



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 056-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 26 de marzo de 2025

VISTO:

El Informe Técnico Legal N°09-2025-GRL/DIREFOR/SDSFL/VCHCHC/LHGR de fecha 26 de marzo del 2025 del **EXPEDIENTE N° 2950884-2023-DIREFOR**, seguido por **JOHNNY CHRISTIAN VEGA CAMACHO** identificado con DNI N°25769254 quien solicita, **la emisión de Resolución de aplicación de Prevalencia Catastral a razón del servicio de expedición de certificado de información catastral requerido para fines de inmatriculación registral de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas**, con la finalidad de independizar el predio de 11.3763 ha., ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete y 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 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, mediante Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA, establece que los Gobiernos Regionales de Amazonas, Ancash, Apurímac, Ayacucho, Cajamarca, Callao, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lima, Loreto, Pasco, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, son competentes para la función establecida en el numeral n) del artículo 51° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;



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 siendo nuestro objetivo principal ejecutar el proceso de formalización de la propiedad rural, a nivel de la jurisdicción del Gobierno Regional de Lima, con el objeto de generar derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenibles en el tiempo, participando en la formulación de actualización permanente del Catastro rural a nivel regional;

Que, de acuerdo con el artículo 91° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, la autoridad administrativa al recibir una solicitud debe asegurarse de su competencia, aplicando los criterios de materia, territorio, tiempo, grado y cuantía. En tal sentido, preciso que la DIREFOR es responsable de las políticas de saneamiento y titulación de la propiedad agraria, establecidos en el inciso "n" del artículo 51 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, es decir, promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico – legal de la propiedad agraria, siendo su ámbito de competencia Región Lima;



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 056-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, de conformidad con el artículo 29° del TUO de la Ley N° 27444, Ley General de Procedimientos Administrativos; El procedimiento administrativo es el conjunto de actos y diligencias tramitados en las entidades, conducentes a la emisión de un acto administrativo que produzca efectos jurídicos individuales o individualizables sobre intereses, obligaciones o derechos de los administrados;

Que, a través de la Ordenanza Regional N° 045-2024-CR/GRL, se aprueba la modificación del Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR, el cual contiene en el código SE173047CE, el Procedimiento de **Asignación del Código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral requerido para fines de inmatriculación registral de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas**;

Que, con Ley N° 31145 “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”; publicada en el Diario Oficial El peruano el 27 de Marzo de 2021; se establece el marco legal para la ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras eriazas habilitadas a nivel nacional a cargo de los gobiernos regionales en virtud de la función transferida prevista en el literal n) del artículo 51 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

Que, el Reglamento de la Ley N° 31145 prescribe en su artículo (...) 90. 1. La información gráfica del Ente de Formalización Regional prevalece y sustituye a la que obra en el RdP siempre que no exista información técnica suficiente y esta se encuentre desfasada e inexacta; pudiendo el registrador extender el asiento rectificatorio cuando exceda o no los rangos de tolerancia registral permisible y de acuerdo con lo regulado en el presente Título. 2. Se entiende que no existe información técnica suficiente, cuando en la partida registral, en sus antecedentes registrales y/o en el título archivado, no obran los datos técnicos que permitan la georreferenciación o determinación del perímetro del predio inscrito o este se encuentre inscrito en un sistema distinto al métrico decimal;

Que, el Reglamento de la Ley 31145 preceptúa en su artículo 91.1. Los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre la registral son los siguientes: (...)2.5. Cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física. (...);

Que, de conformidad con el artículo 91.2° la norma antes indicada señala que: El RdP inscribe la primera inscripción de dominio o cualquier otro acto de saneamiento físico legal de un predio rural por el solo mérito de la resolución emitida por el órgano de formalización regional, en la cual debe constar la aplicación de la prevalencia de la información catastral, acompañada del certificado de información catastral y la documentación legal requerida en la que se deje constancia expresa que no se afecta derechos de terceros;

Que, el Servicio Prestado de **Asignación del Código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral requerido para fines de inmatriculación registral de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas**, debe de cumplir con determinados requisitos establecidos en el Procedimiento SE173047CE del Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Dirección Regional de Formalización, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 045-2024-CR-RL, y los establecidos en el Reglamento de la Ley N° 31145, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI;

**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 056-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

Que, la **PREVALENCIA CATASTRAL** es un concepto que se viene manejando legislativamente desde la dación de la Ley N° 28294, que reconoce la prevalencia de la información de los **entes generadores de catastro**. Este concepto va aunado con otro concepto que es la tolerancia catastral, ambos conceptos se dan dentro del marco del reconocimiento de las limitaciones de la información registral a través de la Base Gráfica Registral, como lo admite el área técnica en sus diversos informes, la Base Gráfica Registral, se encuentra incompleta y no refleja la realidad catastral del país por cuanto existen muchos predios que no cuentan con planos o cuentan con planos sin especificaciones técnicas. Es por ello, que muchos predios fueron incorporados a la base gráfica registral, de manera referencial o con coordenadas inexactas. Frente a ello, diversas leyes de saneamiento han establecido que la información catastral de los bienes inmuebles estatales levantados para efectuar la primera inscripción de dominio y cualquier acto de saneamiento físico legal, prevalece sobre la información existente de la base gráfica registral del Registro de Predios;

Que, la Resolución de Tribunal Registral N° 3947-2024-SUNARP-TR (NSIR-T): Para la aplicación de la prevalencia de la información catastral prevista en la Ley N° 31145 y el reglamento aprobado por el D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, se requiere de la resolución emitida por el órgano de formalización regional, en la cual debe constar la aplicación de la prevalencia de la información catastral, acompañada del certificado de información catastral y la documentación legal requerida en la que se deje constancia expresa que no se afecta derechos de terceros;

Que, a fs. 49 el administrado **Johnny Christian Vega Camacho** identificado con DNI N° **25769254**, solicita **Asignación del Código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral requerido para fines de inmatriculación registral de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o actualización de información catastral de predios rurales inscritos, ubicados en zonas no catastradas**, con la finalidad de independizar el predio ubicado en el distrito de Mala, Provincia de Cañete y departamento de Lima;

Que, a fs. 84 obra el INFORME TECNICO LEGAL N° 48-2024-GRL/DIREFOR/SDSFL/BGDC/LHGR de fecha 22 de noviembre del 2024, señala que luego de evaluado el expediente administrativo N° 2950884, verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el TUPA de DIREFOR, aprobado mediante Ordenanza Regional N° 045-2024-CR-RL, en el art. 109° del Reglamento de la Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales y la Resolución Ministerial N° 0142-2023-MIDAGRI que aprueba la relación de servicios derivados de la actividad catastral prestados en exclusividad, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura o del Órgano responsable de las acciones de saneamiento físico legal de la propiedad agraria de los Gobiernos Regionales, realizado el análisis técnico – legal, y habiendo determinado que no incurre en las causales de improcedencia establecidas en el Art. 107° del Reglamento acotado, quienes suscribieron el mencionado informe, opinaron que se declare **PROCEDENTE** la solicitud presentada por el Sr. Johnny Christian Vega Camacho, sobre la Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos o para la actualización de información catastral predios inscritos, ubicados en zonas no catastradas (independizar), respecto al predio ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima.;

En adhesión a ello, se emite el Informe Técnico Legal N°09-2025-GRL/DIREFOR/SDSFL/VCHCHC/LHGR de fecha 26 de marzo del 2025 emitido por la brigada de la Sub Dirección de Saneamiento Físico Legal y Tierras Rurales en el cual precisan que en base al levantamiento catastral realizado en campo se han emitido los certificados de información catastral y graficado el polígono del predio materia de independización, **donde está debidamente individualizado y se denota que no afecta físicamente predios colindantes.**



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 056-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Es decir, **NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS**. Asimismo, el polígono a independizar **se ubica dentro del predio matriz inscrito en la Partida Electrónica N°90165062** del Registro de Predios de Cañete;

Que, la DIREFOR, en fecha 17 de diciembre del 2024, entregó al administrado peticionante el **CERTIFICADO DE INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO** denominado con la Unidad Catastral N° 115029, ubicado en el Distrito de Mala, provincia de Cañete y Departamento de Lima, este CERTIFICADO se emitió en virtud a lo prescrito en el artículo 109° del Reglamento de la LEY N° 31145 aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI;

Partida Registral	Titular Registral	Área A independizar (ha)	Identificación del Predio		
			U.C.	Nombre del Predio	Sector / Caserío
90165062	COMUNIDAD CAMPESINA DE MALA	11.3763	115029	LOTE N°1	TUTUMO

Que, **el** Informe Técnico Legal N° 09-2025-GRL/DIREFOR/SDSFL/VCHCHC/LHGR de fecha 26 de marzo del 2025, precisa que: *"para la emisión del Certificado de Información Catastral, prevalece la información catastral actualizada por el Ente Formalizador Regional por lo cual, el levantamiento de los vértices se realizó en el DATUM WGS84, adjuntado la DATA DIGITAL NATIVA Y PROCESADA, debiendo por ello prevalecer la realidad física del predio; asimismo, resulta importante recalcar que el polígono de la partida antes mencionada fue inscrito en el DATUM PSAD56 conforme lo obtenido del visor de la base grafica registral de SUNARP, denotando que la superposición seria gráfica y no física, lo cual fue corroborado en el levantamiento de campo de acuerdo a lo establecido por la documentación técnico legal mencionada en párrafos precedentes"*; por lo que, resulta procedente aplicar la prevalencia catastral, de conformidad con el Capítulo I del Título V del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI. Teniendo que, el mismo se encuentra en el supuesto de aplicación de la prevalencia de la información catastral **"2.5 Cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física"**;

Que, por tanto y en aplicación del artículo 90.2. del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, que reglamenta la Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales que regula la Prevalencia Catastral y que indica que: *"Se entiende que no existe información técnica suficiente, cuando en la partida registral, en sus antecedentes registrales y/o en el título archivado, no obran los datos técnicos que permitan la georreferenciación o determinación del perímetro del predio inscrito o este se encuentre inscrito en un sistema distinto al métrico decimal. Asimismo, el artículo 91° del mismo cuerpo normativo precisa que: "Los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral elaborada por el Ente de Formalización Regional (...) 2.5. Cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física, así las cosas y estando a que la sumatoria de las áreas del predio materia de independización y el área remanente se encuentran dentro del rango de tolerancia y cumplen con los presupuestos establecidos en la norma, corresponde disponer la inscripción del asiento rectificatorio"*;

Que, al amparo del Ley N° 31145 Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI y las atribuciones conferidas en la Ley N° 27783 "Ley de Bases de la Descentralización", Ley N° 27867 "Ley Orgánica de Gobiernos Regionales" su modificatoria Ley N° 27902 y Ordenanza Regional N° 045-2024-CR/GRL y en uso de las facultades conferidas por



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 056-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

la Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización; Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales modificada por la Ley N° 27902; Decreto Supremo N°004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y en consideración a lo establecido en La Ley N°31145 y su reglamento Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, y Resolución Ministerial N°0556- 2015-MINAGRI y Resolución Ejecutiva Regional N° 059-2023-GOB, de fecha 24 de enero de 2023 mediante la cual se designa al ING. PEDRO JESUS CAHUAS SANCHEZ, en el cargo de Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – DISPONER LA APLICACIÓN DE LA PREVALENCIA CATASTRAL conforme el numeral 2.5 del artículo 91 del Reglamento de la ley N° 31145 de los supuestos de aplicación de la prevalencia "cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD 56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física (...) para el predio de 11.3763 ha. con Unidad Catastral 115029, ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, siendo que este CERTIFICADO se emitió en virtud a lo prescrito en el artículo 109°del Reglamento de la LEY N° 31145 aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, considerando las especificaciones técnicas contenidas en el Certificado de Información Catastral que sustenta la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – DECLARAR, que de conformidad con el artículo N° 91 numeral 91.2 del Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, conforme a los informes legales y técnico descritos en la presente resolución, se deja constancia que las modificaciones dispuestas de área, linderos y medidas perimétricas son gráficas y no físicas por tanto **NO SE AFECTA DERECHOS DE TERCEROS** descartando cualquier posible superposición física en las colindancias del predio descrito en el artículo precedente.

ARTICULO TERCERO. – DISPONER como parte de las acciones de saneamiento físico legal, la inscripción registral del asiento rectificatorio de área, linderos, medidas perimétricas por prevalencia de la información catastral del predio inscrito en la partida registral N°90165062, de conformidad con el certificado de información catastral emitido.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER se remita el oficio correspondiente al RdP de la Oficina Registral de Cañete adjuntando la presente resolución, así como el Certificado de Información Catastral y la base gráfica digital georreferenciada.

ARTICULO QUINTO. - NOTIFIQUESE la presente resolución con arreglo a Ley del mismo modo PUBLÍQUESE en el portal web institucional del Gobierno Regional de Lima.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA
Ing. PEDRO JESUS CAHUAS SANCHEZ
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR