



Resolución Jefatural Regional

Nº 39 -2025-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA

FECHA: 27 MAY 2025

VISTO:

La Solicitud con CUD Nº 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, mediante la cual don **ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR TORRES** solicita reactivación del Expediente Nº 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, presentado ante COFOPRI, el mismo que contiene el petitorio de Desmembración de Área y Venta de Certificado Catastral, de un área de 0.1501 ha, del predio matriz, inscrito en la Partida Registral Nº 05120179, ubicado en el Sector el Peligro, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna.

CONSIDERANDO:

Que, la Dirección Regional de Agricultura Tacna, es una unidad ejecutora del Gobierno Regional de Tacna, encargado de asumir funciones señaladas en el literal "n" del Artículo 51º de la Ley Nº 27867, de promover, gestionar y administrar el 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.

Que, la Ley Nº 31145, Ley de Saneamiento Físico-Legal y formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales – modificado a través de la Ley Nº 31854, tiene por objeto establecer 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 51º de la Ley Nº 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a fin de promover el cierre de brechas de la titulación rural; asimismo, busca fortalecer los mecanismos de coordinación y articulación para el ejercicio de la función rectora, conforme a ley. Así mismo, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo Nº 014-2022-MIDAGRI y modificado mediante Decreto Supremo Nº 012-2023-MIDAGRI, regula las actuaciones y etapas de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos de propiedad del Estado y de tierras eriazas habilitadas; de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en predios de propiedad particular; de regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio, así como los procedimientos y servicios vinculados a la generación y prevalencia de la información catastral a cargo de los Gobiernos Regionales, y los servicios prestados en exclusividad de expedición y aprobación de planos para inmatriculación, modificación física y procesos judiciales de predios rurales.

Que, con Solicitud con CUD Nº 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, don **ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR TORRES**, solicita reactivación del Expediente de fecha 14 de mayo del 2009, presentado en COFOPRI, el mismo que contiene el petitorio de Desmembración de Área y Venta de Certificado Catastral, de un área de 0.1501 ha, del predio matriz, ubicado en el Sector el Peligro, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, cuyo propietario es don Cesar Anchapure Cruz y esposa.

Que, mediante INFORME Nº 591-2024-ARCHIVO-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA de fecha 03 de octubre del 2024, el Responsable del Área de Archivo, remite adjunto el Expediente Nº 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, a nombre del administrado

Que, se ha revisado los documentos que conforman Expediente Nº 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, tramitado ante COFOPRI, verificándose lo siguiente:

- En folios 3 del Expediente obra la Escritura de compra venta y enajenación perpetua, de fecha 24 de mayo del 2006, celebrado ante la Notaría Elba Aurora Angúis de Adawi, a través del cual don Cesar Teodoro Anchapuri Cruz y doña Gloria Zunilda Portugal Tapia de Anchapuri, otorgan en venta y enajenación perpetua, a don Alberto Leopoldo Aguilar Rojas y doña Guillermina Aycache Flores, el predio denominado PREDIO H, con un área de 0.1501 ha, ubicado en el Sector el Peligro, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna.





Resolución Jefatural Regional

Nº 39 -2025-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA

FECHA: 27 MAY 2025

- En folios 7 al 10, se encuentra inserto la Ficha Nº 8228 continuada en la Partida Nº 05120179, en cuyo Rubro descripción del inmueble obra inscrito un terreno eriazó, ubicado en el distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, con un área de 20,000 m², en el Rubro Títulos de Dominio, obra la independización en virtud de la escritura pública de fecha 02/10/1996, que otorga doña María Olga Rossi Banhero a favor de don Teodoro Anchapuri Cruz, casado con doña Gloria Zunilda Portugal Tapia de Anchapuri. Así como obran diferentes desmembraciones.
- En folios 18 al 19, se encuentra el INFORME TECNICO LEGAL Nº 096-2009-BRIGADA II/JVB-EOP de fecha 17 de agosto del 2009, suscrito por el Ing. Jesús Vargas Bernuy y el Abog. Edgar Osorio Pajuelo, quienes concluyeron que: habiendo verificado la documentación presentada por el administrado, se procede a derivar dicho expediente al Área de Informática para que se realice la Desmembración solicitada, seguidamente se asigne las Unidades Catastrales y se emita los Certificados de Información Catastral a nombre del Sr. Alberto Leopoldo Aguilar Rojas y doña Guillermina Aycache Flores.
- En folios 20 al 27 obra la Ficha Catastral, suscrito por el empadronador Jesús Vargas Bernuy, de fecha 21 de julio del 2009. Así mismo; se verificó en folios 29 el Certificado de Información Catastral, emitido por el COFOPRI, cuyo Titular Catastral es Cesar Teodoro Anchapuri Cruz y Gloria Zunilda Portugal Tapia de Anchapuri cuyos datos del predio corresponden a la UC 017000, nombre del predio S/N, con un área de 4.3198 ha, ubicado en el sector El Peligro, distrito de Calana. De igual forma en folios 30 se encuentra inserto el Certificado de Información Catastral emitido por COFOPRI, cuyo Titular Catastral es Alberto Leopoldo Aguilar Rojas y Guillermina Aycache Flores, cuyos datos del predio corresponden a la UC 017001, nombre del predio S/N, con un área de 0.1495 ha, ubicado en el sector El Peligro, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna.
- En folios 35 al 38 se encuentra la Esquela de Observaciones - Propiedad inmueble (PI 073) de fecha 15 de marzo del 2010, emitido por la SUNARP – Oficina Registral Tacna, cuyo texto de la esquela señala lo siguiente:
 - 1) Don Cesar Teodoro Anchapuri y esposa, son propietarios del predio ubicado en el sector El Peligro, con un área de 4.9912 ha, lo cual discrepa con la escritura pública presentada, lo cual debe ser aclarado por el administrado.
 - 2) Los Registradores deben requerir el pago del impuesto predial 2006, en los formularios presentados aparecen datos que no corresponden al predio, que es materia de inscripción, no pudiendo establecerse que se trate del mismo bien, sugiriendo que se presente Declaración Jurada (indicando los datos del predio) con firma legalizada del contribuyente, consignando su domicilio real.
 - 3) No adjunto los requisitos establecidos en el Artículo 46° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. La independización de predios rurales, se efectúa en mérito a documentos privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, en el que precisaran el área de cada uno de los predios que se desmembración y en su caso el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas.
 - 4) En el aspecto técnico hacen notar que el predio solicitado para la desmembración, está inscrito en el sistema Esférico, Por Tanto, deberá presentar la documentación técnica en dicho sistema. De otra parte, se observa que no concuerda el área del saldo matriz. Se hace notar que el saldo matriz deberá incluir las UC 03735 y UC 03743, que son parte de la matriz inscrita. La independización de predios rurales, se efectúa en mérito a documento privado otorgado por el propietario con firma certificada por Notario, en el que se precisará el área de cada uno de los predios que se han desmembrar y en su caso el área remanente, con precisión de sus linderos y medidas perimétricas.

Que, de lo verificado en la Esquela de Observaciones, de fecha 15 de marzo del 2010, emitido por la SUNARP, se puede deducir que dichas observaciones, debieron ser subsanadas por el administrado, ya que le correspondía enmendar y/o modificar su Escritura conforme a lo señalado por la SUNARP.

Que, con INFORME TECNICO Nº 093-2025-OAMD-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA de fecha 29 de abril del 2025, el responsable del Área de Catastro, concluye de la siguiente manera:





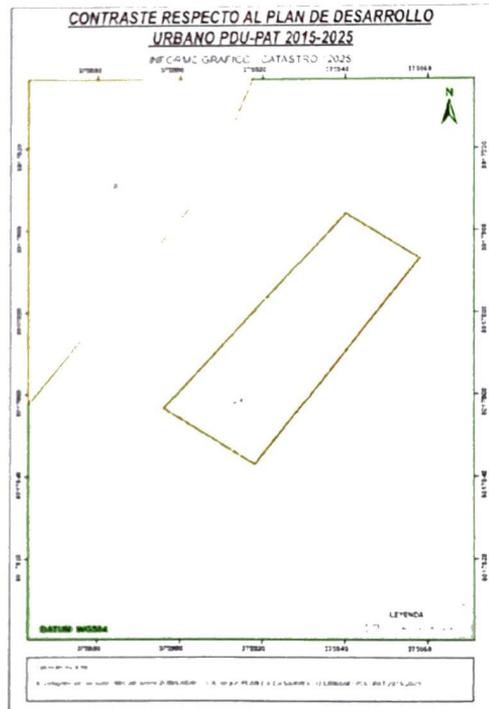
Resolución Jefatural Regional

Nº 39-2025-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA

FECHA: 27 MAY 2025

- En contraste con la Base Gráfica del Sistema de Catastro Rural del Perú – SCR - la poligonal en consulta RECAE sobre predio catastrado con UC 017001 y también RECAE sobre la Unidad Territorial Tacna con Código 2310W001 y el Proyecto Catastral Tacna-Caplina con Código 2310W, y no recae sobre Comunidades Campesinas.
- De la verificación en la Base Gráfica Registral – BGR SUNARP – el polígono en consulta RECAE sobre el predio inscrito en la Partida Nº 05120179 y Partida Nº 05117960.
- En contraste con el Esquema de Ordenamiento del Plan de Desarrollo Urbano PDU-PAT 2015-2025, el polígono en consulta se encuentra DENTRO DEL AREA DE EXPANSIÓN URBANA según el PDU-PAT 2015-2025, como se puede ver en el Grafico 1.
- El polígono RECAE sobre ZONA AGRICOLA – ZA – según el PDU-PAT 2025-2025.

Gráfico 1



Que, Ley N° 31145 y modificada con Ley N° 31848, señala en su Artículo 3° **Ámbito de Exclusión Numeral 3.2.2** "Del mismo modo están excluidas los predios para fines de fines de vivienda o las que se encuentren en zonas urbanas y de **expansión urbana** y/o contenga una configuración urbana y/o **proyección de vías** y/o lotización que denote una **habilitación urbana informal**", (...) concordante con su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI y modificado por el Decreto Supremo N° 012-2023-MIDAGRI, en el que precisa en su Artículo 3° los ámbitos de exclusión de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización, precisando en su Numeral 2. que no son aplicables "Los predios destinados para fines de vivienda y/o aquello que se ubican en zona urbana o de **expansión urbana** y/o



Resolución Jefatural Regional

Nº 39 -2025-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA

FECHA: 27 MAY 2025

contenga una configuración urbana y/o proyección de vías y/o lotización que denote una habilitación urbana informal”.

Que, mediante Informe Técnico N° 042-2025-MSA-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.ACNA de fecha 13 de mayo del 2025, la Ing. Maritza Sosa Arroyo, informa y recomienda; declararse improcedente, la Solicitud con CUD N° 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, mediante el cual el administrado ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS, solicita la reactivación del Expediente N° 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, presentado ante COFOPRI, respecto de su petición de Desmembración de Área y Venta de Certificado Catastral (Servicio prestado en exclusividad 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), ya que de acuerdo al informe del Área de Catastro, se verifica que el predio se encuentra en **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA** según el PDU-PAT 2015-2025, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 0019-2015-OM-MPT que aprueba el "Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Tacna - PAT" como el "Plan de Desarrollo Urbano - PDU" 2015-2025; asimismo recomienda derivar el Expediente al Área Legal de la DISPACAR, para la prosecución del trámite.

Que, efectuado el análisis de los actuados y el contraste con el marco legal vigente, se emite el Informe Legal N° 065-2025-MESG-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA de fecha 27 de mayo del 2025, mediante el cual se precisa; 1) Efectuar de oficio la acumulación de la Solicitud con CUD N° 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, al Expediente N° 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, al amparo del Artículo 127° Numeral 127.2 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, señala *“Pueden acumularse en un solo escrito más de una petición siempre que se trate de asuntos conexos que permitan tramitarse y resolverse conjuntamente (...)”*, Artículo 160° del TUO de la Ley N° 27444, señala en su *“La autoridad responsable de la instrucción, por propia iniciativa o a instancia de los administrados, dispone mediante resolución irrecurrible la acumulación de los procedimientos en trámite que guarden conexión”*, Artículo 161° del mismo cuerpo legal precisa en su Numeral 161.1 Regla de Expediente Único *“Solo puede organizarse un expediente para la solución de un mismo caso, para mantener reunidas todas las actuaciones por resolver”* y Artículo 163° Numeral 163.1 del TUO de la Ley N° 27444, precisa *“Los expedientes son compaginados siguiendo el orden regular de los documentos que lo integran, formando cuerpos correlativos que no excedan de doscientos folios, salvo cuando tal límite obligara a dividir escritos o documentos que no constituyan un solo texto, en cuyo caso se mantendrá su unidad”* disponiendo su refoliación conforme a la Ley en la materia, así mismo deberá ser renombrado, guardando la secuencia documental, 2) Se debe declarar improcedente la Solicitud con CUD N° 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, mediante el cual el administrado ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS, solicita la reactivación del Expediente N° 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, presentado ante COFOPRI, respecto de su petición de Desmembración de Área y Venta de Certificado Catastral (Servicio prestado en exclusividad 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), respecto al predio de 0.1501 ha, del predio matriz, inscrito en la Partida Registral N° 05120179, ubicado en el Sector el Peligro, distrito de Calana, provincia y departamento de Tacna, al encontrarse en **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA** según el PDU-PAT 2015-2025, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 0019-2015-OM-MPT que aprueba el "Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Tacna - PAT" como el "Plan de Desarrollo Urbano - PDU" 2015-2025; aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 019-2015, de fecha 27 de agosto del 2015, 3) Se debe declarar el Archivo Definitivo del Expediente N° 2009045269 (Acumulado) a nombre del administrado ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS, respecto de su petición de Desmembración de Área y venta de Certificado Catastral (Servicio prestado en exclusividad 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), consentida sea el acto resolutivo.





Resolución Jefatural Regional

Nº 39 -2025-DISPACAR-DRA.T/GOB.REG.TACNA

FECHA: 27 MAY 2025

Que, en uso de las atribuciones conferidas por la Constitución Política del Perú, Ley N° 27783, Ley de Bases de Descentralización, Ley N° 27867, Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales y sus modificatorias, Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, sus modificatorias y TUO y conforme a las atribuciones conferidas en la Resolución Directoral Regional N° 15-2025-DRA.T/GOB.REG.TACNA de fecha 08 de enero del 2025.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ACUMULAR DE OFICIO la Solicitud con CUD N° 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, al Expediente N° 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, a nombre de ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS por ser el más antiguo y a efectos de tener reunida todas las actuaciones, disponiendo su refoiación, guardando la secuencia documental, siendo irrecurrible en este extremo, al amparo del Artículo 160° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR IMPROCEDENTE la Solicitud con CUD N° 1015050 de fecha 30 de setiembre del 2024, mediante el cual el administrado ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS, solicita la reactivación del Expediente N° 2009045269 de fecha 14 de mayo del 2009, presentado ante COFOPRI, respecto de su petición de Desmembración de Área y venta de Certificado Catastral (Servicio prestado en exclusividad 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), al encontrarse el mismo el predio materia **ZONA DE EXPANSIÓN URBANA** y como tal recae dentro de los supuesto de exclusión e improcedencia, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER EL ARCHIVO DEFINITIVO de la Expediente N° 2009045269 (Acumulado) a nombre del administrado ALBERTO LEOPOLDO AGUILAR ROJAS, respecto de su petición de Desmembración de Área y venta de Certificado Catastral (Servicio prestado en Exclusividad 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), consentida sea el acto resolutive.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR al administrado y partes pertinentes lo resuelto.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

GOBIERNO REGIONAL TACNA
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA
Y GANADERÍA
DIRECCIÓN DE SANAMIENTO DE LA PROPIEDAD AERARIA
Y CATASTRO RURAL

ABOG. DIANA LILI RAMOS FLORES
DIRECTOR

Distribución:
Interesado
DRAT
Exp. Adm.
Archivo

DLRF/mesg

CUD: 2009914