



## RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 058-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 27 marzo de 2025.

### VISTO:

El Expediente N° 1801976-2021-DIREFOR, el Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR/IOC/VRM, del 10 de marzo de 2025; Informe Técnico Legal N° 006-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR/TFRM-MMM, de fecha 20 de junio de 2024, Informe Técnico N° 045-2024-GRL/DIREFOR/SDSFL y TR/TFRM, de fecha 01 de julio de 2024, de la Subdirección de Saneamiento Físico Legal y Tierras Rurales, y;

### 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 formalización y titulación de predios rústicos 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 agraria; 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;



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 058 -2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, con Ley N° 31145<sup>1</sup> “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales”; 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, de conformidad con lo establecido en el D.S. 014-2022- MIDAGRI, la DIREFOR procede a implementar, bajo responsabilidad, las acciones técnico - legales tendentes al saneamiento, la regularización del tracto sucesivo, levantamiento de cargas y gravámenes, corrección de inexactitudes registrales, inmatriculaciones, **desmembraciones**, acumulaciones y/o cualquier otro procedimiento orientado a corregir las deficiencias en la extensión de los asientos de inscripción registral de los predios comprendidos en la U.T., así como las acciones de saneamiento previstas en el artículo 22 del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA;

Que, el artículo 90.1. del Reglamento de la Ley N° 31145 aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, prescribe: **“La información gráfica del Ente de Formalización Regional prevalece y sustituye a la que obra en el RdP (Registro de Predios) siempre que no exista información técnica suficiente u 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”;**

Que, el artículo 90. 2. del Reglamento de la Ley N° 31145 prescribe: **“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 artículo 91° del Reglamento de la Ley N° 31145 – Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, establece:

En el numeral 91.1, los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre la registral, detallando en el inciso 2.5 lo siguiente: **“Cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física”;**

En el numeral 91.2 se indica: **“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”;**

<sup>1</sup> Ley N° 31145<sup>1</sup> “Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios rurales, publicada en el Diario Oficial El peruano el 27 de Marzo de 2021, modificada por Ley N° 31848 publicada en el Peruano el 27 de julio del 2023.



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 058 -2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, la Resolución de Tribunal Registral N° 3277-2024-SUNARP-TR de fecha 18 de agosto de 2022, señala que la prevalencia es aplicable a los predios rurales ubicados en zonas catastradas, 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 Título V del Reglamento de la Ley. En el artículo 95.1 señala que cuando las áreas de los predios rurales inscritos en el Registro de Predios **excedan los rangos de tolerancia catastral y registral permisible y existan discrepancias en los linderos**, perímetro, ubicación y demás datos físicos inscritos, los propietarios de los predios pueden solicitar su rectificación ante el Ente de Formalización Regional, reemplazando los datos con la información procedente del levantamiento catastral;

Que, en el presente caso, de conformidad con el citado **El Informe Técnico Legal N° 006-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR/TFRM-MMM**, de fecha 20 de junio de 2024, se establece que se ha realizado el levantamiento de puntos de la **Unidad Catastral 123631**, ubicado en **sector Quepepampa, distrito de Chancay, provincia de Huaral, del departamento de Lima**, en el Datum WGS 84, que forma parte de un área de mayor extensión, inscrito en la **Partida Registral P018021104 de la Oficina Registral de Huaral; con U.C. 015237**, constatando que la realidad física del predio es concordante con la plasmada en la Data Digital Nativa y Procesada adjunta; resultando necesario indicar que, de acuerdo a lo antedicho y la inspección de campo realizada, se concluye que **no existe superposición física que afecte la propiedad de terceros**; por lo que en estricto cumplimiento de lo establecido en el Art. 90° y en el ítem 2.5 del numeral 91.1 del Art. 91° del Reglamento de la Ley N° 31145, **debe prevalecer la información catastral elaborada por la DIREFOR** respecto al predio que se detalla a continuación:

Partida Registral	Titular Registral	Área	Identificación del Predio		
			U.C. anterior	Nombre del Predio	Sector
P018021104	Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural	13.328 m2	015237	-	Quepepampa

Que, según el **Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRL/DIREFOR/SDSFL y TR/IOC-VRM**, se verificó, que **el predio de U.C anterior 015237 fue levantado con el DATUM PSAD56**; en consecuencia, al realizar la superposición con el polígono de la Unidad Catastral N°123631 con una extensión de 0.6695 ha., ha generado **una superposición gráfica y no física**, sin afectar derechos de terceros con la Partida Registral N° N° **P18021093** levantada asimismo en el DATUM PSAD56, cuyo titular registral es la DIREFOR; por lo que, resulta procedente aplicar la prevalencia catastral, de conformidad con el Capítulo I del Título V del DS 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, a través del **Informe Técnico Legal N° 002-2025-GRL/DIREFOR/SDSFL y TR/IOC-VRM**, de fecha 10 de marzo del 2025, y de acuerdo al Certificado de Información Catastral de la **Unidad Catastral 123631, ubicado en sector Quepepampa, distrito de Chancay, provincia de Huaral, del departamento de Lima**, se concluye; que conforme al artículo 90.1. del Reglamento de la Ley N° 31145 aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI: **"La información gráfica del Ente de Formalización Regional prevalece y sustituye a la que obra en el RdP (...)";** por lo que, prevalece la información



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 058 -2025-GRL/GRDE/DIREFOR

catastral elaborada por la DIREFOR, puesto que la **superposición advertida no afecta derechos de terceros** ni forma parte del predio inscrito en la partida P18021093;

Que, el Artículo 47° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala que **“Tratándose de bienes del Estado o de entidades con facultad de saneamiento, y salvo disposición distinta, la independización podrá realizarse en mérito a documento otorgado por el funcionario autorizado acompañado del plano de independización suscrito por profesional competente en el que debe precisarse el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios resultantes y del área remanente en su caso. En tales supuestos no se requerirá legalización notarial;**

Que, la Quinta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, señala: **“Tratándose de independización de predios en los que no sea factible determinar el área, los linderos o medidas perimétricas del predio remanente, no se requerirá el plano de éste. En estos casos, bastará con presentar el plano del área materia de independización visado por la autoridad competente, previa suscripción por el verificador cuando corresponda;**

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 91.2 del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI, el Registro de Predios **inscribe cualquier 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 predio rural de la **Unidad Catastral 123631**, ubicado en sector Quepepampa, distrito de Chancay, provincia de Huaral, del departamento de Lima, forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la **Partida N° P018021104 con U.C. 015237**, cuyo titular registral es la **DIRECCIÓN REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL- DIREFOR**; que en virtud a ello y para efectos de ejecutar el procedimiento de saneamiento físico-legal y formalización de predios rústicos, se debe solicitar a la Oficina Registral respectiva, la Independización del predio de **U.C 123631 de la Partida N° P018021104** a favor de la **DIRECCIÓN REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL- DIREFOR**; cuyos datos técnicos constan en el Certificado de Información Catastral correspondiente.

Datos del predio a independizar:

Partida Registral	Independizar a favor de	U.C. a Independizar	Área a Independizar	Sector	Distrito	Provincia
P018021104	Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural	123631	0.6695 m2	Quepepampa	Chancay	Huaral

Que, y en uso de las facultades conferidas por 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



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 058 -2025-GRL/GRDE/DIREFOR

JESUS CAHUAS SANCHEZ, en el cargo de Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA APLICACIÓN DE LA PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN 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 U.C. 015237 inscrito en la Partida Registral P018021104 de la Oficina Registral de Huaral**, ubicado en **sector Quepepampa, distrito de Chancay, provincia de Huaral, del departamento de Lima**, de acuerdo al Certificado de Información Catastral correspondiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- SE DEJA CONSTANCIA** que la aplicación de la prevalencia catastral, **NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS**, descartando cualquier posible superposición física en las colindancias del predio descrito en el artículo precedente.

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN del predio signado con Unidad Catastral N° 123631**, con un **área de 0.6695 Ha**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado en el sector Quepepampa, distrito de Chancay, Provincia de Huaral, departamento de Lima, inscrito a favor de la **Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR** del Gobierno Regional de Lima, en la **Partida Registral N° P18021104** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral de la Zona Registral N° IX Sede Lima; conforme a los datos técnicos que se consigan en los Certificados de Información Catastral y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 91.2° del D.S. N° 014-2022-MIDAGRI y artículo 47° del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, y la Quinta Disposición Complementaria Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que se remita el oficio correspondiente al Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral, a fin de que se extienda el pertinente asiento rectificatorio sobre la **partida P18021104** de la Oficina Registral de Huaral adjuntando la presente Resolución, así como el Certificados de Información Catastral correspondientes y la base gráfica digital.

**ARTICULO QUINTO.- DISPONER LA PUBLICACION** de la presente Resolución Directoral en la página web del Gobierno Regional de Lima.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE**



GOBIERNO REGIONAL DE LIMA

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