CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO
N° 001-2026-2-0643-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO
CHICLAYO, CHICLAYO, LAMBAYEQUE

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"

PERÍODO: 24 DE SETIEMBRE DE 2025 AL 12 DE NOVIEMBRE DE 2025

TOMO I DE I

25 DE MAYO DE 2026
LAMBAYEQUE – PERÚ

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

0729

0012026206430 0

0001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 001-2026-2-0643-SCE

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Nº Pág.
I.	ANTECEDENTES	1
	1. Origen	1
	2. Objetivo	1
	3. Materia de Control y Alcance	1
	4. De la entidad o dependencia	2
	5. Notificación del Pliego de Hechos	3
II.	ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR Registrador Público calificó e inscribió la independización de predio, inobservando el precedente del Pleno del Tribunal Registral, afectando el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro.	3
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	20
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN EL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR	20
V.	CONCLUSIÓN	20
VI.	RECOMENDACIÓN	21
VII.	APÉNDICES	21

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 001-2026-2-0643-SCE

"INSCRIPCIÓN DE INDEPENDIZACIÓN"
PERÍODO: 24 DE SETIEMBRE DE 2025 AL 12 DE NOVIEMBRE DE 2025

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, en adelante "Entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2026 del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-0643-2026-001, iniciado mediante oficio n.° 0040-2026-SUNARP/ZRN°II/OCI de 31 de marzo de 2026, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y sus modificatorias.

2. Objetivo

Determinar si la inscripción de la independización de la Parcela 1 del predio "Fundo San Pedro" de la Partida Registral n.° 11479506 en el Registro de Predios de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo, se realizó de conformidad con lo establecido en la normativa y disposiciones internas aplicables.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

La materia de Control Específico corresponde al procedimiento registral de inscripción de la independización del predio denominado Parcela 1 del Fundo "San Pedro", ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, en la Partida Registral n.° 11479506; realizada por José Isaac Tong Feria, Registrador Público de la Entidad, pese a que el predio no contaba con inscripción previa de habilitación urbana, aun cuando de la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] presentada para tal fin, se advertía que el predio en mención presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana y que los sub lotes resultantes tenían áreas menores a una (1) hectárea, inobservando la normativa aplicable y los precedentes vinculantes adoptados en los Plenos 285°[1] y 293°[2] del Tribunal Registral; conforme a los cuales las parcelas resultantes de la independización de un predio rústico deben superar una (1) hectárea y, para la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad requiere la inscripción previa de la habilitación urbana, incluso cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio de rústico a urbano.

La situación expuesta generó una afectación al servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro[3].

[1] Adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024.
[2] Adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.
[3] El artículo 3° de la Ley n.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, establece entre las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, "*c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.*"

Alcance

El servicio de control específico comprende el período de 24 de setiembre de 2025 al 12 de noviembre de 2025, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

4. De la entidad o dependencia

La Zona Registral N° II – Sede Chiclayo pertenece al Sector Justicia, en el nivel de gobierno nacional.

Es un órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, que cuenta con autonomía en función registral, administrativa y económica, dentro de los límites establecidos por la Ley n.° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp de 16 de octubre de 1994, así como por su Reglamento de Organización y Funciones (ROF) aprobado mediante Decreto Supremo n.° 018-2021-JUS[4] y por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 211-2021-SUNARP/SN, publicadas en el Diario Oficial El Peruano los días 21 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente, mediante las cuales se aprueban las Secciones Primera y Segunda del ROF; y la Resolución de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00125-2024-SUNARP/SN de 4 de setiembre de 2024, que aprueba la actualización del Texto Integrado de dicho reglamento.

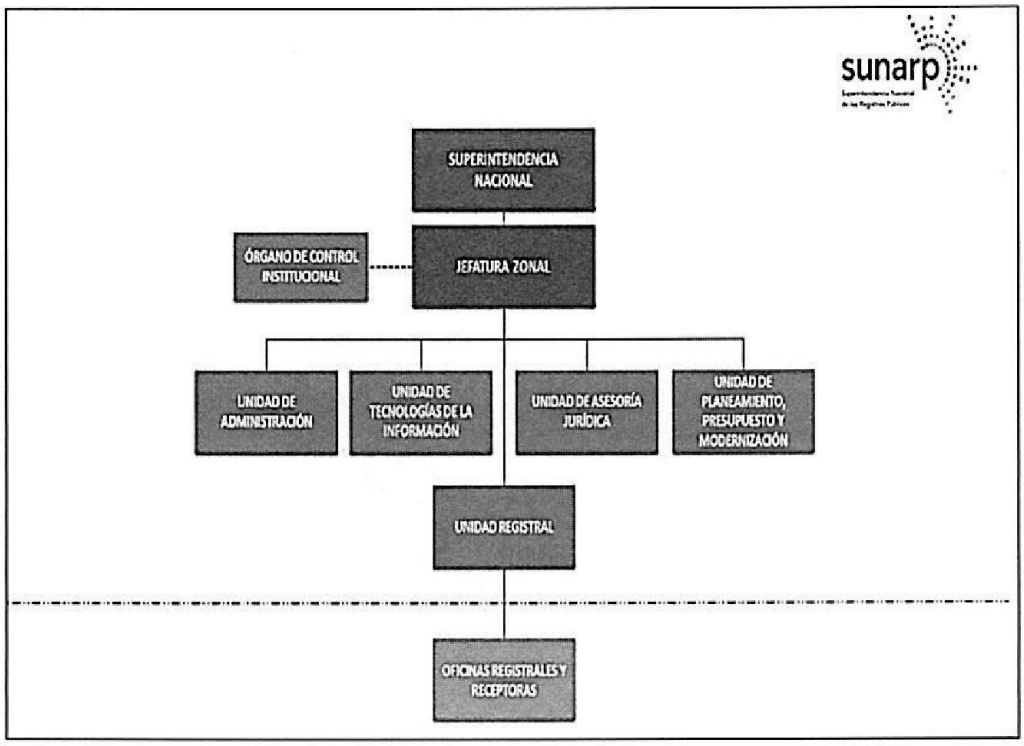
De acuerdo con el Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp[5] (MOP), las Zonas Registrales, en su calidad de órganos desconcentrados, se encargan de dirigir, promover y coordinar las actividades de las Oficinas Registrales dentro del ámbito de su competencia territorial, con el fin de cautelar que los servicios registrales sean brindados en forma eficiente y oportuna, dentro del marco legal correspondiente.

En dicho contexto, la Zona Registral N° II Sede Chiclayo comprende la Oficina Registral de Chiclayo (Sede Zonal) y las Oficinas Registrales de Cajamarca, Jaén, Chota, Bagua y Bagua Grande.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de los órganos desconcentrados de Estructura "B", dentro de los cuales se encuentra la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

[4] Que deroga el Decreto Supremo n.° 012-2013-JUS publicado el 15 de octubre de 2013.
[5] Aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 155-2022-SUNARP/SN de 26 de octubre de 2022.

Imagen n.° 1
Organigrama de los órganos desconcentrados de Estructura "B"



Fuente: Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 155-2022-SUNARP/SN de 26 de octubre de 2022.

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría n.° 295-2021-CG, la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada con Resolución de Contraloría n.° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y sus modificatorias; así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a la persona comprendida en el hecho con evidencias de presunta irregularidad, a fin que formule sus comentados o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

REGISTRADOR PÚBLICO CALIFICÓ E INSCRIBIÓ LA INDEPENDIZACIÓN DE PREDIO, INOBSERVANDO EL PRECEDENTE DEL PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL, AFECTANDO EL SERVICIO PÚBLICO QUE BRINDA LA SUNARP Y LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE GARANTIZA EL REGISTRO.

De la revisión y evaluación de la documentación remitida por la Entidad, relacionada con la solicitud de independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel e inscrito en la Partida Registral n.° 11479506; se advierte que, mediante el Título n.° 2025-2848742 presentado el 24 de setiembre de 2025, se solicitó la inscripción de la independización del referido predio, adjuntándose documentación técnica y administrativa emitida por la Municipalidad Distrital de Pimentel, entre ella la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025, mediante la cual dicha municipalidad aprobó la independización del predio rústico ubicado en zona de expansión urbana.

El referido título fue calificado por el Registrador Público José Isaac Tong Feria, quien, luego de contar con el informe técnico del Área de Catastro, el 12 de noviembre de 2025 inscribió la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro" en treinta y seis (36) sub lotes -cuyas áreas oscilaban entre 90 m² y 1 630,71 m²- y dos (2) áreas remanentes, pese a que no existía inscripción previa de habilitación urbana; sin embargo, de la propia resolución gerencial antes citada se advertía que el predio presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana y que las áreas de los sub lotes resultantes no superaban una (1) hectárea, condiciones relevantes para la procedencia de la inscripción solicitada.

La situación expuesta contravino lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Del mismo modo, las definiciones de: Habilitación urbana, Subdivisión y Terreno urbano, de la Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021.

Así también, el numeral 31.1 del artículo 31° Definición; literales a), b) y d) del numeral 32.1 del artículo 32° Alcances de la calificación; artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de mayo de 2012, modificado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de julio de 2025.

Además, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

El hecho expuesto ha afectado el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro[6].

La situación descrita se generó por el accionar de José Isaac Tong Feria, Registrador Público de la Entidad, quien sin verificar la adecuación del Título n.° 2025-2848742 de 24 de setiembre de 2025 con los antecedentes registrales, inscribió en la Partida Registral n.° 11479506 la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, pese a que el predio no contaba con inscripción previa de habilitación urbana; sin embargo, de la propia resolución municipal presentada se advertía que el referido predio presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana, tales como la existencia de instalaciones y red eléctrica, la delimitación del terreno a nivel de lotización y la generación de sub lotes con áreas menores a una (1) hectárea; inobservando la normativa aplicable a la materia y los precedentes de observancia obligatoria aprobados en los Plenos 285° y 293° del Tribunal Registral.

El hecho identificado se detalla a continuación:

Mediante el Título n.° 2025-2848742 **(Apéndice n.° 3)**, el señor Iván Fernández Rodrigo, en calidad de presentante, solicitó ante la Oficina Registral de Chiclayo la inscripción de la independización del

[6] El artículo 3° de la Ley n.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, establece entre las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, "*c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.*"

predio Parcela 1 – Fundo "San Pedro" inscrito en la Partida Electrónica n.° 11479506 del Registro de Predios de Chiclayo; adjuntando para dicho trámite lo siguiente:

- Solicitud de inscripción de título, de 24 de setiembre de 2025.
- Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025.
- Constancia negativa de Catastro n.° 000141-2025-MDP/GDTI-SGDT [62291-1] de 24 de setiembre de 2025
- FUHU - Anexo "E" Ley N° 29090 Solicitud de independización de terreno rústico, que presenta sello de recepción de la Municipalidad Distrital de Pimentel con fecha de 12 de setiembre de 2025.
- Anexo I Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, que presenta sello de recepción de la Municipalidad Distrital de Pimentel con fecha de 12 de setiembre de 2025.
- Memoria Descriptiva del Proyecto "Independización de Predio" de setiembre de 2025
- Plano de ubicación y localización – Lámina U-01, de setiembre de 2025.
- Plano Distribución de lotes – Lámina PD-01, de setiembre de 2025.
- Plano Distribución de lotes – Lámina PD-02, de setiembre de 2025.
- Plano Sub lotes – Lámina PAP-01, de setiembre de 2025.

De acuerdo con el reporte "*Seguimiento del título*"[7] **(Apéndice n.° 4)**, el referido título fue presentado en Caja el 24 de setiembre de 2025, registrado en el Diario y distribuido ese mismo día al área de Propiedad Inmueble-Quinta de Propiedad. Luego, el 25 de setiembre de 2025, fue asignado para su calificación a José Isaac Tong Feria, Registrador Público.

El mismo día, el título fue derivado a la Sección de Catastro, y el 26 de setiembre de 2025 fue asignado para evaluación de Katherine Lucero Astonitas Cano, Especialista en Catastro, quien emitió el Informe Técnico n.° 024171-2025-Z.R.N°II/UREG/CAT de 20 de octubre de 2025[8] -de carácter vinculante únicamente respecto de los aspectos estrictamente técnicos[9]-, en el que concluyó:

> "*3.1. Según la evaluación técnica y la base grafica registral se determinó que:*
> - *Los predios materia de subdivisión se ubican totalmente sobre el perímetro matriz del predio inscrito en la Partida 11479506 con título archivado N°02488188 de fecha 26/08/2024 (con plano).*
>
> *3.2. El área, medidas perimétricas y perímetro resultante del cuadro de datos técnico corresponden a los datos que se describen en la documentación adjunta.*
>
> *3.3. Se emite el presente Informe Técnico en mérito a la información que a la fecha consta en la Base Gráfica Registral."*

Posteriormente, el 21 de octubre de 2025, el referido título ingresó al Área de Propiedad Inmueble – Quinta de Propiedad para continuar con la calificación de José Isaac Tong Feria, Registrador Público, quien el 30 de octubre de 2025[10] procedió a su liquidación[11], remitiéndose en la misma fecha a Mesa de Partes.

7 Obtenido de la consulta realizada el 9 de abril de 2026 en el aplicativo Siguelo Plus de la Sunarp, al cual se puede acceder en el link siguiente: blob:https://siguelo.sunarp.gob.pe/4d58c84d-8f90-489d-ad35-3a006483cd93

8 Que forma parte del Título n.° 2025-2848742 **(Apéndice n.° 3)**.

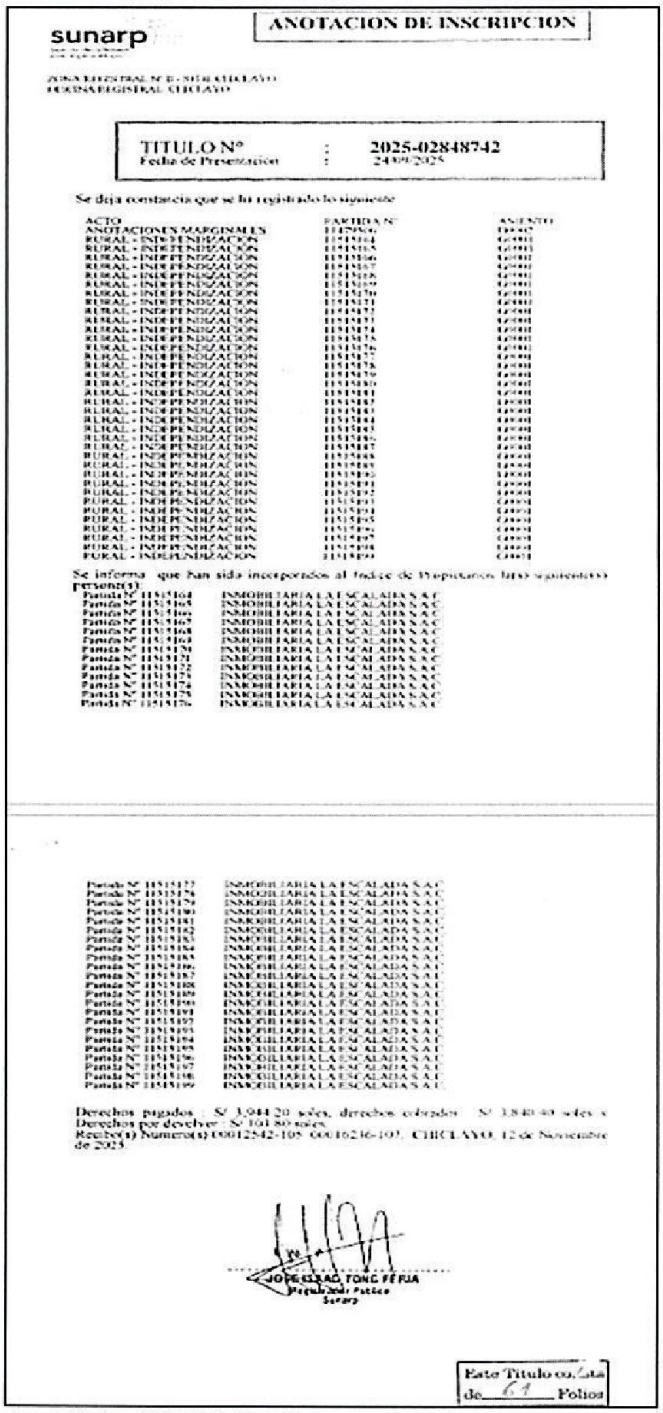
9 El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN, publicado el 4 de mayo de 2013, vigente desde el 14 de junio de 2013, señala lo siguiente: "***Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la Sunarp*** *Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. (...). El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. (...) El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. (...)".*

10 Conforme se aprecia en el reporte "*Seguimiento del título*" del Título n.° 2025-2848742, obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Siguelo Plus de la Sunarp el 9 de abril de 2026 **(Apéndice n.° 4)**.

11 Conforme lo establecido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, cuya modificación fue aprobada mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN de 26 de junio de 2025, vigente desde el 1 de agosto de 2025: "***Artículo 41.- Liquidación de derechos registrales 41.1*** *El Registrador* ***emite*** *la liquidación definitiva de los derechos registrales de un título en los casos en que, como resultado de la calificación, concluya que éste no adolece de defectos ni existen obstáculos para su inscripción. (...)"*

Luego, el 4 de noviembre de 2025, el título fue entregado al Usuario, reingresado por liquidación y continuó en calificación del mencionado Registrador Público, quien el 12 de noviembre de 2025 procedió a anotar la independización del predio Parcela 1 – Fundo "San Pedro" en treinta y seis (36) sub lotes, conforme consta en la Anotación de Inscripción[12] que se presenta a continuación:

Imagen n.° 2
Anotación de la inscripción del Título n.° 2025-2848742


sunarp

ANOTACION DE INSCRIPCION

TITULO N° : 2025-02848742
Fecha de Presentación : 24/09/2025

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente

ACTO	PARTIDA N°	ASIENTO
ANOTACIONES MARGINALES	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]
RURAL - INDEPENDIZACION	[illegible]	[illegible]

Se informa que han sido incorporados al índice de Propietarios los siguientes Persona(s):

Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.

Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.
Partida N° [illegible]	INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C.

Derechos pagados : S/ 3,941.20 soles, derechos cobrados : S/ 3,840.40 soles y Derechos por devolver : S/ 101.80 soles.
Recibo(s) Numero(s) 00012542-105, 00010216-107, CHICLAYO, 12 de Noviembre de 2025

JOSE ELIAS TONG FEIJA
Registrador Público
Sunarp

Este Título consta de 61 Folios

Fuente: Título n.° 2025-2848742 de 24 de setiembre de 2025.

[12] Que forma parte del Título n.° 2025-2848742 **(Apéndice n.° 3).**

Sobre el particular, es necesario indicar que la Calificación registral se encuentra definida en el Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos[13] como "*la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas aplicables.*"

A su vez, los alcances de la calificación registral se encuentran regulados en el artículo 32° del referido TUO, dentro de los cuales están comprendidos: "*a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos.(...), b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, (...)*"; y también "*d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.*"

Del mismo modo, el artículo 158° del citado cuerpo normativo prescribe que "*Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior.*"

En virtud de ello, resulta de cumplimiento obligatorio para las instancias registrales, el acuerdo aprobado en sesión ordinaria del CCLXXXV (285) Pleno del Tribunal Registral, modalidad semipresencial, realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024, que establece:

> "***INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN***
> ***Cuando conforme a la partida registral el predio tiene la condición de rústico, para inscribir la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana.***
> *Criterio sustentado en la Resolución N° 1958-2023-SUNARP-TR del 5/5/2023 y 5739-2023-SUNARP-TR del 22/12/2023.*" (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

El citado precedente fue precisado en la sesión ordinaria del CCXCIII (293) Pleno del Tribunal Registral, modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024 y publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025, en la que se establece lo siguiente:

> "***1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN***
> ***Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano.***
> *Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024.*" (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

En congruencia con lo señalado, es preciso tener en cuenta que el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones[14], en su artículo 3°, define la **Habilitación urbana** como "*El **proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano**, mediante*

[13] Aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de mayo de 2012 y modificado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de julio de 2025, vigente desde el 1 de agosto de 2025.

[14] Aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, ***susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos****. (...)"* (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

Además, el citado TUO define la **independización o parcelación de terreno rústico** como la "*Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.*" y, la **subdivisión de predio urbano** como la "*Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticos establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.*"

Por su parte, la Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021, determina que la **Habilitación urbana** es el "*Proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas (...).*".

Además, define la **subdivisión** como la "*Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.*" y, el **Terreno urbano** como la "*Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas.*"

De otro lado, en relación con el acto rogado, cabe señalar que la independización se encuentra definida en el artículo 58° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios[15] (RIRP) como "*el acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de independización y copropiedad*" y se rige por las disposiciones contenidas en el capitulo V del referido reglamento o, según corresponda, por las disposiciones especiales establecidas para la inscripción de los actos que la originen.

Por su parte, los requisitos para su inscripción se encuentran previstos en el artículo 59° del citado reglamento, a los que se adiciona las exigencias específicas según la naturaleza del predio. En tal sentido, para predios urbanos se aplica lo previsto en los artículos 60° o 61°; para predios rústicos sin cambio de uso, lo dispuesto en el artículo 62°[16]; y, en el caso de predios rurales, corresponde cumplir con lo establecido en el artículo 64° del citado reglamento.

De la normativa expuesta se desprende que la calificación registral constituye una evaluación integral de los títulos, sujeta a los límites establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos y

[15] Aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 097-2013-SUNARP-SN publicada el 4 de mayo de 2013.
[16] Modificado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 068-2021-SUNARP-SN publicado el 24 de junio de 2021, vigente desde el 25 de junio de 2021.

en las demás normas aplicables a la materia. Dicha función es ejercida por el Registrador Público[17], quien debe confrontar la adecuación del título con los antecedentes registrales, lo que comprende no solo constatar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 62°[18] del RIRP, sino también la observancia de los precedentes adoptados por el Tribunal Registral, entre ellos el acuerdo aprobado en el Pleno 285°, precisado posteriormente en el 293° Pleno del Tribunal Registral, conforme al cual, **para la inscripción de una subdivisión aprobada por la municipalidad resulta indispensable la inscripción previa de la habilitación urbana del predio**, aun cuando conste inscrito el cambio de uso, de rústico a urbano.

Asimismo, observar lo dispuesto en el TUO de la Ley n.° 29090 y en el Reglamento Nacional de Edificaciones, normas que distinguen la parcelación (independización) como el fraccionamiento de un predio rústico situado en áreas urbanas o de expansión urbana, **cuyas parcelas resultantes deben tener un área superior a una (1) hectárea**, mientras que la subdivisión procede respecto de predios que ya cuentan con habilitación urbana.

Bajo ese marco, de la revisión de los antecedentes registrales del predio Parcela 1 del "Fundo San Pedro", ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel, se advierte que dicho predio fue independizado de la Partida Registral n.° 11389290 **(Apéndice n.° 5)**, e inscrito en la Partida Registral n.° 11479506, como lo señala el Jefe (e) de la Unidad Registral en el Informe n.° 00111-2026-SUNARP/ZRII/UREG de 16 de febrero de 2026[19], de la siguiente manera:

> *"Que, revisada la Partida Electrónica **N°11389290** de la Oficina Registral de Chiclayo se advierte que en el **asiento B00002 (Página4)** consta inscrito el cierre de partida por independización, conforme consta en el título archivado 2024-02488188 de fecha 26/08/2024, quedando subdividido en las siguientes áreas:*
>
> - *Parcela 01, con un área de 8,599.64 m2 independizado en la partida **N°11479506.***
> - *Parcela 02, con un área de 9,575.13 m2 independizado en la partida **N°11479507.***
>
> *(...)"*

Además, se advierte que el predio en mención tenía la **condición de rústico sin cambio de uso**, tal como se señala en el referido informe, en los términos siguientes:

> *"(...)*
> - ***Respecto de la Partida Electrónica N°11479506**, consta inscrito en el asiento B00002 (Página 3-4) la independización de Predio Rústico sin cambio de uso, conforme consta en el título archivado N°2025-02848742. Asimismo, en las partidas independizadas se ha dejado constancia de la falta de inscripción de Planeamiento Integral aprobado. El predio ha sido independizado en 36 sub lotes y 02 áreas remanentes, a favor de la inmobiliaria La Escalada S.AC. (...)"* (El subrayado es agregado nuestro)

A su vez, de la revisión a la Partida Registral n.° 11479506 **(Apéndice n.° 7)**, se advierte que no consta inscrita habilitación urbana alguna y que se dejó constancia de la falta de planeamiento integral, como puede apreciarse en la imagen a continuación:

[17] Y por el Tribunal Registral en su respectiva instancia.
[18] Modificado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 068-2021-SUNARP-SN publicado el 24 de junio de 2021, vigente desde el 25 de junio de 2021; referente al "*Título que da mérito a la independización de un predio rústico sin cambio de uso*".
[19] Remitido con oficio n.° 00068-2026-SUNARP/ZRII/JEF de 17 de febrero de 2026 **(Apéndice n.° 6)**.

Imagen n.° 3
Fragmento de la Partida Registral n.° 11479506



ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479506

sunarp

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO AREA Ha. 8,599.64 m2 - SECTOR CORRIENTE PIMENTEL

Se deja constancia de la falta de planeamiento integral

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION

A) ANTECEDENTE DOMINIAL:
0001.- Independizado de la partida N° 11389290 del Registro de Predios de Chiclayo.

B) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. -
0001.- PARCELA 1 ubicado en el predio denominado Fundo San Pedro, Sector Corriente, del distrito de Pimentel, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de **8,599.64 m2** y un perímetro de 571.90 ml, encerrando dentro de los siguientes linderos y perimetros:

MEDIDAS Y LINDEROS:
Por el Norte: Con propiedad de terceros, en linea recta de 01 tramo del vértice P1-P2, con 167.55 ml.
Por la Este: Con propiedad inscrita N° 02207366, en linea recta de 01 tramo del vértice P2-P3, con 27.51 ml.
Por la Oeste: Con propiedad de terceros, en linea recta de 03 tramos del vértice P1-P9 con 53.00 ml., del vértice P9-P8 con 19.24 ml., del vértice P8-P7 con 52.15 ml., haciendo una longitud total de 124.39 ml
Por el Sur: Con propiedad de terceros y con Parcela 02, en linea recta de 04 tramos del vértice P7-P6 con 40.29 ml., del vértice P6-P5 con 77.13 ml., del vértice P5-P4 con 15.00 ml., del vértice P4- P3 con 120.03 ml., haciendo una longitud total de 252.45 ml.

C) TÍTULOS DE DOMINIO. -
0001.- INDEPENDIZACIÓN. - A favor de **INMOBILIARIA LA ESCALADA S.A.C** inscrita en la partida N° 11451534 del Registro de Personas Jurídicas de Chiclayo; en mérito a la Resolución Sub Gerencial N° 48-2024-MDP/GDTI-SGDT de fecha 25/06/2024, emitido por Sub Gerente de Desarrollo Territorial, Jéssica Chevarria Morán; Anexo E; memoria descriptiva, plano de ubicación y perimétrico, elaborados por Ing. Iván Fernández Rodrigo y visado por mencionada Gerente; e Informe Técnico N° 019442-2024 - Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT de fecha 11/09/2024, emitido por Especialista en Catastro, Lis Cristina Custodio Llontop.

D) CARGAS Y GRAVÁMENES. - Ninguno.

El título fue presentado el 26/08/2024 a las 04:22:10 PM horas, bajo el N° 2024-02488188 del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 199.80 soles con Recibo(s) Número(s) 00010052-83.-CHICLAYO, 18 de Setiembre de 2024.

ALICIA KARINA FONG MAITA
Registradora Pública
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Registral n.° 11479506.

Asimismo, cabe señalar que con la solicitud de independización de la Parcela 1 del Fundo "San Pedro" el presentante adjuntó la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025 (contenida en el Título n.° 2025-2848742 - **Apéndice n.° 3**), firmada digitalmente[20] por Ricardo Augusto Zapata Lozada, Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Pimentel, que precisa lo siguiente:

"(...)
DE LA INSPECCIÓN:
(...)
El predio cuenta con instalaciones eléctricas instaladas.
(...)
El predio cuenta con tendido de red eléctrica, asimismo, se encuentra delimitado a nivel lotización con tizado.
(...)

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: DECLARAR PROCEDENTE, *lo solicitado por Tania Yvonne Quiñones Tarrillo quien actúa como Gerente General de Inmobiliaria La Escalada SAC (...) quien solicita Independización de Predio Rústico ubicado en zona de expansión urbana del predio denominado*

[20] Conforme se aprecia en la página 1 del referido acto administrativo.

Parcela 1 – Fundo San Pedro Área 8,599.64m2 Sector Corriente inscrito en la P.E.N° 11479506 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo (…).

***ARTÍCULO 2°: APROBAR** la Independización de predio rústico ubicado en zona de expansión urbana según el siguiente detalle:*
(…)
De la independización:
(…)
SUB LOTE G2
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE G3
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE G4
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE G5
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H2
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H3
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H4
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H5
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H6
Área: 90.00m2
(…)
SUB LOTE H7
Área: 90.00m2
(…)
AREA REMANENTE 01
Área: 835.02 m2
(…)
SUB LOTE 4
Área: 1630.71 m2
(…)
(…)" El subrayado es agregado nuestro.

A tenor de lo expuesto, el predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", pese a mantener registralmente la condición de predio rústico, presentaba características propias de un terreno en proceso de habilitación urbana, toda vez que durante la inspección realizada por la Municipalidad Distrital de Pimentel (según se advierte de la citada resolución gerencial) se verificó la existencia de instalaciones eléctricas, tendido de red eléctrica y la delimitación del terreno a nivel de lotización mediante tizado, elementos que, conforme al TUO de la Ley n.° 29090 y al Reglamento Nacional de Edificaciones, constituyen componentes de un terreno en proceso de habilitación urbana.

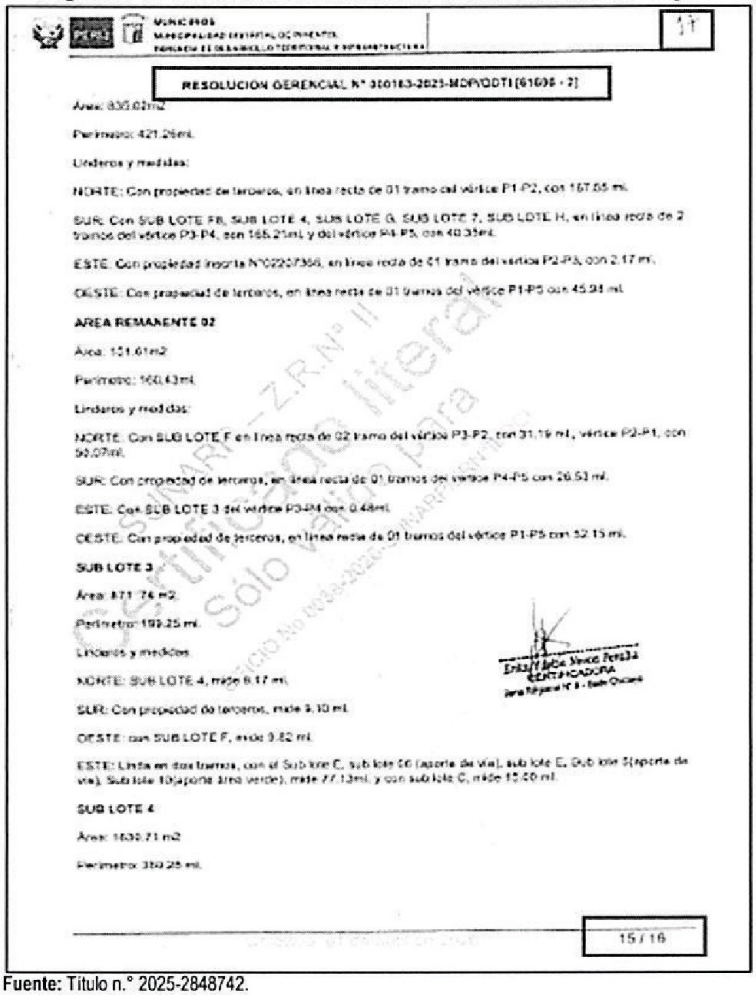
Asimismo, se advierte que la referida municipalidad aprobó la **independización del predio rústico ubicado en zona de expansión urbana** en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, con áreas que oscilaban entre 90,00 m² y 1 630,71 m² (equivalentes a 0,009 ha y 0,163071 ha, respectivamente), áreas que no corresponden a una parcelación o independización de predio rústico, dado que la normativa aplicable exige que las parcelas resultantes tengan áreas superiores a una (1) hectárea.

En ese contexto, se colige que el acto rogado correspondía a una subdivisión, por lo que, de conformidad con los precedentes de observancia obligatoria aprobados en los Plenos 285° y 293° del Tribunal Registral, resultaba indispensable que previamente se encontrara inscrita la habilitación urbana para que procediera la inscripción de la subdivisión o "independización" solicitada.

No obstante, dicha situación no fue advertida por el Registrador Público, quien realizó la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro" en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes con áreas menores a una (1) hectárea, sin verificar la adecuación del título con los antecedentes registrales y sin observar que la inscripción de la subdivisión del predio requería como acto previo la inscripción de la habilitación urbana, de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 285 Pleno del Tribunal Registral, que establece: "*Cuando conforme a la partida registral el predio tiene la condición de rústico, para inscribir la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana*"; el cual fue precisado en el 293 Pleno del Tribunal Registral, que dispone expresamente que, para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad, debe inscribirse previamente la habilitación urbana, aun cuando el predio cuente con cambio de uso de rústico a urbano.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, cabe señalar que de la revisión del Título n.° 2025-2848742 **(Apéndice n.° 3)** se evidencia que este consta de sesenta y un (61) folios, y en los folios 3 al 17 obra la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025, cuya numeración correlativa total se consigna en la parte inferior de cada página, la cual indica que el documento comprende dieciséis (16) páginas, conforme puede apreciarse en la imagen que se presenta a continuación:

Imagen n.° 4
Página 15 de la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2]



RESOLUCION GERENCIAL N° 000163-2025-MDP/GDTI [61696 - 2]

Area: 835.02m2

Perimetro: 421.26ml.

Linderos y medidas:

NORTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramo del vértice P1-P2, con 167.65 ml.

SUR: Con SUB LOTE F8, SUB LOTE 4, SUB LOTE G, SUB LOTE 7, SUB LOTE H, en línea recta de 2 tramos del vértice P3-P4, con 165.21ml y del vértice P4-P5, con 40.35ml.

ESTE: Con propiedad inscrita N°02207366, en línea recta de 01 tramo del vertice P2-P3, con 2.17 ml.

OESTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramo del vértice P1-P5 con 45.91 ml.

AREA REMANENTE 02

Area: 151.61m2

Perimetro: 160.43 ml.

Linderos y medidas:

NORTE: Con SUB LOTE F en línea recta de 02 tramo del vértice P3-P2, con 31.19 ml., vértice P2-P1, con 90.07ml.

SUR: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramos del vertice P4-P5 con 26.53 ml.

ESTE: Con SUB LOTE 3 del vértice P3-P4 con 0.48ml.

OESTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramos del vértice P1-P5 con 52.15 ml.

SUB LOTE 3

Area: 871.74 m2.

Perimetro: 199.25 ml.

Linderos y medidas:

NORTE: SUB LOTE 4, mide 9.17 ml.

SUR: Con propiedad de terceros, mide 9.10 ml.

OESTE: con SUB LOTE F, mide 0.82 ml.

ESTE: Linda en dos tramos, con el Sub lote C, sub lote D6 (aporte de via), sub lote E, Sub lote 5(aporte de via), Sub lote 10(aporte área verde), mide 77.13ml. y con sub lote C, mide 15.00 ml.

SUB LOTE 4

Area: 1632.71 m2

Perimetro: 350.25 ml.

15 / 16

Fuente: Título n.° 2025-2848742.

Sin embargo, en el título archivado únicamente obran quince (15) páginas. Al respecto, la Analista de Archivo Registral de la Entidad, mediante oficio n.° 00245-2026-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 12 de marzo de 2026 (**Apéndice n.° 8**), indicó lo siguiente:

> "*(…)* ***en el Archivo se encuentra la documentación remitida por el Registrador para su respectiva custodia. En ese sentido, se adjunta el cargo de entrega de fecha 12.01.26, correspondiente al Título N.° 2025-02848742, en el cual se consigna un total de 61 folios*** *(…) a efectos de que se verifique que la documentación remitida a su despacho corresponde a la misma que fue ingresada al Archivo Registral.*
> *(…)"* (El resaltado en negritas y subrayado es agregado nuestro).

De lo señalado se desprende que el Título n.° 2025-2848742 (**Apéndice n.° 3**), el cual fue remitido por el Registrador Público al Archivo Registral, contiene la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de manera incompleta, al advertirse la falta de una de sus páginas[21].

[21] Sin perjuicio de ello, resulta pertinente señalar que la Comisión de Control obtuvo copia íntegra del referido acto administrativo a través del Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Pimentel www.munipimentel.gob.pe, la cual consta de dieciséis (16) páginas. (**Apéndice n.° 9**).

Pese a todas las consideraciones expuestas, José Isaac Tong Feria, Registrador Público, el 12 de noviembre de 2025 inscribió la independización del predio Parcela 1 - Fundo "San Pedro" del distrito de Pimentel, en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, conforme consta en la Partida Electrónica n.° 11479506 **(Apéndice n.° 7)**, que se presenta a continuación:

Imagen n.° 5
Fragmento de la Partida Electrónica n.° 11479506

sunarp

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479506

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE
PIMENTEL

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00002

ANOTACIÓN MARGINAL DE INDEPENDIZACIÓN: En mérito al FUHU-Anexo E con número de Expediente N° 61696-2025 de fecha 12/09/2025 con sello de recepción y visado por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Pimentel Ing. Ricardo Augusto Zapata Lozada; Resolución Gerencial N° 163-2025 de fecha 18/09/2025; memoria descriptiva, plano de ubicación e independización autorizados por el Ing. Iván Fernández Rodrigo con CIP N° 232362 y visados por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Pimentel Ing. Ricardo Augusto Zapata Lozada; y de conformidad con el Informe Técnico N° 24171-2025-Z.R.N.II-SEDE CHICLAYO/UREG/CAT de fecha 20/10/2025 suscrito por el especialista de catastro Katherine Lucero Astonitas Cano; ***SE DECLARA LA INDEPENDIZACIÓN DE 36 SUBLOTES, CONFORME SE DETALLA:***

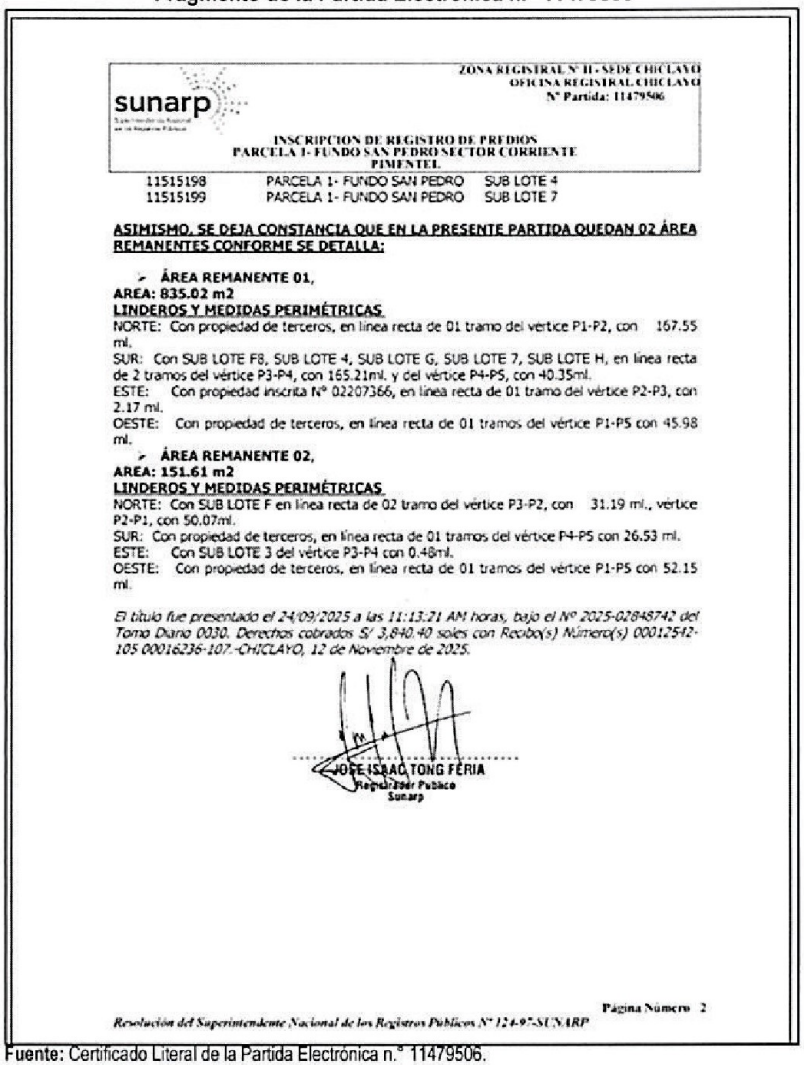
PARTIDAS	SUB LOTES	
11515164	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F1
11515165	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F2
11515166	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F3
11515167	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F4
11515168	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F5
11515169	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F6
11515170	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F7
11515171	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE F8
11515172	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE G1
11515173	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE G2
11515174	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE G3
11515175	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE G4
11515176	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE G5
11515177	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H1
11515178	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H2
11515179	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H3
11515180	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H4
11515181	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H5
11515182	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H6
11515183	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H7
11515184	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H8
11515185	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H9
11515186	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H10
11515187	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H11
11515188	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H12
11515189	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H13
11515190	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H14
11515191	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H15
11515192	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H16
11515193	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H17
11515194	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H18
11515195	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H19
11515196	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE H20
11515197	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE 3

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Electrónica n.° 11479506.

Imagen n.° 6
Fragmento de la Partida Electrónica n.° 11479506



ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO
OFICINA REGISTRAL CHICLAYO
N° Partida: 11479506

sunarp

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO SECTOR CORRIENTE
PIMENTEL

11515198	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE 4
11515199	PARCELA 1- FUNDO SAN PEDRO	SUB LOTE 7

ASIMISMO, SE DEJA CONSTANCIA QUE EN LA PRESENTE PARTIDA QUEDAN 02 ÁREA REMANENTES CONFORME SE DETALLA:

- **ÁREA REMANENTE 01,**

AREA: 835.02 m2
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
NORTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramo del vertice P1-P2, con 167.55 ml.
SUR: Con SUB LOTE F8, SUB LOTE 4, SUB LOTE G, SUB LOTE 7, SUB LOTE H, en línea recta de 2 tramos del vértice P3-P4, con 165.21ml. y del vértice P4-P5, con 40.35ml.
ESTE: Con propiedad inscrita N° 02207366, en línea recta de 01 tramo del vértice P2-P3, con 2.17 ml.
OESTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramos del vértice P1-P5 con 45.98 ml.

- **ÁREA REMANENTE 02,**

AREA: 151.61 m2
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS
NORTE: Con SUB LOTE F en línea recta de 02 tramo del vértice P3-P2, con 31.19 ml., vertice P2-P1, con 50.07ml.
SUR: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramos del vértice P4-P5 con 26.53 ml.
ESTE: Con SUB LOTE 3 del vértice P3-P4 con 0.48ml.
OESTE: Con propiedad de terceros, en línea recta de 01 tramos del vértice P1-P5 con 52.15 ml.

El título fue presentado el 24/09/2025 a las 11:13:21 AM horas, bajo el N° 2025-0284874Z del Tomo Diario 0030. Derechos cobrados S/ 3,840.40 soles con Recibo(s) Número(s) 00012542-105 00016236-107.-CHICLAYO, 12 de Noviembre de 2025.

JOSE ISAAC TONG FERIA
Registrador Publico
Sunarp

Página Número 2

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

Fuente: Certificado Literal de la Partida Electrónica n.° 11479506.

De lo expuesto se colige que en la calificación del Título n.° 2025-2848742 (**Apéndice n.° 3**), si bien se contó con un informe técnico del Área de Catastro, no se verificó la adecuación del referido título con los antecedentes registrales, toda vez que, conforme a la información registral y a la resolución municipal, el predio mantenía la condición de rústico ubicado en zona de expansión urbana y presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana, tales como el tendido de red eléctrica y delimitación a nivel de lotización.

No obstante, el Registrador Público[22] José Isaac Tong Feria procedió a inscribir la independización del predio inscrito en la Partida Registral n.° 11479506 (**Apéndice n.° 7**) en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, con áreas inferiores a una (1) hectárea, pese a que la normativa exige que las parcelas resultantes de una independización superen dicha área y que, conforme el precedente de observancia obligatoria aprobado en el 285° Pleno del Tribunal Registral, precisado en el 293° Pleno del referido tribunal, la inscripción de una subdivisión aprobada por la municipalidad requiere la previa inscripción de la habilitación urbana, incluso si el predio cuenta con el cambio de uso de rústico a urbano.

[22] Designado mediante Resolución Jefatural n.° 00080-2025-SUNARP/ZRII/JEF de 28 de febrero de 2025, con eficacia anticipada al 1 de enero de 2025 **(Apéndice n.° 10).**

El hecho descrito ha transgredido la siguiente normativa:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090**, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017, vigente desde el 1 de marzo de 2017.

*"**Artículo 3.- Definiciones***
(...)

1. ***Habilitación Urbana***
El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
(...)
Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:
   a. *Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.*
   b. *Habilitación Urbana Ejecutada: (...)*
   c. *Reurbanización: (...)*

(...)

7. ***Independización o Parcelación de Terreno Rústico**. - Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.*
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificaciones establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

8. ***Subdivisión de Predio Urbano***
Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticos establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice.
El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

(...)"

- **Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones,** aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, vigente desde el 9 de mayo de 2006; modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021.

*"**Habilitación urbana:** Proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, saneamiento, distribución de energía eléctrica e iluminación pública y, de forma adicional, puede contar con redes para la distribución de gas (...).*

***Subdivisión**: Partición de terrenos habilitados en fracciones destinadas al mismo uso del lote matriz, de acuerdo a la regulación existente.*

Terreno urbano: *Unidad inmobiliaria constituida por una superficie de terreno habilitado para uso urbano y que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desagüe, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometida a un proceso administrativo de habilitación urbana para adquirir esta condición. Puede o no contar con pistas y veredas."*

- **Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos,** aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de mayo de 2012; modificado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de julio de 2025, vigente desde el 1 de agosto de 2025

"TÍTULO IV
CALIFICACIÓN

Artículo 31.- Definición

31.1 *La calificación es la evaluación integral de los títulos y tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y el Tribunal Registral, que actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento* ***y en las demás normas aplicables****.*
(...)

Artículo 32.- Alcances de la calificación

32.1 *El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, deberán:*

a) Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción, y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. (...)
(...)
b) Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la que deberá practicarse la inscripción, (...)
(...)
d) Comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas;
(...)

Artículo 158.- Precedentes de observancia obligatoria

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los Plenos Registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, a ser seguidos de manera obligatoria por las instancias registrales, en el ámbito nacional, mientras no sean expresamente modificados o dejados sin efecto mediante otro acuerdo de Pleno Registral, por mandato judicial firme o norma modificatoria posterior. Los criterios reiterados existentes en las Resoluciones del Tribunal serán sometidos a consideración del Pleno Registral para su eventual aprobación como precedentes de observancia obligatoria. Para tal efecto, un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal.
(...)"

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, CCLXXXV (285) Pleno Registral**, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024

  "INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN
  Cuando conforme a la partida registral el predio tiene la condición de rústico, para inscribir la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana.
  Criterio sustentado en la Resolución N° 1958-2023-SUNARP-TR del 5/5/2023 y 5739-2023-SUNARP-TR del 22/12/2023."

- **Precedente de observancia obligatoria del Tribunal Registral, CCXCIII (293) Pleno Registral**, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025

  "1. PRECISIÓN AL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO 285° SOBRE INSCRIPCIÓN DE SUBDIVISIÓN
  Para que proceda la inscripción de la subdivisión aprobada por la municipalidad se requiere que como acto previo se inscriba la habilitación urbana, aun cuando obre inscrito el cambio de condición o uso del predio, de rústico a urbano.
  Criterio contenido en la Resolución Nro. 3940-2024-SUNARP-TR del 12/09/2024 y Resolución Nro. 2352-2024-SUNARP-TR del 05/06/2024."

El hecho expuesto ha afectado el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro[23].

La situación descrita se generó por el accionar de José Isaac Tong Feria, Registrador Público de la Entidad, quien sin verificar la adecuación del Título n.° 2025-2848742 de 24 de setiembre de 2025 con los antecedentes registrales, inscribió en la Partida Registral n.° 11479506 la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, pese a que el predio no contaba con inscripción previa de habilitación urbana; sin embargo, de la propia resolución municipal presentada se advertía que el referido predio presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana, tales como la existencia de instalaciones y red eléctrica, la delimitación del terreno a nivel de lotización y la generación de sub lotes con áreas menores a una (1) hectárea; inobservando la normativa aplicable a la materia y los precedentes de observancia obligatoria aprobados en los Plenos 285° y 293° del Tribunal Registral.

La persona comprendida en el hecho expuesto, presentó sus comentarios o aclaraciones, sin documentar, conforme al **Apéndice n.° 11** del Informe de Control Específico.

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones presentados, se concluye que estos no desvirtúan el hecho notificado en el Pliego de Hechos. La referida evaluación, la cédula de comunicación y la cédula de notificación, forman parte del **Apéndice n.° 11** del Informe de Control Específico.

José Isaac Tong Feria, identificado con Documento Nacional de Identidad (DNI) n.° [redacted], Registrador Público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, durante el periodo de 1 de enero de 2025 a la fecha, designado mediante Resolución Jefatural n.° 00080-2025-SUNARP/ZRII/JEF de 28 de febrero de 2025[24] **(Apéndice n.° 10)**, a quien se le notificó el Pliego de Hechos mediante Cédula de Notificación Electrónica n.° 00000002-2026-CG/0643 de 27 de abril de 2026; presentó sus

[23] El artículo 3° de la Ley n.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, establece entre las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, *"c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro."*
[24] Con eficacia anticipada al 1 de enero de 2025.

comentarios mediante Oficio n.° 00597-2026-SUNARP/ZRII/UREG/REGPU de 4 de mayo de 2026 en catorce (14) folios **(Apéndice n.° 11)**, sin adjuntar documentos de sustento

Como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones, que de manera previa ha efectuado la Comisión de Control y cuyo desarrollo consta en el **Apéndice n.° 11** se concluye que el hecho subsiste y que el citado funcionario no ha desvirtuado su participación en el hecho específico con evidencia de presunta irregularidad comunicado en el Pliego de Hechos, tal como se señala a continuación:

El Registrador Público José Isaac Tong Feria incumplió sus funciones de calificación registral al inscribir la independización de un predio rústico sin verificar la adecuación del Título n.° 2025-2848742 de 24 de setiembre de 2025 con los antecedentes registrales, pese a que de la propia resolución municipal presentada se advertían elementos incongruentes con una independización de predio rústico, tales como la existencia de instalaciones y red eléctrica, la delimitación del terreno a nivel de lotización y la generación de sub lotes con áreas menores a una (1) hectárea.

Asimismo, omitió observar que, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, al Reglamento Nacional de Edificaciones y a los precedentes de observancia obligatoria aprobados en los Plenos 285° y 293° del Tribunal Registral, la inscripción de una subdivisión requería previamente la inscripción de la habilitación urbana.

Con su accionar transgredió lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

Del mismo modo, las definiciones de Habilitación urbana, Subdivisión, Terreno urbano de la Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021.

Así también, numeral 31.1 del artículo 31° Definición; literales a), b) y d) del numeral 32.1 del artículo 32° Alcances de la calificación; artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de mayo de 2012; modificado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de julio de 2025.

Además, inobservó los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

Del mismo modo, incumplió sus funciones reguladas en los numerales 2 y 4 del "*Formato del Perfil de Puesto*" [25] **(Apéndice n.° 12)**; que señala: "*2 Efectuar las inscripciones de títulos, verificando su adecuación a las normas legales vigentes (...)*" y, "*4 Calificar los títulos de acuerdo a la normatividad correspondiente, para garantizar los efectos de seguridad jurídica del registro.*"

Así también, las disposiciones del Clasificador de Cargos, previstas en la Modificación del Clasificador de Cargos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, del puesto de Registrador Público de la Zona Registral N° II, que establece: "*2. Efectuar las inscripciones de títulos verificando su adecuación a las normas legales vigentes, (...), a fin de brindar seguridad jurídica a los ciudadanos*";

[25] Aprobado con Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023.

las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024 **(Apéndice n.° 12)**.

Como resultado de la evaluación realizada por la Comisión de Control, se ha determinado que el hecho específico con evidencias de presunta irregularidad no ha sido desvirtuado y configura presunta responsabilidad administrativa funcional.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la irregularidad "Registrador Público calificó e inscribió la independización de predio, inobservando el precedente del Pleno del Tribunal Registral, afectando el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, el responsable por el hecho irregular está identificado en el **Apéndice n.° 1.**

V. CONCLUSIÓN

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, se formula la conclusión siguiente:

1. De la revisión y evaluación de la documentación remitida por la Entidad, relacionada con la solicitud de independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", ubicado en el Sector Corriente del distrito de Pimentel e inscrito en la Partida Registral n.° 11479506; se advierte que, mediante el Título n.° 2025-2848742 presentado el 24 de setiembre de 2025, se solicitó la inscripción de la independización del referido predio, adjuntándose documentación técnica y administrativa emitida por la Municipalidad Distrital de Pimentel, entre ella la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI de 18 de setiembre de 2025, mediante la cual dicha municipalidad aprobó la independización del predio rústico ubicado en zona de expansión urbana.

   El referido título fue calificado por el Registrador Público José Isaac Tong Feria, quien, luego de contar con el informe técnico del Área de Catastro, el 12 de noviembre de 2025 inscribió la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro" en treinta y seis (36) sub lotes -cuyas áreas oscilaban entre 90 m² y 1 630,71 m²- y dos (2) áreas remanentes, pese a que no existía inscripción previa de habilitación urbana; sin embargo, de la propia resolución gerencial antes citada se advertía que el predio presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana y que las áreas de los sub lotes resultantes no superaban una (1) hectárea, condiciones relevantes para la procedencia de la inscripción solicitada.

   La situación expuesta contravino lo establecido en los incisos 1, 7 y 8 del artículo 3° Definiciones, del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017.

   Del mismo modo, las definiciones de: Habilitación urbana, Subdivisión y Terreno urbano, de la Norma Técnico G.040, Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por

Decreto Supremo n.° 011-2006-VIVIENDA, publicado el 8 de mayo de 2006, modificada con Resolución Ministerial n.° 029-2021-VIVIENDA publicada el 29 de enero de 2021.

Así también, el numeral 31.1 del artículo 31° Definición; literales a), b) y d) del numeral 32.1 del artículo 32° Alcances de la calificación; artículo 158° Precedentes de observancia obligatoria, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos aprobado con Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 126-2012-SUNARP-SN publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 19 de mayo de 2012, modificado con Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 1 de julio de 2025.

Además, los precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral: CCLXXXV (285) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad semipresencial realizada el 12 de abril de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de abril de 2024 y, CCXCIII (293) Pleno Registral, adoptado en Sesión ordinaria modalidad presencial realizada los días 12 y 13 de diciembre de 2024, publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de enero de 2025.

El hecho expuesto ha afectado el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro[26].

La situación descrita se generó por el accionar de José Isaac Tong Feria, Registrador Público de la Entidad, quien sin verificar la adecuación del Título n.° 2025-2848742 de 24 de setiembre de 2025 con los antecedentes registrales, inscribió en la Partida Registral n.° 11479506 la independización del predio Parcela 1 del Fundo "San Pedro", en treinta y seis (36) sub lotes y dos (2) áreas remanentes, pese a que el predio no contaba con inscripción previa de habilitación urbana; sin embargo, de la propia resolución municipal presentada se advertía que el referido predio presentaba características de un terreno en proceso de habilitación urbana, tales como la existencia de instalaciones y red eléctrica, la delimitación del terreno a nivel de lotización y la generación de sub lotes con áreas menores a una (1) hectárea; inobservando la normativa aplicable a la materia y los precedentes de observancia obligatoria aprobados en los Plenos 285° y 293° del Tribunal Registral.

VI. RECOMENDACIÓN

Al Titular de la Entidad:

Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, del funcionario y/o servidor público de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo comprendido en el hecho observado del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
(Conclusión n.° 1)

VII. APÉNDICES

Apéndice n.° 1 : Relación de personas comprendidas en la irregularidad.

Apéndice n.° 2 : Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

Apéndice n.° 3 : Copia certificada del Título n.° 2025-2848742, que comprende los siguientes documentos adjuntos en copias certificadas:

[26] El artículo 3° de la Ley n.° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, establece entre las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, "*c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.*"

- Solicitud de inscripción de título de 24 de setiembre de 2025.
- Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025.
- Constancia negativa de Catastro n.° 000141-2025-MDP/GDTI-SGDT [62291-1] de 24 de setiembre de 2025.
- FUHU - Anexo "E" Ley N° 29090 Solicitud de independización de terreno rústico, con sello de recepción de la Municipalidad Distrital de Pimentel de 12 de setiembre de 2025.
- Anexo I Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, con sello de recepción de la Municipalidad Distrital de Pimentel de 12 de setiembre de 2025.
- Memoria Descriptiva del Proyecto "Independización de Predio" de setiembre de 2025.
- Plano de ubicación y localización – Lámina U-01, de setiembre de 2025.
- Plano Distribución de lotes – Lámina PD-01, de setiembre de 2025.
- Plano Distribución de lotes – Lámina PD-02, de setiembre de 2025.
- Plano Sub lotes – Lámina PAP-01, de setiembre de 2025.
- Informe Técnico n.° 024171-2025-Z.R.N°II/UREG/CAT de 20 de octubre de 2025.
- Anotación de la inscripción del Título n.° 2025-02848742 de 12 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 4 : Impresión del Reporte "Seguimiento de Título" del Título n.° 2025-2848742, obtenido de la consulta realizada en el aplicativo Síguelo Plus de la Sunarp de 9 de abril de 2026.

Apéndice n.° 5 : Certificado literal de la Partida Registral n.° 11389290, con fecha de impresión de 1 de abril de 2026.

Apéndice n.° 6 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00068-2026-SUNARP/ZRII/JEF de 17 de febrero de 2026, que contiene adjunto:

- Impresión con firma digital del Informe n.° 00111-2026-SUNARP/ZRII/UREG de 16 de febrero de 2026.

Apéndice n.° 7 : Certificado literal de la Partida Registral n.° 11479506, con fecha de impresión de 1 de abril de 2026.

Apéndice n.° 8 : Impresión con firma digital del oficio n.° 00245-2026-SUNARP/ZRII/UREG/ARC de 12 de marzo de 2026.

Apéndice n.° 9 : Impresión con firma digital de la Resolución Gerencial n.° 000163-2025-MDP/GDTI [61696-2] de 18 de setiembre de 2025.

Apéndice n.° 10 : Documentos de designación del funcionario:
- Impresión con firma digital de la Resolución Jefatural n.° 00080-2025-SUNARP/ZRII/JEF de 28 de febrero de 2025.
- Copia fedateada del Contrato de Trabajo de 13 de diciembre de 2024.

Apéndice n.° 11 : Cédula de notificación, comentarios o aclaraciones presentados por la persona comprendida en la irregularidad y la evaluación de comentarios o aclaraciones elaborada por la Comisión de Control.

Apéndice n.° 12 : Impresión con firma digital de los documentos de gestión de la Entidad o dependencia que sustentan el incumplimiento funcional de la persona involucrada en el hecho específico presuntamente irregular:
- Resolución Jefatural n.° 086-2023-SUNARP/OGRH de 17 de agosto de 2023 que aprueba la modificación del perfil de cargo estructural y/o puesto correspondiente al cargo de Registrador Público de las Zonas Registrales.
. "*Formato del Perfil de Puesto*" del cargo estructural Registrador Público.

- Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.° 00288-2024-SUNARP/GG de 27 de diciembre de 2024, que aprueba el compendio de modificaciones al Manual de Clasificador de Cargos.
  . Manual de Clasificador de Cargos - Cuadro con las funciones del cargo estructural Registrador/a Público.

Chiclayo, 25 de mayo de 2026

Víctor Manuel Valdiviezo Gallardo
Supervisor

Elizabeth Chuye Coronado
Jefe de Comisión

Kelly Giovanna Salazar Castañeda
Abogado

El jefe del Órgano de Control Institucional de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Chiclayo, 25 de mayo de 2026

Víctor Manuel Valdiviezo Gallardo
Jefe del Órgano de Control Institucional
Zona Registral N° II – Sede Chiclayo

Apéndice n.° 1

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 001-2026-2-0643-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
												Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	Registrador Público calificó e inscribió la independización de predio, inobservando el precedente del Pleno del Tribunal Registral, afectando el servicio público que brinda la Sunarp y la seguridad jurídica que garantiza el registro.	José Isaac Tong Feria	[redacted]	Registrador Público de la Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	01/01/2025	A la fecha	D.L. 728	[redacted]	-				X

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Chiclayo, 26 de mayo de 2026

OFICIO N° 00068-2026-SUNARP/ZRN°II/OCI

Señor
Gino César Yarlequé Oliva
Jefe Zonal
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo
Avenida Balta N° 109
Chiclayo/Chiclayo/Lambayeque

Asunto : Remite Informe de Control Específico N° 001-2026-2-0643-SCE.

Referencia : a) Oficio N° 0040-2026-SUNARP/ZRN°II/OCI de 31 de marzo de 2026.
b) Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Especifico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG de 11 de junio de 2021 y modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a la "Inscripción de independización" en la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo a su cargo.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Especifico N° 001-2026-2-0643-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario involucrado en el hecho con evidencias de presunta irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional las acciones adoptadas al respecto.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft

Firmado digitalmente por VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Fecha: 2026.05.26 10:52:59 -05'00'

VÍCTOR MANUEL VALDIVIEZO GALLARDO
Jefe Órgano de Control Institucional
Zona Registral II - Sede Chiclayo – SUNARP

Firmado digitalmente por VALDIVIEZO GALLARDO Victor Manuel FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-05-2026 11:28:54 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000003-2026-CG/0643

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 068-2026
EMISOR	:	VICTOR MANUEL VALDIVIEZO GALLARDO - JEFE DE OCI - ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	GINO CESAR YARLEQUE OLIVA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N II - SEDE CHICLAYO
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20314210396
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	208

Sumilla: Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 001-2026-2-0643-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario involucrado en el hecho con evidencias de presunta irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional las acciones adoptadas al respecto.

Se adjunta lo siguiente:

1. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte I[F]
2. OFICIO 068-2026 SUNARP (2)
3. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte II[F]
4. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte III[F]

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **A6S1LIK**

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-05-2026 11:31:49 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 068-2026
EMISOR	:	VICTOR MANUEL VALDIVIEZO GALLARDO - JEFE DE OCI - ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	GINO CESAR YARLEQUE OLIVA
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA REGISTRAL N II - SEDE CHICLAYO

Sumilla:

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 001-2026-2-0643-SCE, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo al funcionario involucrado en el hecho con evidencias de presunta irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional las acciones adoptadas al respecto.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20314210396**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000003-2026-CG/0643
2. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte I[F]
3. OFICIO 068-2026 SUNARP (2)
4. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte II[F]
5. Informe 001-2026-2-0643-SCE - Parte III[F]

NOTIFICADOR : VICTOR MANUEL VALDIVIEZO GALLARDO - ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **ADC99UP**