



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN DE TITULACIÓN DE TIERRA Y CATASTRO RURAL



"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 102 -2025-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR

MAD: 11338712

Cajamarca, 30 de julio del 2025

VISTO:

La solicitud con MAD: 8568833, sobre **SOLICITUD DE RECTIFICACION DE AREA POR PREVALENCIA DE INFORMACION CATASTRAL** y al Informe N°026-2025-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR/AIC-RUV de fecha 07 de febrero del 2025 e Informe Técnico Legal N° 03-2025-GR.CAJ-DRAC/DTT.CR/TUPA/JRRCH/SECR, de fecha 30 de junio del 2025.

CONSIDERANDO:

La Constitución Política del Perú de 1993, en su artículo 191º se señala que "Los Gobiernos Regionales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Coordina con las municipalidades sin interferir sus funciones y atribuciones; en coordinación con el artículo 192º establece que "Los Gobiernos Regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo. Además, a Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Ley N° 27867, en su artículo 51º Funciones en materia agraria, en su numeral "n" establece como función "Promover, gestionar y administrar en proceso de saneamiento físico-legal de la propiedad agraria, con la participación de actores involucrados, cautelando el carácter imprescriptible, inalienable e inembargable de las tierras de las comunidades campesinas y nativas.

Mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, publicado el 27 de julio de 2022, tiene por aprobando el Reglamento de la Ley N° 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, que en su Título V de la Generación y Prevalencia de la Información Catastral Capítulo I de la Prevalencia de la Información Catastral en su Artículo 90 De la prevalencia de la información catastral elaborada por el Ente de Formalización Regional.

Que, la PREVALENCIA CATASTRAL es un concepto que se viene manejando legislativamente desde la aprobación 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 o arbitrarias.

Que, encontrándose en trámite el expediente con MAD .N° 8568833, solicitado por la Señora MARIA FORTUNATA CHANCAN SANCHEZ ante la Dirección Regional de Agricultura Cajamarca-Dirección de Titulación de Tierras y catastro Rural, se realiza la **APLICACIÓN DE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR PREVALENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**, dentro del trámite de Servicio Prestado en Exclusividad de Asignación de Código de Referencia



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN DE TITULACIÓN DE TIERRA Y CATASTRO RURAL



"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral, del predio denominado "EL RANCHITO", ubicado en el sector de: El Rosario de Polloc, del Caserío de: Yerba Buena, del distrito de: Encañada, Provincia y Departamento de Cajamarca

Con fecha 30 de junio del 2025, el Ingeniero de Campo José Rosario Ramírez Chunque, y el Abogado Sandra Elizabeth Cabrera Ramírez, emiten el Informe Técnico Legal N° 03-2025-CAJ-DRAC/DTTCA/TUPA/JRRCH/SECR, mediante el cual se indica que el predio a rectificar por prevalencia de información catastral no afecta a terceros. Se concluye que solo se trata de una superposición gráfica y no hay afectación de sus derechos inscritos. Se plantea la rectificación de Área de predio evaluado, ya que el predio matriz esta registrado con área de 2.5108 has. (modo de calculo cartesiano) y al realizar el análisis comparativo, según la verificación de campo efectuado con respecto al área registrada se determinó una área actual y real es de 2.4915 has. Encontrándose por consiguiente dentro del rango de tolerancia catastral (Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC), no afecta a terceros. En virtud de lo antes expuestos y en aplicación de lo establecido en el Reglamento de la Ley N°31145, artículo 91 cumple con los supuestos de aplicación de la Prevalencia de Información catastral sobre la registral, cuando el plano que fue elaborado con el DATUM PSAD56 como consecuencia de la conversión al DATUM WGS84 genera superposición gráfica y no física. Adjuntando para ello el Acta de Verificación de Linderos por Prevalencia, Ficha Catastral Rural, mediante el cual se define el polígono del predio con la Información Catastral prevaleciente.

Por tanto y en aplicación del artículo 91 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: "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 rectificadorio, conforme se aprecia del Informe Técnico Legal N° 03-2025-CAJ-DRAC/DTTCA/TUPA/JRRCH/SECR.

Finalmente, por las razones expuestas anteriormente, conforme el artículo 191 y 192 de la Constitución Política del Perú, y en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la Ley N° 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, y el Reglamento de la Ley N°31145 - Ley de Saneamiento Físico- Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales; con la aprobación del Director de la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural se resuelve.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 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 con Unidad Catastral N°26012, con un área de 0.4226, ubicado en el distrito de Jesús, Provincia de Cajamarca, departamento de Cajamarca, considerando la información técnica contenidos en el Certificado de Información Catastral que sustenta la presente resolución.



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN DE TITULACIÓN DE TIERRA Y CATASTRO RURAL



"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral, del predio denominado "EL RANCHITO", ubicado en el sector de: El Rosario de Polloc, del Caserío de: Yerba Buena, del distrito de: Encañada, Provincia y Departamento de Cajamarca

Con fecha 30 de junio del 2025, el Ingeniero de Campo José Rosario Ramírez Chunque, y el Abogado Sandra Elizabeth Cabrera Ramírez, emiten el Informe Técnico Legal N° 03-2025-CAJ-DRAC/DTTCA/TUPA/JRRCH/SECR, mediante el cual se indica que el predio a rectificar por prevalencia de información catastral no afecta a terceros. Se concluye que solo se trata de una superposición gráfica y no hay afectación de sus derechos inscritos. Se plantea la rectificación de Área de predio evaluado, ya que el predio matriz esta registrado con área de 2.5108 has. (modo de calculo cartesiano) y al realizar el análisis comparativo, según la verificación de campo efectuado con respecto al área registrada se determinó una área actual y real es de 2.4915 has. Encontrándose por consiguiente dentro del rango de tolerancia catastral (Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC), no afecta a terceros. En virtud de lo antes expuestos y en aplicación de lo establecido en el Reglamento de la Ley N°31145, artículo 91 cumple con los supuestos de aplicación de la Prevalencia de Información catastral sobre la registral, cuando el plano que fue elaborado con el DATUM PSAD56 como consecuencia de la conversión al DATUM WGS84 genera superposición gráfica y no física. Adjuntando para ello el Acta de Verificación de Linderos por Prevalencia, Ficha Catastral Rural, mediante el cual se define el polígono del predio con la Información Catastral prevaleciente.

Por tanto y en aplicación del artículo 91 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: "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 rectificadorio, conforme se aprecia del Informe Técnico Legal N° 03-2025-CAJ-DRAC/DTTCA/TUPA/JRRCH/SECR.

Finalmente, por las razones expuestas anteriormente, conforme el artículo 191 y 192 de la Constitución Política del Perú, y en uso de las facultades y atribuciones conferidas por la Ley N° 27867-Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y sus modificatorias, y el Reglamento de la Ley N°31145 - Ley de Saneamiento Físico- Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales; con la aprobación del Director de la Dirección de Titulación de Tierras y Catastro Rural se resuelve.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 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 con Unidad Catastral N°26012, con un área de 0.4226has, ubicado en el sector de: El Rosario de Polloc, del Caserío de: Yerba Buena, del distrito de: Encañada, Provincia y Departamento de Cajamarca, considerando la información técnica contenidos en el Certificado de Información Catastral que sustenta la presente resolución.



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN DE TITULACIÓN DE TIERRA Y CATASTRO RURAL



"AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

ARTÍCULO SEGUNDO: Que de conformidad con el Artículo N° 91 numeral 91.2 del Decreto Supremo N°014-2022-MIDAGRI, conforme a los informes legales y técnicos 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.

ARTÍCULO TERCERO: Disponer como parte de las acciones de Saneamiento Físico Legal, la inscripción registral del asiento certificadorio de área, linderos, medidas perimétricas por prevalencia de la información catastral del predio inscrito en la partida registral N° 11056412, de conformidad con el certificado de información catastral emitido.

ARTICULO CUARTO: DISPONER se remita el oficio correspondiente al RdP de la Oficina registral de esta ciudad de Cajamarca, adjuntando la presente resolución, así como el certificado de Información Catastral.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFIQUESE la presente Resolución Directoral al usuario con arreglo a Ley.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
DIRECCIÓN DE TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL

Ing. Luis Hernández Cabanillas
DIRECTOR