



GOBIERNO REGIONAL CUSCO

GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía Peruana"

**RESOLUCION GERENCIAL REGIONAL  
N° 048 -2025-GR CUSCO/GERAGRI.**

Cusco **04 MAR 2025**

**EI GERENTE DE LA GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA DE CUSCO**

**VISTO:** El Expediente Administrativo N° 0574 de fecha 06 de setiembre 2021, Informe Técnico N° 0011-2022-GR CUSCO/GERAGRI-AALC-SGTPA-AALC-HMHS, de fecha 18 enero 2022, Informe Legal N°17-2022-GR CUSCO/GERAGRI-AALC-SGTPA/LC, fecha 28 de enero 2022, Informe N° 099-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA/TUPA-FHH, de fecha 10 de junio 2022, Informe Técnico N° 251-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-EQM, 14 junio 2022, Informe Técnico N° 0173-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-AALC-HMHS, de fecha 12 de julio del 2022, Informe Técnico N° 26 -2024-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-JGF, del 02 abril 2024 20: forme Legal N°047-2024-GR-CUSCO/GERAGRI-SGTPA-FAG, de fecha 28 de junio del 2024, Y;

**CONSIDERANDO:**

Que, Teodoro Urbano Ramírez Laurente, en calidad de titular gerente, en representación del Instituto de Ciencias Financieras y Empresariales EIR Ltda., solicita a la Gerencia Regional de Agricultura - Agencia Agraria La Convención el procedimiento de Asignación de Código de Referencia Catastral y Otorgamiento de Certificado de Información Catastral para independización de la fracción del predio rustico de 5,002.34 m2, bajo el amparo y requisitos establecidos en el Artículo 88, del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, vigente a la fecha de presentación de la solicitud 06 setiembre 2021 y conforme al Artículo 6.3, numeral 6.3.1 Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI Lineamientos para la Ejecución de Procedimientos Administrativos derivados de la Actividad Catastral;

Que, en el Asiento 01, de la Partida N° 02004123, de la Oficina Registral Quillabamba, Zona Registral N° X Sede Cusco-SUNARP, se inscribió el Predio Rustico Parcela N°. 0-27, ubicado en el distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento Cusco, con un área de 35.15 has., y en el Asiento 02 se inscribe la Rectificación de área de 40.9073 has., predio rustico identificado con Unidad Catastral N° 250030, con Titulo de Dominio a favor de los esposos SANTOS FELIPE LAURA CARPIO y JACINTA GARCIA HUARHUACHI y con este derecho de dominio realizan la venta real y enajenación perpetua de una fracción de 5,002.34 m2 (0.5002 has.), del predio matriz de 40.9073 has., a favor de la Empresa INSTITUTO DE CIENCIAS FINANCIERAS Y EMPRESARIALES EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, conforme se tiene la Escritura Publica NO 256 de fecha 12 de febrero 2021 de COMPRA-VENTA, amparado en el Principio de la Publicidad Registral regulado en el Artículo 2012 del Código Civil, asimismo en el Principio de Legitimación Artículo 2013 del Código antes referido, en la cual regula que el contenido de los asientos registrales produce todo sus efectos, mientras no se rectifique por las instancia registrales;

Que, la fracción del predio rustico de 5,002.34 m2, propiedad privada adquirida de otra propiedad privada terreno agrícola de 40.9073 has., debidamente Inscrito en los Registros Públicos y protegida la valides jurídica de la Contra-venta de la fracción antes referida, por el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú que legaliza que el derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza, asimismo es un Derecho Fundamental la propiedad regulado en el numeral 16 del Artículo 2 de la Constitución antes referida;

Que, mediante Informe Técnico N° 0011-2022 GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-AAALC-HMHS, Informe Legal N° 17-2022-GR CUSCO/GERAGRI-AALC-SGTPA/LC, concluyen que técnica y legalmente es atendible el procedimiento solicitado por el administrado, y mediante Informe N° 009-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA/TUPA-FHH, adjunta "Grafico de la





GOBIERNO REGIONAL CUSCO

GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía Peruana"

Evaluación Técnica Catastral" Sistema SICAR MIDAGRI, con informaciones interoperables e imagen satelital, en la cual se describe entre otros i) que el polígono predio matriz (40.9073 has.) presentado por el administrado no presenta superposición grafica con poligonos de predios rurales colindantes incorporados al Catastro Rural Nacional, sin embargo el predio matriz esta subdividida por infraestructura consolidada, vías carrozables, quebradas manantiales y dichas fracciones subdivididas ya están incorporadas en el Catastro Rural con las Unidades Catastrales e 217915,217948,217916,217919,217918,217917,217920,217949 ii) el área inscrita en dl SUNARP y el área catastrada del predio Matriz UC 250030 (40.9073 has.) Materia de Modificación física coinciden exactamente. Asimismo mediante Informe Técnico N° 251-2022-GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-EQM, comunica que revisado el SSET y SICAR MIDAGRI, la Oficina Zonal COFOPRI Ayacucho, realizo trabajos de actualización catastral fraccionando la Unidad Catastral Matriz N° 250030, debido a la existencia de infraestructura consolidada, quebrada manantial dando lugar a 10 fracciones con 217915,217948,217916,217919,217918,217917,217920,217949, 2 áreas sin unidad catastral, y estas fracciones están considerados en la base gráfica del SICAR MIDAGRI, y no independizadas e inscritas en el Registro de Predios; consecuentemente el predio materia de Compra-Venta fracción 5,002.34 m2., estaria restringida su atención;

Que, el predio identificado con Unidad Catastral N° 250030 matriz de 40.9073 has., debidamente inscrita, está dividida por áreas de uso o dominio público, y posteriormente rectificadas o fraccionadas de oficio en 08 Unidades Catastrales N° 217915, 217948,217916,217919, 217918,217917,217920 y 217949, ejecutado al amparo del Decreto Supremo NO 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089, aplicándose el Procedimiento de Rectificación de Área, Lindero y Medidas Perimétricas, regulado en el Título V, Capítulo III, en la cual legaliza las Etapas del Procedimiento, y la última Etapa se omitió, por tanto se ha transgredido la Tercera Etapa del Artículo 80 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 Régimen Temporal Extraordinaria de formalización y Titulación de Predios Rurales, que dispone "Inscripción de la rectificación en el Registro de Predios", solo quedando como "Catastro" en el SICAR hoy Sistema Catastral Rural - SCR MIDAGRI, seguidamente tal hecho vulnera el Principio de Publicidad Registral, Legitimización regulado en los Artículos 2012, 2013 del Código Civil, perjudicando la atención de Servicios Prestados en Exclusividad de Expedición y Aprobación de Planos para Modificación Física de Predios Rurales y específicamente el procedimiento de Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para modificación Física de Predios Inscritos en Zonas Catastradas para independización, asimismo el fraccionamiento en 8 Unidades Catastrales referidas en líneas iniciales del presente considerando, son imperfectas, defectuosas que no guarda relación con el terreno contrastado, por tanto es necesario declarar la nulidad de las ocho (08) Unidades Catastrales y restituir la Unidad Catastral N° 250030 de un área de 40.9073 has., en el Sistema Catastral Rural - SCR MIDAGRI y en su oportunidad dividir correctamente el predio matriz identificado con Unidad Catastral N° 250030 en cuatro (04) fracciones A,B,C,D, por presencia de áreas de uso o dominio público;

Que, la condición principal para la modificación física de predios en zonas catastradas, es que el predio esté debidamente inscrito en los Registros de Predios, la que permite solicitar el procedimiento de Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición del Certificado de Información Catastral para independización, regulado en el Artículo 88 Decreto Supremo N°032-2008-VIVIENDA, Reglamento del Decreto Legislativo N°1089 - Decreto Legislativo que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización Y Titulación de Predios Rurales, concordante con el Artículo 110 del Decreto Supremo NO 014-2022-MIDAGRI Reglamento de la Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico Legal Y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales; por tanto está demostrado que las Unidades Catastrales 217915,217948,217916,217919,217918,217917,217920,217949 no han sido inscrito en el Registro de Predios e independizadas de la Unidad Catastral N° 250030 matriz, siendo un Impedimento el procedimiento solicitado por el administrado de Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición del Certificado de Información Catastral para independización, y proceder la atención de la solicitud del usuario, con derecho de dominio, de predio privado adquirido.





GOBIERNO REGIONAL CUSCO

GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA

"Año de la recuperación y consolidación de la economía Peruana"

Que, el procedimiento de Rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas de Predios Rurales, divididas por áreas de uso o dominio público y otros, pueden ser excluidas otorgándosele nuevas unidades catastrales en cuatro (04) fracciones A,B,C,D, técnicamente comunicada mediante Informe Técnico N° 26-2024-GR CUSCO/GERAGRISGTPA-JGF; sin embargo este procedimiento puede ejecutarse con posterioridad, por cuanto la fracción adquirida de 5.002.34 m2, propiedad privada no se encuentra dividida por ninguna infraestructura consolidada, quebrada manantial, construcción de vivienda O se evidencia uso distinto al rural, conforme Informe Técnico N° 0173-2022 GR CUSCO/GERAGRI-SGTPA-AALC-HMHS, por lo que no es impedimento el procedimiento regular solicitado de Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para modificación Física de Predios Inscritos en Zonas Catastradas del predio rural matriz inscrito de 40.9073 has., para independización de la fracción de 5,002.34 m2., solicitado por su representante INSTITUTO DE CIENCIAS FINANCIERAS Y EMPRESARIALES EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, amparado en el "principio" que, los procedimientos deben ser interpretadas favorablemente a la decisión final de las pretensiones de los administrados, de tal forma que su derecho e intereses no se han afectado por las exigencias de aspectos formales que pueden ser subsanados posteriormente, de conformidad con el Artículo IV, numeral 1.6 Principio de informalismo del Texto Unico Ordenado de la Ley NO 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.

Estando con las visaciones por la Sub Gerencia de Titulación de la Propiedad Agraria, Oficina de Asesoría Jurídica, en consideración al Reglamento de Organización y Funciones aprobado por Ordenanza Regional N° 176-2020-CR/GR CUSCO, modificado por Ordenanza Regional NO 214-2022-GR/CUSCO/CR y Resolución Gerencial General Regional N° 028 2024-GR CUSCO/GGR.

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR NULIDAD** en el Sistema Catastral Rural-SCR MIDAGRI, las Unidades Catastrales NO 217915, 217948, 217916, 217919, 217918, 217917, 217920, 217949 y restituir la Unidad Catastral N°0 250030, ubicado en el distrito de Pichari, provincia La Convención, departamento Cusco, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-OTORGAR** la Asignación Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para modificación Física de Predios Inscritos en Zonas Catastradas para independización, solicitada por su representante del INSTITUTO DE CIENCIAS FINANCIERAS Y EMPRESARIALES EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, previa actualización o adecuación de los requisitos establecidos en el Artículo 110 del Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI Reglamento de la Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales cargo de los Gobiernos Regionales.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

GOBIERNO REGIONAL CUSCO  
GERENCIA REGIONAL DE AGRICULTURA  
Ing. Armando Yucra Soto  
GERENTE REGIONAL