



RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 071-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 09 de abril del 2025

VISTO:

El Informe Técnico Legal N° 001-2025- GRL/DIREFOR/IOC/VRM, de fecha 10 de marzo de 2025 de la Subdirección de Saneamiento Físico legal y Tierras Rurales y el Informe Legal N° 198-2025-GRL/GRDE/DIREFOR/SDAL-SDMS de fecha 08 de abril del 2025 de la Sub Dirección de Asesoría Legal de la DIREFOR ambos pertenecientes al **Expediente N°2268731-2022-DIREFOR**, respecto del predio rústico con Unidad Catastral N°001610, ubicado en el distrito de Mala, provincia de Cañete y Departamento de Lima inmerso en la Unidad Territorial 026-2018 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 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, mediante 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 de los procedimientos de saneamiento físico-legal, formalización de los predios rústicos y de tierras

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° 071-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

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° del Reglamento de la Ley N° 31145, prescribe que 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. 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, de conformidad con el artículo 91.1. los supuestos de aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre la registral son los siguientes:

- (...) 2. Cuando en el RdP exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio, pero se advierte alguna de las siguientes deficiencias:
 - 2.2 No tiene coordenadas o éstas se encuentran dadas por ángulos y distancias o se encuentren desplazadas o no se encuentran georreferenciado según las especificaciones técnicas del SNCP y/o del IGN (...);

Que, La DIREFOR – Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural; como entidad generadora de catastro ha determinado que la partida donde se ubica el predio signado con U.C. 001610 ubicado en el sector Salitre y Bujama, en el Valle de Mala, en el Distrito de Mala, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, es la N°P03145668 del Registro de Predios de Cañete, cuyo titular registral es la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural;

Partida Registral	Titular Registral	Área a Independizar (ha)	Identificación del Predio		
			U.C.	Nombre del Predio	Sector / Caserío
P03145668	DIREFOR	2.1878	001610	Potrero San Francisco	Salitre y Bujama

Que, de conformidad con el Informe Técnico Legal N° 001-2025-ODC/VRM, la brigada a cargo de ejecutar los procedimientos de formalización ha identificado y determinado los linderos, área y medidas perimétricas del predio que según lo diagnosticado se encuentra dentro del ámbito de la Partida Registral P03145668, de la Oficina Registral de Cañete, predio signado con Unidad Catastral 001610, ubicado en el Sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima; asimismo se ha verificado la existencia de plano en el título archivado del predio inscrito en la Partida Registral P03145668, (Título archivado N° 03021365-15-04-1997); habiendo realizado el análisis del mismo pudiendo así determinar que dicho predio se encuentra en el supuesto de aplicación de la prevalencia de la información catastral "2.2 cuando en el registro de predios exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio, pero se advierte alguna de las siguientes deficiencias: **no tiene coordenadas o éstas se encuentran dadas por ángulos y distancias o se encuentren desplazadas o no se encuentran georreferenciado según las especificaciones técnicas del SNCP Y/O DEL IGN;**

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;





RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 071-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Que, asimismo 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, **lo cual da fe de que está debidamente individualizado y que se denota según lo que se obtiene del trabajo de campo que no afecta físicamente a predios colindantes.** Es decir, **NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS.** Asimismo, el polígono es concordante en su forma con el que **se ubica dentro de la Partida Electrónica N°P03145668** del Registro de Predios de Cañete;

Que, para dichos fines de acuerdo a lo vertido en el Artículo N°92 numeral 1. del Reglamento de la Ley N°31145, 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, en el presente caso, de conformidad con el citado Informe Técnico Legal N° 001-GRL/DIREFOR/IOC/VRM de fecha 10 de marzo de 2025 y de acuerdo con los Certificados de Información Catastral del predio rural con Unidad Catastral 001610, ubicado en el Sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, se concluye que la superposición advertida por Registros Públicos no es física y no afecta el derechos de terceros y a su vez forma parte del mismo predio inscrito en la partida P03145668 cuyo titular registral es la 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, 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, en consideración a lo establecido en La Ley N°31145 y su reglamento Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, 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 APLICACIÓN DE LA PREVALENCIA DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL, conforme el numeral 2.2 del artículo 91.1, del Reglamento de la ley N° 31145 sobre los supuestos de aplicación de la prevalencia " Cuando en el Registro de Predios exista plano en el título archivado que dio mérito a la inscripción del predio, pero se advierte alguna de las siguientes deficiencias; "No tiene coordenadas o éstas se encuentran dadas por ángulos y distancias o se encuentren desplazadas o no se encuentran georreferenciado según las especificaciones técnicas del SNCP y/o del IGN" que generó superposición gráfica y no física (...) respecto a la inscripción del predio denominado Potrero San Francisco, con un área de 2.1878 ha, signado con la Unidad Catastral N° 001610, ubicado en el Sector Salitre y Bujama, en el distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima.





RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 071-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER LA INDEPENDIZACIÓN a favor del administrado LI CHENG identificado con DNI N°08744748 del predio signado con Unidad Catastral N°001610, con una extensión de 2.1878 ha., ubicado en el sector Salitre y Bujama, distrito de Mala, provincia de Cañete y departamento de Lima, de la **Partida N° P03145668** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete.

ARTICULO TERCERO.- SE DEJA CONSTANCIA que aplicación de la prevalencia catastral, no afecta derechos de terceros, por cuanto no existe superposición física.

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
[Signature]
Ing. PEDRO JESÚS CAHUAS SÁNCHEZ
DIRECTOR REGIONAL DE FORMALIZACIÓN
DE LA PROPIEDAD RURAL DIREFOR