



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura,

09 JUL 2021

VISTOS: El Memorando N° 131-2021/GRP-490000 de fecha 04 de marzo de 2021 y el Informe N° 633 2021/GRP-460000 de fecha 07 de julio de 2021.

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Escrito S/N, el cual ingresó con Hoja de Registro y Control N° 47565 de fecha 02 de diciembre de 2019, ADOLFO DEL ROSARIO ZAPATA, Presidente de la Asociación de Pequeños Granjeros Sector La Palma – Medio Piura, en adelante la administrada, solicitó a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, en adelante Gerencia de PRORURAL, la independización y entrega de Certificados Catastrales del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 4105954;

Que, con Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA – GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, la Gerencia de PRORURAL resolvió lo siguiente. **“ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE, el Expediente N° 47565-2019, correspondiente a la Asociación de Pequeños Granjeros Sector La Palma – Medio Piura, inscrita en la P.E N° 00115815 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Piura, representada por Adolfo del Rosario Zapata, en su calidad de presidente, sobre Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales ubicados en zonas catastradas, respecto del predio con UC N° 18924, inscrito en la Partida 04105954, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, de conformidad con el artículo 88 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, y el inciso d) del artículo 8° de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI – “Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancia Catastral y Registrales Permisibles, así como para la Expedición y Aprobación de Planos”;**

Que, con Hoja de Registro y Control N° 3918 de fecha 24 de febrero de 2021, Hoja de Registro y Control N° 3920 de fecha 24 de febrero de 2021, Hoja de Registro y Control N° 4011 de fecha 25 de febrero de 2021, Hoja de Registro y Control N° 4315 de fecha 02 de marzo de 2021, Hoja de Registro y Control N° 4311 de fecha 02 de marzo de 2021, Hoja de Registro y Control N° 4302 de fecha 02 de marzo de 2021, ingresaron los Escritos S/N mediante los cuales la administrada presentó Recurso Administrativo de Apelación contra la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA – GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, por contravenir la Constitución y la Ley, pidiendo se declare la nulidad de la referida resolución y se disponga la independización del terreno eriazado de 34.2659 has, ubicado en el Sector La Palma;

Que, con Memorando N° 131-2021/GRP-490000 de fecha 04 de marzo de 2021, la Gerencia de PRORURAL remitió el recurso administrativo de apelación a la Gerencia General Regional conforme al artículo 220 del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

Que, el Recurso Administrativo de Apelación se encuentra regulado en el artículo 220 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley del Procedimiento Administrativo General”, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante T.U.O. de la Ley N° 27444, el cual establece que: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico"; siendo su plazo de interposición **de quince (15) días perentorios de notificado el acto administrativo**, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 218.2 del artículo 218 del cuerpo normativo antes descrito;

Que, cabe indicar que la Resolución Gerencial impugnada ha sido notificada el día **12 de febrero de 2021**, en tanto que el recurso de apelación ha sido presentado el día **24 de febrero de 2021**; en ese sentido, el Recurso de Apelación ha sido presentado dentro del plazo establecido en el numeral 218.2 del artículo 218 del T.U.O. de la Ley N° 27444;

Que, de la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, se pueden apreciar los siguientes fundamentos para declarar improcedente lo solicitado por el administrado:

*"Que el Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 013-2016-MINAGRI, señala en su artículo 4°, que para la aplicación del presente Reglamento se entiende "(...) 1) Certificado de Información Catastral.- Es el documento técnico de vinculación de la base gráfica, con la base alfanumérica, producto del levantamiento catastral del predio objeto de titulación. 2) Código de Referencia Catastral.- Es la Identificación alfanumérica que se asigna al predio catastrado, constituida por 14 dígitos, correspondiendo los 2 primeros a la Zona Geográfica; los 6 dígitos siguientes a la unidad orgánica constituida por el código de la serie cartográfica a escala 1:10000 y los últimos 6 dígitos a la unidad catastral correlativa asignada en función al ámbito, sector o proyecto (Unidad Territorial). (...)";*

*Que, el artículo 88° del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2017-MINAGRI, respecto a la Modificación Física de Predios Inscritos, ubicados en Zonas Catastradas, indica lo siguiente: "Los propietarios de predios inscritos en zonas catastradas deben solicitar al órgano competente la **asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes**, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Para este efecto, el propietario debe presentar: 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral. 2) Copia simple del documento que acredite la propiedad. 3) Plano y memoria descriptiva de independización o acumulación del área remanente, cuando corresponda, firmado por el propietario y por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Se admiten estos planos y memoria en formato digital. En las zonas formalizadas en mérito del Decreto Legislativo N° 667 y por el presente Reglamento, los planos deben elaborarse sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización, debiendo el propietario presentarlos en formato digital";*





GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

Que, con Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG de fecha 14 de febrero de 2011, se aprueba la Directiva N° 001-2011-COFOPRI - "Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancias Catastrales y Registrales Permisibles, así como para la Expedición y Aprobación de Planos", establece en su artículo 8°, inciso d): "Los procedimientos de expedición y aprobación de planos para irmatriculación, modificación física de predios y proceso judiciales, no se aplican: d.1. Sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, tienen físicamente una configuración urbana, es decir, cuando se evidencia la existencia de un conjunto de lotes y proyecciones de vías trazadas que no constituyan una habilitación urbana y que cuenten con construcciones parcialmente consolidadas";

Que, con Hoja de Registro y Control N° 47565, de fecha 02 de diciembre de 2019, el administrado Adolfo Del Rosario Zapata, en su calidad de presidente de la Asociación de pequeños Granjeros Sector La Palma – Medio Piura, inscrita en la P.E N° 00115815 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, solicita la Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas (independización), del predio de código de referencia catastral N° 7\_5409435-18924 inscrito en la P.E N° 14105954 del registro de predios de la Oficina Registral Piura, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, al amparo del artículo 88 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA; al respecto, el Área Gráfica de esta gerencia Regional, emite Plano Informativo de fecha 13 de enero de 2020 (folio 278), determinándose que el predio materia de modificación, se encuentra dentro de zona catastrada, encontrándose dentro de la UC N° 18924; asimismo, señala que según imágenes referenciales, los predios solicitados se encuentran sobre infraestructura y aparente consolidación urbana en proceso;

Que, el Informe Técnico Legal N° 013-2020-GRSFLPRE/ARMS-DYFP, de fecha 13 de febrero de 2020, y el Informe N° 050-2020/GP-490100, de fecha 25 de febrero de 2020, concluyen que la solicitud presentada por la administrada Asociación de Pequeños Granjeros Sector La Palma – Medio Piura, inscrita en la Partida N° 00115815 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Piura, debe declararse improcedente, ya que de acuerdo a lo indicado por el Área de Base Gráfica el predio materia de certificación, se encuentra sobre infraestructura y aparente consolidación urbana, apreciándose en la imagen referencial un conjunto de viviendas, ubicadas en el ámbito de este predio; máxime si tenemos en cuenta que se ha determinado que el predio matriz con UC N° 18924, catastrado con un área de 39.3300 hectáreas, ha sido modificado con intervención de la Municipalidad Provincial de Piura, ya que conforme se advierte en el Asiento B0003 de la P.E N° 04105954, de este predio se independizó la Parcela "A" con un área de 5.0641 hectáreas a favor





GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

de la UDEP, quedando como área remanente la Parcela "B" con un área de 34.2659 ha, indicando que esta modificación se realizó en base al Certificado Negativo de Catastro N° 006-2011 de fecha 12 de agosto de 2011, suscrito por el jefe de la Oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura;

(...)

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE**, el Expediente N° 47565-2019, correspondiente a la Asociación de Pequeños Granjeros Sector La Palma – Medio Piura, inscrita en la P.E N° 00115815 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Piura, representada por Adolfo del Rosario Zapata, en su calidad de presidente, sobre Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales ubicados en zonas catastradas, respecto del predio con UC N° 18924, inscrito en la Partida 04105954, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Piura, de conformidad con el artículo 88 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, y el inciso d) del artículo 8° de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI – "Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancia Catastral y Registrales Permisibles, así como para la Expedición y Aprobación de Planos. (...)".

Que, de acuerdo al recurso administrativo de apelación revisado, se aprecia que el administrado entre otras cosas, ha señalado lo siguiente:

**I.- EXPRESIÓN CONCRETA DE LO PEDIDO:**

Que, habiendo sido notificada el día 12 de febrero de 2021, con la inmotivada Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA -GRSFLPRE de fecha 18 de julio de 2020, que resuelve declarar improcedente el expediente N° 47565-2019 nuestro pedido y conforme a Ley, teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte considerativa, lo cual es ilegal y por contravenir la Constitución y la Ley, la impugno, vía RECURSO DE APELACIÓN, al amparo de lo que dispone el artículo 210° de la Ley N° 27444, del Procedimiento Administrativo General, en adelante LPAG, asimismo deduce NULIDAD de la impugnada resolución materia de impugnación por vicios que causan la nulidad de pleno derecho por la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias y por los Defectos u omisión de algunos de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto, y en consecuencia se disponga LA INDEPENDIZACIÓN DEL PREDIO DE CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL N° 5409435-18924 INSCRITO EN LA PE N° 04105954 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA







GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

OFICINA REGISTRAL DE PIURA A FAVOR DE NUESTRA ASOCIACIÓN, por los siguientes fundamentos facticos y jurídicos siguiente:

**COMO PRETENSIÓN ADMINSISTRATIVA PRINCIPAL**, interpongo recurso de apelación en contra del acto administrativo contenido en la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020-GRP-GRSFLPRE de fecha 18 de julio de 2020, para que se declare su nulidad por contravenir el decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, el artículo 896 del Código Civil; y, como consecuencia.

**COMO PRETENSIÓN ACCESORIA**, solicito se Disponga la independización del terreno eriazo de 34.26.59 has., ubicado en el sector La Palma en el lado derecho del Río Piura al Noroeste de Piura – Distrito y Provincia de Piura – Departamento de Piura, según el plano y memoria descriptiva que hemos sustentado.

**1°.- AGRAVIO QUE PRODUCE LA RESOLUCIÓN IMPUGANDA.**

1.- Se ha violado el derecho al debido proceso. El derecho a la supremacía de la constitución y a la interdicción de la arbitrariedad que garantiza los artículos 1°, 51°, 103° y 139° numeral 3) de la Constitución Política del Perú, en agravio de la Asociación quien tienen sus familias constituidas por más de 40 años y tituladas en los Registros Públicos.

**2° ERRORES DE HECHO DE LA INCOSNTITYUCIONALIDAD E ILEGAL RESOLUCIÓN IMPUGNADA**

(...)

2.2.- Por lo que en primer lugar se debió motivar de conformidad con el artículo 139.5 nuestra Constitución lo solicitado y más no así declarar improcedente nuestro pedido máxime si como se esboza en la inicua resolución que en tomas fotográficas se ha podido visualizar, **NO CONSTITUYENDO IN SITO A INPECCIONAR EL TERRENO QUE ES MATERIA DE INDEPENDIZACIÓN,**

2.4.- No se ha tomado en consideración el hecho concreto que se ha demostrado que ya somos una asociación con viviendas constituidas por más de 40 años, por lo que es un imposible jurídico disponer que el Área de Base Gráfica del predio materia de "certificación" se encuentra sobre infraestructura y aparente consolidación urbana apreciándose que la imagen referencial un conjunto de viviendas ubicadas en el ámbito de este predio, máxime si se ha determinado que el predio matriz UC N° 18924 catastrado con un área de 39.3300 hectáreas ha sido modificada con intervención de la Municipalidad Provincial de Piura ya que como se advierte en el Asiento B0003 de la P.E N° 04105954 de este predio se independizo la Parcela "A" con un área de 5,0641 hectáreas a favor de la UDEP, quedando como área remanente la Parcela "B" con un área de 34.2659 ha, indicando que esta





Piura, 09 JUL 2021

modificación se realizó en base al Certificado Negativo de Catastro N° 006-2019 de fecha 12 de agosto de 2011, suscrito por el jefe de la oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura, lo que acerca una responsabilidad penal, civil y administrativa.

2.5 De lo que fluye que son Requisitos de validez del acto administrativo Vamos a analizar cada uno de los requisitos de validez del acto administrativo Competencia Cuando nos referimos a la competencia en materia de Derecho Administrativo, hablamos de la capacidad de un ente de la Administración Pública para emitir un acto administrativo en el marco de las funciones que le han sido otorgadas y con respecto al sector, localidad o ámbito del cual está encargada. (...). Entonces quien es competente para la emisión motivada en derecho y nos otorgue la titulación solicitada es el propio PRORURAL, ya que esta misma institución está reconociendo que quedando como área remanente la Parcela "B" con un área de 34.2659 ha, indicando que esta modificación se realizó en base al Certificado Negativo de Catastro N° 006-2019 de fecha 12 de agosto de 2011, suscrito por el jefe de la oficina de Planificación Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial de Piura ya que como se advierte en el Asiento B0003 de la P.E N° 04105954 de este predio se independizo la Parcela "A" con un área de 5,0641 hectáreas a favor de la UDEP, ello no hemos solicitado, porque ya lo sabemos, contrario sensum hubiéramos peticionado se independizo la Parcela "A" con un área de 5,0641 hectáreas a favor de la UDEP, lo cual resultaría contraproducente con las propias normas administrativas y violatorias a las normas constitucionales (...), quedando como área remanente la Parcela "B" con un área de 34.2659, es lo que hemos peticionado, debiendo declarar de oficio la nulidad, inclusive la resolución impugnada para no acarrear responsabilidad penal y civil.

(...)

2.9 Que se ha violado el artículo 75° de la Ley N° 27444 del PadG., que establece los "Deberes de las autoridades en los procedimientos" y que en el caso concreto violó la norma, que dispone el deber de: "2 Desempeñar sus funciones siguiendo los principios del procedimiento administrativo previstos en el Título Preliminar de esta Ley, 7. Velar por la eficacia de las actuaciones procedimentales, ... para garantizar el respeto a los derechos de los administrados o para propiciar certeza en las actuaciones. 8. Interpretar las normas administrativas de forma que mejor atienda el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados." Con lo que dejo en evidencia el abuso de poder y violación del debido proceso, en mi perjuicio.

2.10.- Ahora bien, el artículo 10 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios establece también que para corregir inexactitudes y actualizar datos sobre las características físicas del predio sirve de sustento la información técnica catastral elaboradas y proporcionada por las entidades públicas conforme a sus competencias y procesadas por las respectiva área de catastro de la SUNARP, de acuerdo a la legislación





GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° **062** -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, **09 JUL 2021**

aplicable. Esto es si bien existen un conjunto de viviendas ubicadas en el ámbito de este predio, SIN EMBARGO ESTE CONJUNTO DE PREDIOS PERTENECEN A NUESTRO SOCIOS QUIENES HAN CONSOLIDADO SUS VIVIENDAS CON MATERIAL NOBLE, DE LADRILLO, pero de ninguna manera significa que sean de zona urbana como esboza falsamente la resolución impugnada, pues debe otorgárseles la independización de las áreas remanente, EXCLAMACIÓN SEÑORES SOMOS UN PUEBLO CON VIVIENDAS Y FAMILIAS CONSTITUIDAS.

2.11.- Ahora en cuanto, a lo que falsamente y "APARENTEMENTE" esboza la inicua resolución materia de impugnación Que el Área de base Grafica del predio materia de "certificación" se encuentra sobre infraestructura y aparente consolidación urbana apreciándose que la imagen referencial un conjunto de viviendas ubicadas en el ámbito de este predio, es de precisar QUE LOS ACTOS JURIDICOS NO SE DAN POR APARIENCIA (resolución impugnada) SINO POR HECHOS REALES, ENTONCES NO EXISTE CONNOTACIÓN URBANA, ya que el conjunto de viviendas ubicadas en el ámbito de este predio efectivamente corresponden a nuestros socios que somos los moradores del predio y que algunos han edificado y construido de material noble.

(...)

2.14 Ahora bien la Ley 27157 (en adelante la Ley) y 2°, 3° de su Reglamento (aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA), definen a la independización declaratoria de fábrica como el reconocimiento legal de la existencia de una edificación. Evidentemente, la construcción preexiste a dicha declaración, ya tiene entidad física, y solo resta seguir los procedimientos legalmente establecidos por conocer su "identidad, naturaleza y circunstancias", es decir, para hacer constar en el Registro cuales son las características físicas de dicha edificación, y si ésta ha sido levantada observando la legislación sobre la materia.

2.15 Lo señalado es de suma trascendencia para nuestro análisis, porque nos lleva a una conclusión inevitable: aunque la independización (es decir su reconocimiento legal) no se haya efectuado, la construcción ya existe desde hace más de 40 años con casa, chozas y actualmente construcciones de material noble, y el hecho de que la entidad administrativa PRORURAL-PIURA no contenga ninguna información sobre estas construcciones, en nada obsta para que ese bien tenga relevancia jurídica y económica, y pueda ser objeto de actos jurídicos.

2.16 Por efecto de las reglas sobre bienes integrantes y accesión contenidas en los artículos 887° y 938° del Código Civil (CC), los materiales de construcción que adhieran materialmente al suelo como son las casas construidas de nuestros socios siguen la condición jurídica de este es decir de nuestra asociación y, en consecuencia, la propiedad de la edificación le







GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

*corresponde al propietario del suelo sin interesar si los materiales o los servicios fueron costeados con recursos ajenos o del propietario del suelo.*

Que, ahora bien, respecto a la Modificación Físico de Predios Inscritos, ubicados en Zona Catastrada el artículo 88 del Decreto Supremo N° 032-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1089 – Decreto Legislativo Establece el Régimen Temporal Extraordinaria de Formalización y Titulación de Predios Rurales establece lo siguiente: *Los propietarios de predios inscritos en zonas catastradas deben solicitar al órgano competente la asignación del Código de Referencia Catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes, para sus trámites de fraccionamiento e independización, acumulación u otro que importe modificación física del predio. Para este efecto, el propietario debe presentar: 1) Solicitud indicando la ubicación del predio y el Código de Referencia Catastral. 2) Copia simple del documento que acredite la propiedad. 3) Plano y memoria descriptiva de independización o acumulación y del área remanente, cuando corresponda, firmado por el propietario y por ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado. Se admiten estos planos y memoria en formato digital. En las zonas formalizadas en mérito del Decreto Legislativo N° 667 y por el presente Reglamento, los planos deben elaborarse sobre la base gráfica digital que ha servido para la formalización, debiendo el propietario presentarlos en formato digital”;*

Que, el numeral 8 de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI - “Lineamientos para la Aplicación de las Disposiciones sobre Prevalencia de la Información Catastral, Tolerancia Catastrales y Registrales Permisibles, así como para la Expedición Aprobación de Planos”, aprobada con Resolución de Secretaría General N° 008-2011-COFOPRI/SG de fecha 14 de febrero de 2011, señala que: *“En la tramitación de Solicitudes sobre expedición y aprobación de planos para la inscripción. Las Oficinas Zonales deberán tener en cuenta lo siguiente: a) Los procedimientos a que se refieren los artículos 86 88 y 90 del Reglamento, se inician a petición de parte y previo pago de la tasa correspondiente, según montos que establezca el TUPA de COFOPRI. El procedimiento previsto en el artículo 86 del Reglamento sólo se aplica en predios rústicos; los regulados en los artículos 88 y 90, en predios rústicos y tierras eriazas, en todos los casos, ubicados en zona rural”. b) Las disposiciones contenidas en los artículos 86 y 88 precitados, sólo pueden ser invocadas por propietarios y no por poseedores. En el caso del artículo 88 puede solicitar la expedición del certificado de información catastral el adquirente de la parte o partes del predio inscrito, aun cuando el derecho de propiedad de este último no se encuentre registrado;*

Que, asimismo, el literal d) del numeral citado en el párrafo anterior prescribe, lo siguiente: *d) Los procedimientos de expedición y aprobación de planos para inmatriculación, modificación física de predios y procesos judiciales, no se aplican: d.1. Sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, tienen físicamente una configuración urbana, es decir, cuando se evidencie la existencia de un conjunto de lotes y proyección de vías trazadas que no constituyan una habilitación urbana y que cuenten con construcciones parcialmente consolidadas. d.2. Sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, el uso predominante es distinto al agropecuario;*

Que, sobre el particular, el numeral 8.2 que regula lo referido al procedimiento de Expedición de Planos para la Modificación Física de Predios Ubicados en Zona Catastrada, prescribe en el subnumeral 1, lo siguiente: *“Para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 88 del Reglamento, las Oficinas*







GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° **062** -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, **09 JUL 2021**

Zonales facilitarán la información gráfica pertinente al usuario, de acuerdo a lo establecido en la Guía de Servicios del TUPA". Asimismo, indica en el subnumeral 4 que: "Si de la documentación presentada por el administrado, contrastada con la que obra en COFOPRI, o a la que ésta tenga acceso, se advierta que el predio involucrado se encuentre dentro de los supuestos a que se refieren los incisos d. 1) y d. 2) del literal d. del numeral 8, la Oficina Zonal programará una inspección de campo, previo pago del derecho correspondiente según el TUPA, para las verificaciones del caso". En ese sentido, según el numeral 4, en caso el predio, no obstante se encuentre en zona rural, tiene físicamente una configuración urbana, es decir, cuando se evidencie la existencia de un conjunto de lotes y proyección de vías trazadas que no constituya habilitación urbana y que cuenten con construcciones parcialmente consolidadas o sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, el uso predominante es distinto al agropecuario deberá programarse una inspección de campo;

Que, en ese orden de ideas, la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI de fecha 05 de marzo de 2020, que aprueba los "Lineamientos para la Ejecución de los Procedimientos Administrativos derivados de la actividad catastral previstos en el Anexo 1 de la Resolución Ministerial N° 196-2016-MINAGRI, que aprueba la relación de procedimientos administrativos y servicios derivados de la actividad catastral, a cargo de las Direcciones Regionales de Agricultura o del órgano responsable de las acciones de saneamiento físico legal de la propiedad agraria de los Gobiernos Regionales, en adelante el órgano competente, los cuales tienen alcance nacional y son de obligatorio cumplimiento por parte del órgano competente de los Gobiernos Regionales a cargo de los procedimientos y servicios catastrales a los que se refiere el artículo 8 del Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA, Decreto Supremo que transfiere el Catastro Rural de COFOPRI al Ministerio de Agricultura y Riego y determina procedimientos y servicios a cargo de los Gobiernos Regionales sobre Catastro Rural; establece en el artículo 5 los casos de improcedencia, señalando en el numeral 5.1 lo siguiente: "No proceden los procedimientos administrativos derivados de la actividad catastral referidos en los literales a), b), c) y e) del numeral 4.1 del artículo 4 de la presente Resolución<sup>1</sup>, cuando de la información que obra en la base de datos del catastro rural nacional e información interoperable de otras entidades, u otra disponible, se advierta que el área materia de petición tiene uso distinto al agropecuario o se ubica en zona urbana o de expansión urbana y/o contenga una configuración urbana y/o proyección de vías de trazado y lotización u otros, que evidencien un uso distinto al rural. En la inspección de campo se debe verificar in situ los hechos materia de observación técnica. En caso se compruebe que el predio se encuentra destinado para fines de vivienda y/o tiene una configuración urbana y/o proyección de vías o denote una habilitación urbana informal, se deniega la petición, comunicando al interesado que no procede su solicitud en virtud de lo dispuesto en las Consideraciones Generales de las Habilitaciones: Norma Técnica GH. 010 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, concordante con el artículo 27 del

<sup>1</sup> Artículo 4.- Disposiciones Generales

4.1. Los procedimientos administrativos derivados de la actividad catastral, son los siguientes:

- a) Expedición de certificado negativo de zona catastrada con fines de inmatriculación de predios rurales o para la modificación física de predios rurales inscritos ubicados en zonas no catastradas (solo para propietarios);
- b) Visación de planos y memoria descriptiva de predios rurales para procesos judiciales (en zonas catastradas y no catastradas);
- c) Asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas (independización, desmembración, parcelación o acumulación);
- d) Cambio de titular catastral en zonas catastradas; y,
- e) Expedición de certificado de información catastral para la inmatriculación de predios rurales en zonas catastradas.



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° **062** -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, **09 JUL 2021**

*Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA*;

Que, el numeral 6.3 de la Resolución citada, en cuanto al procedimiento de Asignación de Código de Referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la modificación física de predios rurales inscritos en zonas catastradas (independización, desmembración, parcelación o acumulación), prescribe que: "6.3.1 De conformidad con el artículo 88 del Reglamento, los propietarios de predios inscritos ubicados en zonas catastradas pueden solicitar la asignación del código de referencia catastral y la expedición de los certificados de información catastral correspondientes, para sus trámites de independización, desmembración, parcelación, acumulación u otro, que importe modificación física del predio. (...). 6.3.2. Presentada la solicitud, el órgano competente la deriva en el día al responsable de la brigada para que proceda a la evaluación técnico legal de los documentos presentados. 6.3.3. **Para descartar los supuestos de improcedencia contemplados en el artículo 5 de la presente Resolución, se programará una inspección de campo en el predio, previo pago de la respectiva tasa de acuerdo al TUPA del Gobierno Regional;**

Que, de lo señalado, en cuanto al procedimiento regulado en el numeral 6.3 de la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI de fecha 05 de marzo de 2020, se desprende que existe un estadio en el cual, la brigada a la cual se le ha asignado el expediente, realiza una **evaluación técnico legal** de los documentos presentados y es en ese estadio donde se debe verificar la existencia de alguno de los supuestos de improcedencia contemplado en el artículo 5 de la mencionada resolución; y para descartarlo debe programarse la inspección de campo al predio, antes del resultado de la evaluación técnico legal;

Que, del acto administrativo impugnado, que recoge lo informado en el Informe Técnico Legal N° 013-2020-GRSFLPRE/ARMS-DYFP de fecha 13 de febrero del 2020, y del Informe N° 057-2020/GRP-490100 de fecha 25 de febrero de 2020, se desprende que se declara la improcedencia de lo solicitado por el administrado conforme al literal d.1, literal d del artículo 8 de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI que señala que no se aplican los procedimientos de expedición y aprobación de los planos para inmatriculación, **modificación física de predios** y procesos judiciales sobre predios que, no obstante encontrarse en zona rural, tienen físicamente una configuración urbana, es decir, cuando se evidencia la existencia de un conjunto de lotes y proyecciones de vías trazadas que no constituyan una habilitación urbana y que cuenten con construcciones parcialmente consolidadas, debido al Plano Informativo emitido por el Área Gráfica de la Gerencia de PRORURAL de fecha 13 de enero de 2020 (folio 278), que determinó que el predio materia de modificación, se encuentra dentro de zona catastrada, encontrándose dentro de la UC N° 18924, asimismo, señaló que según imágenes referenciales, los predios solicitados se encuentran sobre infraestructura y aparente consolidación urbana en proceso; sin embargo no se observa en el expediente que se haya realizado inspección ocular a efectos de constatar lo señalado por el Área Gráfica tal como lo señala el sub numeral 4 del numeral 8.2 de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI, el numeral 4.1 del artículo 4 y el numeral 6.3.3 de la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI;

Que, en tal sentido, en opinión de esta Oficina Regional de Asesoría Jurídica, el acto administrativo al no tomar en cuenta lo prescrito por el subnumeral 4 del numeral 8.2 de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI, el numeral 4.1 del artículo 4 y el numeral 6.3.3 de la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI, incurre en causal de nulidad por adolecer de vicio en su objeto y contenido y el procedimiento regular;



GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

Que, el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444 señala que: "Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias. 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo. (...)". En ese sentido, el artículo 3 del mismo cuerpo normativo establece que son requisitos de valides del acto administrativo, entre otros los siguientes: "2. **Objeto o contenido.**- Los actos administrativos deben expresar su respectivo objeto, de tal modo que pueda determinarse inequívocamente sus efectos jurídicos. Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico, debiendo ser lícito, preciso, posible física y jurídicamente, y comprender las cuestiones surgidas de la motivación (...). 5. **Procedimiento Regular.** - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación";

Que, el artículo 227 del TUO de la Ley N° 27444, establece lo siguiente: "227.1 La resolución del recurso estimará en todo o en parte o desestimarás las pretensiones formuladas en el mismo o declarará su inadmisión. 227.2 Constatada la existencia de una causal de nulidad, la autoridad, además de la declaración de nulidad, resolverá sobre el fondo del asunto, de contarse con los elementos suficientes para ello. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo se dispondrá la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo". En opinión de esta Oficina Regional de Asesoría Jurídica al haberse determinado que el acto administrativo contenido en la Resolución General Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA – GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, que declaró improcedente la solicitud del administrado, incurre en vicios que configuran las causales de nulidad reguladas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, toda vez que su objeto y procedimiento regular adolecen de defectos trascendentes, corresponde que sea declarado nulo ya que no se constató mediante la inspección de campo el supuesto de improcedencia señalado, conforme lo señalan el subnumeral 4 del numeral 8.2 de la Directiva N° 001-2011-COFOPRI, el numeral 4.1 del artículo 4 y el numeral 6.3.3 de la Resolución Ministerial N° 0085-2020-MINAGRI, debiendo retrotraerse el procedimiento al momento de la evaluación técnica legal por parte de la brigada para que se programe la inspección de campo, a efectos de corroborar el supuesto de improcedencia alegado. Por lo cual el recurso administrativo de apelación presentado por **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS GRANJEROS – SECTOR LA PALMA MEDIO PIURA** representada por **ADOLFO DEL ROSARIO ZAPATA** contra la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, es **FUNDADO en parte**.

Con la visación de la Oficina Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional Piura.

En uso de las atribuciones conferidas a este Despacho mediante Resolución Ejecutiva Regional N°100-2012/GRP-PR de fecha 16 de Febrero de 2012, que aprueba la actualización de la Directiva N° 010-2006/GRP-GRPPAT-GSDI Desconcentración de Facultades, Competencias y Atribuciones de las dependencias del Gobierno Regional Piura; la Ley de Bases de la Descentralización – Ley N° 27783; Ley Orgánica de Gobiernos Regionales – Ley N° 27867 y normas modificatorias la Ley N° 27902, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

SE RESUELVE:





GOBIERNO REGIONAL PIURA

RESOLUCIÓN GERENCIAL GENERAL REGIONAL N° 062 -2021/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GGR

Piura, 09 JUL 2021

**ARTÍCULO PRIMERO.** - DECLARAR FUNDADO EN PARTE el recurso de apelación presentado por ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS GRANJEROS – SECTOR LA PALMA MEDIO PIURA representada por ADOLFO DEL ROSARIO ZAPATA contra la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – DECLARAR NULA la Resolución Gerencial Regional N° 057-2020/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE de fecha 16 de julio de 2020 y disponer la reposición del procedimiento de Asignación de Código de referencia Catastral y Expedición de Certificado de Información Catastral para la Modificación Física de predios Rurales Ubicado en Zonas Catastradas al momento de la evaluación técnica legal por parte de la brigada para que se programe la inspección de campo, a efectos de corroborar el supuesto de improcedencia alegado.

**ARTÍCULO TERCERO.**- NOTIFICAR el acto que se emita a ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS GRANJEROS – SECTOR LA PALMA MEDIO PIURA representada por ADOLFO DEL ROSARIO ZAPATA en su domicilio sito en el Caserío La Palma, distrito, provincia y departamento de Piura, en modo y forma de Ley. Comunicar a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, a donde se deben remitir los actuados, y demás estamentos administrativos pertinentes del Gobierno Regional Piura.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO REGIONAL PIURA  
Gerencia General Regional - GR

*Econ. Arnaldo Mario Miniano Romero*  
GERENTE GENERAL REGIONAL (e)

