



## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D

Huaraz, 18 MAYU 2026

DRAA	
REG. DOC N°	3877360
REG. EXP. N°	1682219

### VISTO:

El Informe Legal N° 186 -2026-GRA-GRDE-DRA/OAJ, de fecha 15 de mayo del 2026.

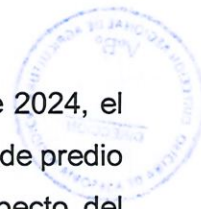
### CONSIDERANDO:

Que, mediante solicitud con fecha de recepción 31 de enero de 2024, el administrado Abilio Jacob Mendoza Mota solicitó la modificación física de predio y asignación de código catastral con fines de independización respecto del predio denominado "Puncullaca", ubicado en el Distrito de Acopampa, Provincia de Carhuaz, Departamento de Áncash, identificado con Unidad Catastral N° 51022 e inscrito en la Partida Registral N° 02174584;

Que, como parte de la evaluación inicial del pedido, mediante Informe N° 1167-2024-GRA-GRDE-DRA/DTPRYCC-UT, de fecha 20 de junio de 2024, se concluyó que resultaba procedente continuar con el trámite de asignación de código de referencia catastral y expedición de certificados de información catastral con fines de independización;

Que, mediante Informe N° 155-2024-GRA-GRDE-DRA/DTPRCC-UL, de fecha 27 de junio de 2024, el área competente informó que resultaba procedente continuar con la asignación de código de referencia catastral y expedición de certificado de información catastral con fines de independización del predio denominado "Puncullaca", identificado con U.C. N° 51022, ubicado en el sector Puncullaca, Distrito de Acopampa, Provincia de Carhuaz, departamento de Áncash;

Que, mediante Informe N° 64-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCC-UT, de fecha 12 de marzo de 2025, el área técnica dejó constancia de la realización de la inspección ocular del predio a independizar, concluyendo que los predios materia del procedimiento se ubican en zona catastrada;





## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D



Que, mediante Informe Técnico N° 410-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRYCC-UT, de fecha 17 de marzo de 2025, se concluyó que resultaba procedente la asignación de código referencial catastral y la expedición del certificado de información catastral de los predios asignados con las U.C. N° 205820 y U.C. N° 205821, previa actualización en el sistema de catastro rural, precisándose que la U.C. N° 51022 quedaría en histórico;



Que, mediante Informe N° 1326-2025-AMICL-CCP.CART, de fecha 20 de junio de 2025, el área de cartografía informó que se habían digitalizado vértices en Datum WGS84, mientras que la base gráfica del sistema se encontraba en Datum PSAD56, lo cual generaba un desplazamiento gráfico, mas no una superposición física, respecto de polígonos adyacentes;

Que, posteriormente, mediante Informe Técnico N° 948-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCC-UT, de fecha 02 de julio de 2025, y mediante Informe N° 1225-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRYCC-UT, de fecha 28 de agosto de 2025, se informó la procedencia técnica de la asignación de códigos de referencia catastral y expedición de información catastral respecto de las unidades identificadas como U.C. N° 205820 y U.C. N° 205821, previa actualización del sistema de catastro rural, manteniéndose la U.C. N° 51022 en histórico;

Que, sobre la base de tales actuados, con fecha 16 de setiembre de 2025, se emitió la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, mediante la cual se aprobó la prevalencia de la información catastral, amparándose en el numeral 2.5 del artículo 91° del Reglamento de la Ley N° 31145, bajo el argumento de que la diferencia entre la base en PSAD56 y el levantamiento en WGS84 generaba una superposición gráfica y no física;

Que, con fecha 03 de diciembre de 2025, el administrado solicitó la subsanación de las observaciones formuladas por Registros Públicos - SUNARP, según Esquela de Observación de fecha 31 de octubre de 2025;

Que, con fecha 30 de diciembre de 2025, se emitió la Resolución Directoral N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, mediante la cual se aprobó el



## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D

Informe Legal N° 448-2025-LGSM-UL, se aclaró la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE y se rectificó un error material; sin embargo, dicha resolución no dejó sin efecto el acto primigenio, sino que pretendió mantenerlo mediante aclaración y rectificación;

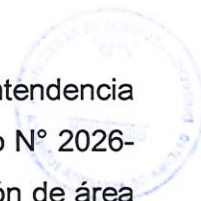
Que, posteriormente, el título fue presentado ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, generándose el Título N° 2026-00566936, vinculado a la inscripción de independización y rectificación de área respecto del predio inscrito en la Partida Registral N° 02174584;

Que, mediante Informe Técnico N° 002364-2026-Z.R. N° VII/UREG/CAT, de fecha 19 de marzo de 2026, el Área de Catastro de SUNARP efectuó la evaluación técnica registral del título presentado, advirtiendo observaciones relacionadas con superposición gráfica, modificación de la forma inicial del predio matriz, falta de correspondencia documental y necesidad de sustento técnico complementario;

Que, en dicho informe técnico registral se advirtió que la U.C. N° 205820 presentaba superposición parcial con predio inscrito en partida registral distinta, y que la U.C. N° 205821 presentaba superposiciones parciales con diversas partidas registrales colindantes, además de advertirse un área aproximada ubicada fuera de los predios inscritos;

Que, asimismo, SUNARP observó que el acto administrativo presentado no sustentaba adecuadamente la modificación física del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° 02174584, ni aprobaba de manera expresa la prevalencia catastral sobre el predio matriz, sino que el pronunciamiento administrativo se encontraba orientado principalmente a los predios a independizar;

Que, a través de la Esquela de Observación del Título N° 2026-00566936, SUNARP precisó que la aplicación de la prevalencia catastral debía estar referida al predio matriz inscrito en la Partida Registral N° 02174584 y no únicamente a los predios materia de independización, exigencia que resulta





## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D



sustancial para modificar correctamente la información registral del predio matriz;

Que, SUNARP también observó que debía adjuntarse el Certificado de Información Catastral del predio matriz, así como los documentos técnicos y legales que sustenten la aplicación de la prevalencia catastral, debiendo existir pronunciamiento claro sobre ubicación, linderos, medidas perimétricas, área total, área a independizar y área remanente;

Que, con fecha 21 de abril de 2026, el administrado Abilio Jacob Mendoza Mota presentó solicitud de subsanación de la Esquela de Observación emitida por SUNARP, la cual fue recepcionada por la Entidad el 22 de abril de 2026, solicitando que la Dirección Regional Agraria de Áncash proceda conforme a ley para viabilizar la inscripción registral correspondiente;

Que, mediante Informe N° 087-2026-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE-UL/YCE, de fecha 11 de mayo de 2026, la Unidad Legal de la Dirección de Titulación concluyó que el defecto advertido no constituye un simple error material susceptible de rectificación, toda vez que la observación registral recae sobre aspectos sustanciales del acto administrativo, vinculados con la aplicación de la prevalencia catastral, la modificación física del predio matriz y el sustento técnico de la independización;

Que, en dicho informe se precisó que la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE y la Resolución Directoral N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE no resultan idóneas para levantar las observaciones de SUNARP, por cuanto no abordan adecuadamente la situación del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° 02174584, ni contienen la documentación técnica exigida para la calificación registral;

Que, mediante Memorandum N° 151-2026-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE-D, de fecha 11 de mayo de 2026, el Director de la Dirección de Titulación de Predios Rurales, Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos



## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D

remitió los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica, para su evaluación correspondiente;

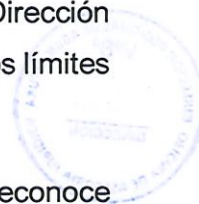
Que, la Constitución Política del Perú exige que toda actuación de la Administración Pública se encuentre sometida al principio de legalidad, al debido procedimiento y a la protección del interés público, por lo que la Dirección Regional Agraria de Áncash debe ejercer sus competencias dentro de los límites establecidos por la Constitución, la ley y los reglamentos aplicables;

Que, la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, reconoce a los Gobiernos Regionales competencias vinculadas con el desarrollo regional, la administración de funciones transferidas y la gestión de procedimientos dentro del ámbito de sus atribuciones, debiendo ejercerlas con sujeción al ordenamiento jurídico y a los principios que rigen la actuación administrativa;

Que, la Ley N° 31145 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI regulan el saneamiento físico legal y la formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, estableciendo el marco especial para la prevalencia de información catastral, la asignación de códigos de referencia catastral y la expedición de certificados de información catastral;

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece en el artículo IV del Título Preliminar que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y el derecho, dentro de las facultades atribuidas y de acuerdo con los fines para los que fueron conferidas;

Que, el artículo 3° del TUO de la Ley N° 27444 establece como requisitos de validez del acto administrativo la competencia, objeto o contenido, finalidad pública, motivación y procedimiento regular; asimismo, el artículo 8° establece que es válido el acto administrativo dictado conforme al ordenamiento jurídico, y el artículo 9° reconoce la presunción de validez mientras su nulidad no sea declarada por autoridad competente;





## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N°115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D



Que, el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444 establece que son vicios del acto administrativo que causan su nulidad de pleno derecho la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, así como el defecto u omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo;

Que, el artículo 212° del TUO de la Ley N° 27444 regula la rectificación de errores materiales o aritméticos de los actos administrativos, siempre que no se altere lo sustancial de su contenido ni el sentido de la decisión;

Que, en el presente caso, el defecto advertido por SUNARP no constituye un simple error de numeración, transcripción o cita documental, sino una insuficiencia sustancial del acto administrativo respecto del predio matriz, la prevalencia catastral, la modificación física registral, los linderos, las medidas perimétricas, las áreas y la documentación técnica necesaria para la calificación registral;

Que, en consecuencia, la Resolución Directoral N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE no podía subsanar válidamente las observaciones registrales mediante una simple aclaración o rectificación, pues lo requerido implicaba reformular el contenido esencial del acto administrativo y levantar observaciones de fondo vinculadas con el objeto, la motivación y el sustento técnico del procedimiento;

Que, el artículo 11° del TUO de la Ley N° 27444 regula la instancia competente para declarar la nulidad; el artículo 12° establece que la declaración de nulidad tiene efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros; y el artículo 13° establece que la nulidad de un acto implica la nulidad de los actos sucesivos cuando estos se encuentren vinculados a aquel;

Que, el artículo 213° del TUO de la Ley N° 27444 regula la nulidad de oficio y permite declarar la nulidad de los actos administrativos en cualquiera de los casos previstos en el artículo 10°, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales; asimismo,



## **RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D**



cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo, corresponde disponer la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo;

Que, la permanencia de las Resoluciones Directorales N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE y N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE agravia el interés público, por cuanto compromete la seguridad jurídica registral, la correcta administración del catastro rural, la confiabilidad de la información física y jurídica del predio matriz, y la finalidad pública del procedimiento de saneamiento físico legal;

Que, el vicio advertido se origina en deficiencias atribuibles a la propia Administración, que emitió actos administrativos sin observar plenamente las exigencias técnicas y registrales aplicables; por tanto, la reposición del procedimiento debe efectuarse de oficio, sin trasladar al administrado costos, cargas adicionales o consecuencias derivadas de errores internos de la Entidad;

Que, conforme a los principios de impulso de oficio, verdad material, celeridad, eficacia, informalismo y buena administración, corresponde que la Dirección de Titulación de Predios Rurales, Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos, conjuntamente con el Área Técnica de Catastro y la Unidad Legal competente, realicen de oficio las actuaciones necesarias para emitir nuevo pronunciamiento técnico y legal que levante integralmente las observaciones formuladas por SUNARP;

Que, en tal sentido, corresponde declarar la nulidad de oficio de la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE y de la Resolución Directoral N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, por encontrarse incursas en las causales de nulidad previstas en el artículo 10° del TUO de la Ley N° 27444, debiendo retrotraerse el procedimiento administrativo hasta la etapa previa a la emisión de la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE;

Que, mediante Informe Legal N° 186-2026-GRA-GRDE-DRA/OAJ, la Oficina de Asesoría Jurídica opina por la procedencia de declarar la nulidad de





## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D



oficio de las resoluciones antes mencionadas, retrotraer el procedimiento, levantar integralmente las observaciones formuladas por SUNARP y disponer que la subsanación se efectúe de oficio, sin exigir al administrado pago adicional ni carga administrativa derivada de errores de la propia Entidad;

Que, estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley N° 31145, el Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI, el TUO de la Ley N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, y demás normas aplicables;



### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO** de la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, de fecha 16 de setiembre de 2025, y de la Resolución Directoral N° 0260-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, de fecha 30 de diciembre de 2025, por encontrarse incurso en las causales de nulidad previstas en el artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, al haberse emitido con deficiencias sustanciales de objeto, motivación, procedimiento regular y sustento técnico-jurídico respecto de la prevalencia de la información catastral, modificación física del predio matriz e independización solicitada.

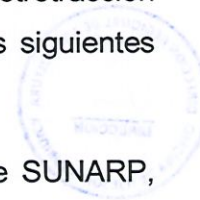
**ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER RETROTRAER** el procedimiento administrativo hasta la etapa previa a la emisión de la Resolución Directoral N° 0175-2025-GRA-GRDE-DRA/DTPRCCyTE, debiendo la Dirección de Titulación de Predios Rurales, Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos, conjuntamente con el Área Técnica de Catastro y la Unidad Legal competente, levantar integralmente las observaciones formuladas por SUNARP en el Título N° 2026-00566936.



## RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D

**ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER** que, en ejecución de la retrotracción ordenada, las áreas competentes cumplan, como mínimo, con las siguientes actuaciones:

- a) Precisar la situación del desistimiento formulado ante SUNARP, determinando si corresponde desistimiento parcial respecto del acto que no será materia de calificación registral.
- b) Incorporar el Certificado de Información Catastral del predio matriz inscrito en la Partida Registral N° 02174584, identificado con Unidad Catastral N° 51022.
- c) Adjuntar los informes técnicos y legales que sustenten expresamente la aplicación de la prevalencia de la información catastral sobre el predio matriz, y no únicamente sobre los predios a independizar.
- d) Ordenar que el plano y la memoria descriptiva sean formulados o suscritos por verificador catastral, conforme a la normativa registral y catastral aplicable.
- e) Remitir el documento privado, plano y memoria descriptiva al Área Técnica de Catastro para que emita pronunciamiento expreso sobre ubicación, linderos, medidas perimétricas, área total, área a independizar y área remanente del predio matriz.
- f) Emitir pronunciamiento técnico expreso sobre las superposiciones gráficas advertidas por SUNARP, la diferencia entre Datum PSAD56 y Datum WGS84, la inexistencia de superposición física, la inexistencia de afectación a terceros y la observación referida al área ubicada fuera del polígono primigenio.
- g) Contar con la conformidad expresa del Área Técnica de Catastro antes de la emisión del nuevo acto administrativo.
- h) Incorporar, de corresponder, el documento privado con firma certificada notarial respecto de los predios a independizar.
- i) Adecuar toda la documentación técnica y registral al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, especialmente en lo





## **RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL N° 115 -2026-GRA-GRDE-DRA/D**

referido a independización, modificación física, área, linderos, medidas perimétricas, plano, memoria descriptiva y certificado de información catastral.

- j) Emitir nuevo informe legal que evalúe la procedencia de la prevalencia catastral y de la independización, sobre la base del nuevo pronunciamiento técnico y de las observaciones formuladas por SUNARP.

**ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER QUE NO CORRESPONDE NINGÚN COBRO ADICIONAL** a la administrada por derecho de trámite luego de retrotraído el procedimiento y hasta la culminación definitiva del expediente, por ser la repetición consecuencia de deficiencias e insuficiencias atribuibles a la Administración, en aplicación de los principios de impulso de oficio, informalismo, verdad material, celeridad, eficacia y buena administración.

**ARTÍCULO QUINTO. - FIJAR PLAZO PERENTORIO** de treinta (30) días calendario para culminar el procedimiento retrotraído; y disponer que, una vez culminado, se cumpla con notificar a la administrada dentro del plazo máximo de cinco (05) días hábiles, bajo responsabilidad funcional.

**ARTÍCULO SEXTO. - ENCARGAR** a la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos, el cumplimiento de la presente resolución, debiendo adoptar de inmediato las acciones administrativas y técnicas necesarias para su ejecución, precisando de manera clara la identificación del predio matriz, partida registral, unidad catastral, área inscrita, área catastral, área a independizar, área remanente, linderos, medidas perimétricas, sustento de la prevalencia catastral y ausencia de afectación de derechos de terceros, a fin de que el documento sea idóneo para su presentación y calificación ante SUNARP.

**ARTÍCULO SEPTIMO. - NOTIFICAR** la presente resolución a la Dirección de Titulación de Predios Rurales y Comunidades Campesinas y Terrenos Eriazos.



**RESOLUCION DIRECTORAL REGIONAL  
Nº 15 -2026-GRA-GRDE-DRA/D**

**ARTÍCULO OCTAVO.** - DISPONER la publicación de la presente resolución en la forma que corresponda conforme a la normativa vigente.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

GOBIERNO REGIONAL DE ANCASH  
DIRECCIÓN REGIONAL DE AGRICULTURA

-----  
ING. ALEX A. DEXTRE SEPTIMO  
Director Regional

