica en su artículo 51° señala las funciones del Gobierno Regional en materia agraria, estableciéndose en el literal "n", "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";

Que, la Resolución Ministerial N°161-2011-VIVIENDA publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de julio de 2011, declara concluido el proceso de transferencia de la función establecida en el literal n) del artículo 51° de la Ley N° 27867 - Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en materia agraria, al Gobierno Regional de Piura y se establece que a partir de la fecha es competente para el ejercicio de dicha función;

Que, mediante Ordenanza Regional N°428-2018/GRP-CR; publicada de fecha 10 de noviembre de 2018, se aprobó la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Piura, aprobado mediante Ordenanza Regional N°368-2016/GRP-CR, publicada con fecha 30 de octubre del 2016, que aprueba la denominación de la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal y se modifica el Reglamento de Organización y Funciones – ROF del Gobierno Regional de Piura, aprobado por Ordenanza Regional N°333-2015/GRP-CR, la cual incluye a esta Gerencia Regional, como órgano de línea que tiene como responsabilidad las políticas en materia de saneamiento y titulación de tierras en

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!



389

REPUBLICA DEL PERU



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

los procedimientos contenidos en la función n) del artículo 51° de la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales;

Que, mediante Ordenanza Regional N°512-2024 publicada en el diario oficial el peruano con fecha 15 de diciembre de 2024, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional Piura, el mismo que requiere su implementación a través de un conjunto de acciones administrativas.

Que, mediante el Decreto Regional N°004-2024/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 30 de diciembre de 2024, se aprobó el plan de implementación del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del Gobierno Regional Piura, aprobado a través de la Ordenanza Regional N°512-2024/GRP-CR publicada en el Diario Oficial el Peruano con fecha 15 de diciembre del 2024, presentado por la Sub Gerencia Regional de Desarrollo Institucional de la Gerencia Regional de Planteamiento, Presupuesto y acondicionamiento territorial, el cual será implementado en un plazo de seis meses, entendiéndose que aquellos órganos que no se encuentran considerados con tales en el acotado ROF, continuaran desempeñando sus funciones mientras se culmine el Plan de Implementación del precitado reglamento en salvaguarda del derecho de los administrados.

Que, la Ordenanza Regional N° 396-2017/GRP-CR, publicada en el diario oficial "El Peruano" con fecha 23 de agosto de 2017, aprueba la modificación y/ o adecuación de los procedimientos administrativos y servicios exclusivos de la Sede Regional y Dirección Regional de la Producción contenidos en el TUPA del pliego Gobierno Regional Piura, la cual contiene en el numeral 11), el Procedimiento de Formalización y Titulación de Tierras Eriazas Habilitadas e Incorporadas a la Actividad Agropecuaria;

Que, mediante Hoja de Registro y Control N°40062, recibida el 09 de setiembre del 2013 por la Oficina de Tramite Documentario del Gobierno Regional Piura, el Sr. GUILLERMO PEÑA CHERO, identificado con DNI N°02676518, en adelante el administrado, solicita la formalización de un terreno eriazo habilitado de 9.4633 Has ubicado en el sector G Miraflores del distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura; en amparo del marco normativo regulado por el Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA.

Que, de la revisión del expediente administrativo N° 40062-2013, que contiene el Título de propiedad Rural Registrado – Tierras Eriazas Habilitadas, de fecha 07 de julio de 2015, se verifica que el GOBIERNO REGIONAL adjudico a favor del señor GUILLERMO CHERO PEÑA (en adelante EL TITULAR, una parcela de 9 has, 1,683 m2, quien acredito haberlo incorporado a la actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre de 2004, así como reunir los demás requisitos establecidos en el Capítulo II del Título II del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 aprobado por Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, dicho predio se encuentra ubicado en el Sector Miraflores G, Valle Medio Piura, distrito de Castilla, provincia y departamento de Piura.

Que, de la revisión del expediente administrativo N° 40062-2013, que da origen al procedimiento de adjudicación de derecho de propiedad, que contiene copia de la Partida Electrónica N° 11150659, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I sede Piura, se verifica la independización del predio a favor del TITULAR, Asimismo, se verifica la

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!





RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

Condición Resolutoria de conformidad a lo dispuesto en el artículo 38 del D.S N° 032-2008-VIVIENDA, se procede a transcribir la cláusula cuarta del Título de propiedad Rural, indicando lo siguiente: "De conformidad con el segundo párrafo del artículo 24 del Reglamento del decreto Legislativo N° 1089, la presente transferencia se efectúa bajo condición resolutoria, que está inscrita como carga en el Registro de Predios de la SUNARP, obligándose al TITULAR, a mantener el PREDIO en la Actividad Agropecuaria, por un plazo no menor de 05 años contados a partir del día siguiente de emitido el presente Título"

El incumplimiento de la Obligación asumida en el párrafo precedente será causal de resolución automática del presente Título, y en consecuencia operará la reversión del predio al dominio de El Estado.

Que, del análisis de la Partida Electrónica N°11150659 del predio en mención, se verifica en el asiento C00002 la Transferencia de Dominio por Compra Venta que suscribe el TITULAR a favor de DANIEL STWART GRANDE y MICHAEL STWART GRANDE siendo que estos últimos transfieren acciones y derechos a favor de ERNESTO OCTAVIO ZAPATA LOPEZ según asiento C00003; en ese sentido, es importante señalar que el marco normativo que dio mérito al Título de Propiedad materia de estudio (Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA) en ninguna de sus disposiciones prohíbe la enajenación o transferencia de la propiedad adquirida; en consecuencia, la situación donde el titular ha dispuesto la enajenación de propiedad no perjudica el derecho de propiedad adquirida siendo los adquirentes responsables del cumplimiento de la obligación contractual inscrita como carga según el Principio de Publicidad Registral establecida en el Art. 2012° del Código Civil aplicable supletoriamente al procedimiento administrativo general.

En ese sentido, que a fin de realizar la verificación del cumplimiento de la condición contractual de "mantener EL PREDIO en la actividad agropecuaria, por un plazo no menor de cinco (05) años, contados a partir del día siguiente de emitido el presente título", se procedió en atención del Informe Legal N°004-2025-GRSFLPRE/LFCM de fecha 16 de enero del 2025 a Programar la diligencia de Inspección Ocular aplicando las disposiciones establecidas por el Art. 40° del vigente Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI; para lo cual se ha cumplido con notificar a los administrados COTITULARES DEL PREDIO con una anticipación del plazo de 3 días hábiles, mediante Citación N°010-2025-GOB.REG.PIURA.GRSFLPRE/490000 de fecha 16 de enero del 2025, precisándose la fecha y hora de diligencia, y requiriendo de forma previa el pago del derecho por inspección ocular, para lo cual, se cumplió en adjuntar el Recibo de Ingreso N°000274 de fecha 17 de enero del 2021 por el monto de S/.268.30 soles

Respecto a la Inspección Ocular de Campo:

Que, conforme se verifica del Acta de Inspección de Campo Ocular el día 27 de enero del 2025, se ha realizado la diligencia de Inspección Ocular con la presencia profesional del ingeniero agrónomo WILSON BERMEO CARRASCO y el abogado LUIS FELIPE CASTILLO MORANTE de

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!



388

REPUBLICA DEL PERU



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

la Gerencia de Saneamiento Físico Legal, concurriendo el apoderado de los cotitulares OMAR OCTAVIO CHAVEZ RETO según poder simple de representación, el cual se hace constar los siguiente:

Ubicación y extensión

El predio identificado con Código de Referencia Catastral N° 7-5409425-138017 y Unidad Catastral N° 138017, según consta en el Certificado de Información Catastral (folios 225), se encuentra ubicado en el sector G Miraflores, valle Bajo Piura, distrito de Castilla, Provincia y Departamento de Piura, el cual tiene una superficie de 9.1683 has y un perímetro de 1,311.15 ml.

Acceso

Se llega al predio tomando la carretera Piura Chulucanas, a la altura del AA-HH Los Almendros se gira a la margen derecha, desde donde hay un aprox. De 2 km y se llega al predio a unos 20 minutos aproximadamente del centro de Piura.

Límites

El predio tiene los siguientes límites:

Norte : Colinda con AA. HH Nuevo Talarita

Sur : Colinda con terreno del Señor Diego Caparo (Trocha carrozable por medio).

Este : Colinda con Asociación Sol y Campo (de por medio trocha carrozable).

Oeste : Colinda con Asociación Los Jardines Norteños (de por medio trocha carrozable).

Características Fisiográficas, edáficas y topográficas:

El área del predio se emplaza sobre una superficie de topografía plana, el suelo presenta una textura franco arenosa.

Metodología de la Inspección Ocular:

La inspección ocular se basó en la observación y verificación física de la información y documentación presentada por el administrado.

Para el recorrido y verificación total del área se conformó la Brigada del área de Eriazos integrada por el Ingeniero Agrónomo Wilson Hernan Bermeo carrasco, y el Abogado Luis Felipe Castillo Morante; realizándose el recorrido y evaluación del predio en compañía del apoderado señor Omar Octavio Chávez Reto,

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!





RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

Empleándose para tal labor el colector de datos, GPS y el expediente administrativo.

De la inspección Ocular realizada:

De lo observado en campo, según actas de inspección que obran a folios 364-367 se puede señalar lo siguiente:

• **Referente a la Infraestructura Existente- Construcciones e Instalaciones Antigüedad:**

- El predio se encuentra cercado los lados este, oeste y sur con postes de madera y alambre de púas, reforzado con calaminas de segundo uso y el lado norte se encuentra sin cerco perimétrico.
- El Predio posee 03 corrales de 4x4 metros cada uno de postes de madera y travesaños de madera para albergar ganado caprino y ovino con comederos y bebederos de metal, 01 casa habitación de 12x8 m, de material ladrillo y techo de calamina con puerta de fierro y puerta de triplay con 3 ambientes (02 almacenes y dormitorio)
- 01 pozo de concreto de 5x5 m para almacenar agua para consumo de los animales, revestido en su interior con cerámica.

La antigüedad de lo observado es mayor a 09 años La condición física o estado de las obras descritas es regular a bueno.

• **Referente a la explotación Agropecuaria:**

- Se observa en el predio la presencia de un hato ganadero conformado por 100 animales de los cuales hay 12 caprinos y 88 entre ovinos y pelyhuey de diferentes edades y sexo, los cuales pastan a campo abierto y también mediante pastura comprada, el agua se carga en bidones en carreta y moto furgón.

La antigüedad de la explotación agropecuaria es de 09 años.

• **Referente a la Antigüedad de las Obras Civiles, Explotación, y el Área destinada a la Actividad agropecuaria:**

- Las obras civiles como son cerco perimétrico, casa habitación, corrales de encierro, y pozo de agua tienen una antigüedad aproximada de 09 años, el estado de lo descrito es regular hacia bueno.

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!



REPUBLICA DEL PERU



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

- En cuanto a la explotación agropecuaria la antigüedad aproximada es de 09 años.
- El íntegro del predio es destinado a la actividad agropecuaria.

De las Obras Encontradas y su Relación con el Proyecto:

Respecto a lo verificado en campo, como son: la casa habitación, corrales de encierro, cerco perimétrico, pozo de agua y crianza de animales, señalo que guarda estrecha relación con el desarrollo de la actividad agropecuaria, además recalco que de lo observado en campo se puede aseverar que el administrado está haciendo uso de cada una de las obras descritas.

De lo observado en campo se puede concluir que ambos predios están destinados a la actividad agropecuaria al cien por ciento (100%), y se encuentra debidamente consolidado.

Así mismo debo señalar que lo observado GUARDA relación con **mantener el PREDIO en la Actividad Agropecuaria, por un plazo no menor de 05 años contados a partir del día siguiente de emitido el presente Título**

RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

Que, de acuerdo a la cláusula Cuarta del Título de Propiedad Rural Registrado –Tierras Eriazas Habilitadas. De fecha 07 de julio de 2015, se estableció como condiciones esenciales:

- a) de conformidad con el segundo párrafo del artículo 24 del Reglamento del decreto Legislativo N° 1089, la presente transferencia se efectúa bajo condición resolutoria, que está inscrita como carga en el Registro de Predios de la SUNARP, obligándose a los **TITULARES**, a mantener el **PREDIO** en la Actividad Agropecuaria, por un plazo no menor de 05 años contados a partir del día siguiente de emitido el presente Título.
- b) El incumplimiento de la Obligación asumida en el párrafo precedente será causal de resolución automática del presente Título, y en consecuencia operará la reversión de **EL PREDIO** al dominio de El Estado.

Por tanto, la diligencia de Inspección Ocular ha cumplido su finalidad de VERIFICAR el cumplimiento de la condición inscrita como carga y gravamen, "acreditándose que el predio materia de estudios mantiene a la actualidad una actividad agropecuaria"; donde al haber transcurrido más de 5 años contados desde la emisión de los títulos de propiedad, corresponde

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!



REPUBLICA DEL PERU



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

declare PROCEDENTE mediante acto resolutivo el levantamiento de carga registral del total de área del predio de 9.1683 has inscrita en la Partida Electrónica N°11150659

Que, mediante INFORME TECNICO N°006-2025-GRSFLPRE/WHBC de fecha 29 de enero del 2025, el ingeniero a cargo ha determinado que los TITULARES han cumplido con mantener el predio dedicado a la actividad agropecuaria, mediante la crianza de animales, por cuanto se recomienda deberá levantar la carga antes mencionada a favor de LOS TITULARES. En ese sentido, se debe realizar el levantamiento de carga y gravámenes del área total del citado título. Asimismo, se concluye que el adjudicatario ha cumplido en su totalidad lo establecido en la cuarta condición y obligación contractual que establece cumplir con el plazo no menor de 05 años en mantener el predio en la actividad agropecuaria. En consecuencia, se recomienda continuar con el trámite respectivo para el levantamiento de carga registral inscrita en la Partida Electrónica N° 11150659, cuya titularidad corresponde a DANIEL STEWART GRANDE, MICHEL STEWART GRANDE y ERNESTO OCTAVIO ZAPATA LOPEZ.

Que, mediante INFORME LEGAL N°006-2025-GRSFLPRE/LFCM de fecha 29 de enero del 2025, el abogado encargado opina que, se acredita el cumplimiento de la condición contractual inscrita como carga registral de propiedad de mantener el predio en la actividad agropecuaria por un plazo de menor de 05 años, en razón que el nivel de cumplimiento de la actividad agropecuaria llega al 100% de establecido en los términos del título otorgado; por lo que, se recomienda emitir el correspondiente acto administrativo que disponga el levantamiento de la carga registral del predio cuya titularidad registral originaria corresponde al señor GUILLERMO CHERO PEÑA y que debido a la transferencia de dominio se mantiene a la actualidad una copropiedad conformada por DANIEL STEWART GRANDE, MICHEL STEWART GRANDE y ERNESTO OCTAVIO ZAPATA LOPEZ.

Que, mediante INFORME LEGAL N°244 -2025-GRSFLPRE/DAGA de fecha 04 de febrero del 2025, el abogado encargado opina que, Que, al haberse cumplido conforme a lo señalado en el título, por parte del adjudicatario, se recomienda declarar PROCEDENTE el trámite respectivo para el levantamiento de carga registral declarando, que pesa sobre los predios de 9.1683 has y un perímetro de 1311.15 ml, ubicado en el sector G Miraflores, distrito de Castilla, departamento de Piura, inscritos en la Partida Electrónica N°11150659, del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° I sede Piura.

Con la visación de la Sub Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal;

En uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política, Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y su modificatoria Ley N° 27902, Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444, Resolución Ejecutiva Regional N° 357-2012/GOBIERNO REGIONAL PIURA-PR de fecha 12 de junio de 2012 que modifica la Directiva N° 010-2006/GOB.REG.PIURA-PR-GRPPAT-SGRDI

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!



REPUBLICA DEL PERU



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL N°214-2025-GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE

Piura, 04 de Febrero de 2025

"Desconcentración de facultades, competencias y atribuciones de las dependencias del Gobierno Regional Piura, Resolución Ejecutiva Regional N° 044-2023/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 04 de enero de 2023 y Resolución Ejecutiva Regional N° 053-2023/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR de fecha 05 de enero de 2023

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR que se ha cumplido con la Condición Resolutoria establecida en la Cláusula Cuarta del TITULO DE PROPIEDAD RURAL REGISTRADO – TIERRAS ERIAZAS HABILITADAS de fecha 07 de julio del 2015, que otorgo el Gobierno Regional de Piura a favor del señor GUILLERMO CHERO PEÑA con DNI N°02676518 y **DISPONER** el levantamiento de la condición resolutoria inscrita en el rubro de cargas y gravámenes D00001 de la partida Electrónica 11150659 del registro de Predios de la Oficina Registral Piura, solicitado por el administrado conforme a lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: DISPONER que se otorgue la propiedad definitiva, a favor del titular GUILLERMO CHERO PEÑA con DNI N°02676518 del predio signado con UC N°138017 ubicado en el sector Miraflores G, del Valle Bajo Piura, en el distrito de Castilla, de la provincia y departamento de Piura inscritos en la Partida Electrónica del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura.

ARTICULO TERCERO: OFICIAR la presente Resolución a la Oficina registral de Piura para su inscripción correspondiente.

ARTICULO CUARTO: NOTIFÍQUESE AL ADMINISTRADO, en el domicilio real consignado en la solicitud sito en **CARRETERA LOS EJIDOS KM 3.5 S/N FUNDO STEWART DEL DISTRITO DE PIURA – PIURA** conforme al artículo 217° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444- Ley del Procedimiento Administrativo General, **indicándole que la presente resolución es pasible de la interposición de los recursos administrativos pertinentes.**

ARTICULO QUINTO: PUBLÍQUESE la presente Resolución en el Portal Web de la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal – Pro Rural del Gobierno Regional de Piura (<https://www.gob.pe/institucion/regionpiura/colecciones/6522-resoluciones-de-la-gerencia-regional-de-saneamiento-fisico-legal-de-la-propiedad-rural-y-estatal-prorural>) en aras de fomentar la transparencia institucional.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVASE

GOBIERNO REGIONAL PIURA
Gerencia Regional de Saneamiento Físico
Legal de la Propiedad Rural y Estatal

Conzola

LEONARDA GONZALEZ NAVARRO
GERENTE REGIONAL

¡EN LA REGION PIURA, TODOS JUNTOS CONTRA EL DENGUE!