



## RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 081-2025-GRL/GRDE/DIREFOR

Lima, 08 mayo de 2025.

### VISTO:

El Informe Técnico Legal N° 012-2025-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM-MKMB, de fecha 07 de mayo de 2025, el Informe Técnico N° 082-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM, de fecha 11 de octubre de 2024; y el Informe Técnico Legal N° 203-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR/TFRM-MMM, de fecha 18 de noviembre de 2024; del expediente N°2823265-2023, 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, 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;

<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° 081-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

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, de conformidad con el **Informe Técnico Legal N° 203-2024-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR/TFRM-MMM**, de fecha 18 de noviembre de 2024, la brigada a cargo ha identificado y determinado los linderos, área y medidas perimétricas del predio inscrito dentro de la **Partida Registral N°90174819**, de la Oficina Registral de Cañete, para el **Procedimiento Administrativo de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Predios Rústicos de Propiedad de Particular a Solicitud de Parte** solicitado por el señor **José Santos Herrera Meza**, de acuerdo con el Certificado de Información Catastral con la **Unidad Catastral 115139**, ubicado en el sector **Tunel Grande**, distrito de **Nuevo Imperial**, provincia de **Cañete** del departamento de **Lima**. La información catastral del predio se detalla a continuación:

Partida Registral	Titular Registral	Área a prescribir	Identificación del Predio		
			U.C.	Nombre del Predio	Sector
<b>90174819</b>	<b>PEDRO LUYO BUSTAMANTE y FELIPA VICENTE CERVANTES</b>	1.2261 ha	115139	Lote N°79	TUNEL GRANDE

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”.**

Que, el **Informe Técnico Legal N° 012-2025-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM-MKMB**, de fecha 07 de mayo de 2025, precisa que la información catastral de la **Unidad Catastral 115139**, se encuentra levantada en el **Datum WGS84**, de modo que al ingresar los datos técnicos contemplados en el Certificado de Información Catastral con un área de 1.2261 ha., se le ubica dentro del ámbito del predio inscrito en la P.E. 90174819; sin embargo, de acuerdo a la historia registral de la citada partida, se aprecia que el predio solo tiene como área 1.00 ha. 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”;**





**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 081-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

Así también en su numeral 91.2 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, en el presente caso, de conformidad con el **Informe Técnico N° 082-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM**, de fecha 11 de octubre de 2024, en el cual se establece que se ha realizado el levantamiento de puntos en el Datum WGS84, en la inspección de campo; tal como se puede verificar en la Data Digital Nativa y Procesada adjunta; asimismo señala que, resulta necesario indicar 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 de prevalecer la información catastral elaborada por la DIREFOR**, en el marco del cumplimiento de las nuevas disposiciones para la toma de información geodésica en el levantamiento de campo;

Que, según el **Informe Técnico Legal N° 012-2025-GRL/DIREFOR/SDSFLyTR-TFRM-MKMB**, antes descrito, y de acuerdo al Certificado de Información Catastral del predio rural se concluye que el predio rústico con **Unidad Catastral 115139, ubicado en el sector Tunel Grande, distrito de Nuevo Imperial, provincia de Cañete del departamento de Lima**, se concluye que **prevalece la información catastral elaborada por la DIREFOR**, conforme a lo establecido en el 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 (...)”**; y conforme a lo establecido en el numeral 2.5 del artículo 91° del mismo cuerpo normativo el que prescribe **“cuando el plano que fue elaborado con el Datum PSAD56 como consecuencia de la conversión al Datum WGS84 genera superposición gráfica y no física; teniendo en cuenta que la superposición advertida no afecta derechos de terceros**;

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, la Resolución de Tribunal Registral N° 3947-2024-SUNARP-TR (NSIR-T) establece que: 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, 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-





**RESOLUCIÓN DIRECTORAL REGIONAL N° 081-2025-GRL/GRDE/DIREFOR**

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 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 LOTE N° 79**, con un **área de 1.2261 ha**, signado con la **Unidad Catastral 115139**, ubicado en el sector **Tunel Grande**, distrito de **Nuevo Imperial**, provincia de **Cañete 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** que se remita el oficio correspondiente al Registro de Predios de la Oficina Registral de Cañete, adjuntando la presente Resolución, así como el Certificado de Información Catastral de la **Unidad Catastral 115139** y la base gráfica digital.

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER LA PUBLICACION** de la presente Resolución Directoral Regional 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