



**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL
N° 061-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

Lima, 27 marzo de 2025.

VISTO:

El Informe Técnico N°019-2023-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM, de fecha 27 de noviembre de 2023; Informe Técnico Legal N° 003-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM-DAPU, de fecha 12 de diciembre 2023; y el Informe Técnico Legal N° 003-2025-GRL/DIREFOR/ SDSFLyTR-TFRM-MKMB, de fecha 25 de marzo, del Expediente N° 2717300-2023;

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, con Ley N° 31145¹ "Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales"; se establece el marco legal para la ejecución

¹ Ley N° 31145¹ "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° 061-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

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 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”.***

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;



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 061-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, en el presente caso, de conformidad con el citado **Informe Técnico N°019-2023-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM**, de fecha 27 de noviembre de 2023, en el cual los señores **José Manuel Hernández Calderón y Jesús Apolonia Oré Richle de Hernandez** solicitan **Procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos de Propiedad de Particular a Solicitud de Parte**, se establece que de la inspección de campo desarrollada en forma conjunta con los administrados, se hizo el recorrido de los linderos del predio donde se ha podido apreciar la explotación económica del predio, este se encuentra en descanso y lo conducen los poseedores en forma pacífica y pública desde hace más de diez años. Debemos acotar que en dicha inspección de campo estuvieron presentes seis vecinos que dieron fe de la posesión pacífica y pública que tienen los administrados. De acuerdo a lo antedicho y la inspección de campo realizada, **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**;

Que, de conformidad con el **Informe Técnico Legal N° 003-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM-DAPU**, de fecha 12 de diciembre 2023, la brigada a cargo ha identificado y determinado los linderos, área y medidas perimétricas del predio inscrito dentro de la **Partida Registral P17024061**, de la Oficina Registral de Cañete, **Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos de Propiedad de Particular a Solicitud de Parte**, identificado de acuerdo con el Certificado de Información Catastral con la **Unidad Catastral 126595**, ubicado en el sector **Azpitia**, distrito de **Santa Cruz de Flores**, provincia de **Cañete** del departamento de **Lima**. La información catastral del predio se detalla a continuación:

Partida Registral	Titular Registral	Área	Identificación del Predio		
			U.C.	Nombre del Predio	Sector
P17024061	Arias Camacho, José Delfin Caycho Yaya, José Manuel Candelario Caycho José Malca José Nicasio Chumpitasi, Fermin Caycho Juan Luis Chauca Jacinto Navarro Tomás Gomez Ruperto F. Valderrama Alejandro Chauca E. Martin	0.4582 ha	126595	WARAPO I	AZPITIA

Que, el **Informe Técnico Legal N° 003-2025-GRL/DIREFOR/ SDSFLyTR-TFRM-MKMB**, de fecha 25 de marzo, precisa que la información catastral de la **Unidad Catastral 126595**, se encuentra levantada en el **Datum WGS84**, al ingresar los datos técnicos contemplados en el Certificado de Información Catastral, del predio materia de trámite, se

**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 061-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

superpone parcialmente con la **Partida Registral N° P17031020** levantada en el **DATUM PSAD56**, lo cual ha generado una **superposición gráfica y no física, sin afectar derechos de terceros**; 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, según con el **Informe Técnico Legal N° 003-2025-GRL/DIREFOR/ SDSFLyTR-TFRM-MKMB**, antes descrito, y de acuerdo a los Certificados de Información Catastral del predio rural se concluye que el predio rústico con **Unidad Catastral 126595**, ubicado en el sector de **Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete 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 catastral elaborada por la DIREFOR, puesto que **la superposición advertida no afecta derechos de terceros** ni forma parte del predio inscrito en la **Partida Registral N° P17031020** levantada en el **DATUM PSAD56**;

Que, de conformidad con la norma antes indicada, la información gráfica de los Entes de Formalización Regional prevalece y sustituye a la que obra en el 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. Adicionalmente, la prevalencia de la información catastral, se aplica en todos los trámites que el Ente de Formalización Regional realice ante el Registro de Predios, en los distintos procesos de formalización de la propiedad rural. Para estos efectos la información catastral se incorpora en la base gráfica registral del Registro de Predios;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR 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 denominado Warapo I**, con un **área de 0.4582 ha**, asignado con la **Unidad Catastral 126595**, ubicado en el sector de **Azpitia, distrito de Santa Cruz de Flores, provincia de Cañete del departamento de Lima**, de acuerdo al Certificado de



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 061-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Información Catastral correspondiente.

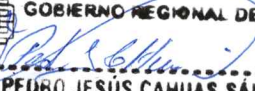
ARTÍCULO SEGUNDO. - SE DEJA CONSTANCIA que la aplicación de la prevalencia catastral, **NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS**, descartando cualquier posible superposición física en las colindancias del predio descrito en el artículo precedente.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que se remita el oficio correspondiente al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, a fin de que se extienda el pertinente asiento rectificatorio sobre la partida **P17024061** de la Oficina Registral de Cañete adjuntando la presente Resolución, así como el Certificados de Información Catastral de la **Unidad Catastral 126595** y la base gráfica digital.

ARTICULO CUARTO.- 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. **PEURO JESÚS CANHUAS SÁNCHEZ**
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL - DIREFOR