



**RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS  
REGISTROS PÚBLICOS N° -2014-SUNARP/SN  
1 2 0**

Lima, 30 MAYO 2014

**VISTO**, Informe Técnico N° 005-2014-SUNARP-DTR del 21 de mayo de 2014, elaborado por la Dirección Técnica Registral de la SUNARP y el Memorandum N° 334-2014-SUNARP/OGAJ del 16 de abril del 2014, emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica de la SUNARP; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, la SUNARP, para cumplir adecuadamente su rol y funciones, debe estar correctamente organizada y debidamente dotada de los instrumentos legales, y de otro orden, que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, seguro, de costos razonables y acorde con el desarrollo económico;

Que, el efectuar inscripciones sin un respaldo de las oficinas de catastro, ha generado en el pasado, la existencia de las duplicidades y superposiciones, lo que ha afectado la seguridad jurídica que otorgan los Registros, en ese sentido se ha implementado el servicio de búsqueda catastral, a fin de informar a los ciudadanos si determinada área de un predio, se encuentra inmatriculado o no, o si el área en consulta se encuentra superpuesta total o parcialmente con determinada área;

Que, la forma como se entrega esta información a nuestros usuarios, es a través de la publicidad formal, la misma que conforme al Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, se otorga de manera directa a través de las manifestaciones de las partidas registrales o exhibición de títulos que integran el archivo registral y de manera indirecta a través de las diversas certificaciones expedidas por el funcionario registral;

Que, una de las formas de la publicidad formal se da a través del certificado de búsqueda catastral, el cual es de tipo compendioso que acredita si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no, o si parcialmente forma parte

SECRETARÍA DE ESTADO  
DIRECCIÓN NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE PREDIOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE EMPRESAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO DE MARCAS

de un predio ya inscrito. También da fe sobre la existencia o no de superposición de áreas, conforme lo prevé el inciso d) del artículo 132 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, a la fecha dicho servicio no se encuentra regulado de manera detallada por lo que se hace necesario dictar los lineamientos que permitan precisar los conceptos, competencias, procedimientos y requisitos que deben cumplirse para la emisión del mismo, y que dado el contenido eminentemente técnico que encierra dicho certificado, su expedición requiere del informe previo del Área de Catastro, y siendo este el principal documento que sustenta a dicho certificado, debe revestirse de todas las garantías que permitan que la información que se brinda a través del mismo sea trascendente para nuestros usuarios;

Que, en este contexto, resulta indispensable contar con una normativa que regule el marco legal para la emisión del informe técnico que da mérito al certificado de búsqueda catastral, por lo que a partir de su vigencia será de obligatoria observancia para los actores internos y usuarios en general;

Que, es necesario señalar que la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, regula en forma somera los requisitos técnicos a presentar por los usuarios para la solicitud de las búsquedas catastrales, por lo que resulta necesario dejar sin efecto en este extremo la referida directiva;

Que, la Dirección Técnica Registral y la Oficina General de Asesoría Jurídica de la SUNARP, mediante los informes técnicos indicado en el visto de la presente resolución, ha manifestado su conformidad con la propuesta de directiva que regula la emisión del informe técnico en el procedimiento de búsquedas catastrales, a fin de que sea materia de evaluación y aprobación por el Consejo Directivo de la SUNARP.

Que, mediante Acta N° 303 de fecha 27/05/2014, el Consejo Directivo de la SUNARP, en uso de sus atribuciones contempladas en el literal b) del artículo 7 del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, acordó aprobar la directiva que regula la emisión de los informes técnicos en los procedimientos de Búsquedas Catastrales.

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.-** APROBAR la Directiva N° 002-2014-SUNARP-SN "Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsquedas Catastrales".

**Artículo Segundo.-** DEJAR SIN EFECTO el numeral 5.3 de la Directiva N° 008-2004-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N° 296-2004-SUNARP/SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del área de catastro y toda otra disposición que se oponga a la presente Directiva.





**Artículo Tercero.-** DISPONER que la presente Directiva entrará en vigencia a los treinta (30) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".



**Artículo Cuarto.-** DISPONER que la presente Directiva regirá para las solicitudes nuevas que se presenten a partir de la vigencia de la misma.

**Artículo Quinto.-** DISPONER la publicación de la mencionada directiva en el diario oficial "EL Peruano", así como en el Portal Institucional de la SUNARP ([www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe))

**Regístrese y comuníquese.**



.....  
**Mario Solarí Zerpa**  
Superintendente Nacional de los Registros Públicos  
SUNARP

**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**“DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE**  
**LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL”**

Aprobado por Resolución N° 120-2014-SUNARP-SN del 0 de MAYO de 2014.

**I. OBJETIVOS**

La presente Directiva tiene como objeto establecer procedimientos en forma estandarizada a nivel nacional para la emisión de los informes técnicos de solicitudes de Búsqueda Catastral.

**II. FINALIDAD**

Contar con un documento normativo que permita uniformizar los procedimientos para la emisión de informes técnicos de los Certificados de Búsqueda Catastral.

**III. ALCANCE**

La presente Directiva será de obligatorio cumplimiento para el personal de las Áreas de Catastro y de Publicidad Registral de la SUNARP.

**IV. BASE LEGAL**

- a. Ley N°26366, Ley de Creación del Sistema y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- b. Ley N°27333, Ley Complementaria a la Ley N°26662, la Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de Edificaciones.
- c. TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012- SUNARP/SN de fecha 18.05.2012.
- d. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013- SUNARP/SN de fecha 04.05.2013.
- e. Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.
- f. Directiva N°008-2004-SUNARP/SN, sobre actos inscribibles en el Registro de Predios que requerirán informe previo del Área de Catastro, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°296-2004- SUNARP/SN de fecha 1.07.2004.
- g. Resolución Jefatural N°086-2011-IGN/OAJ/DGC.
- h. Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.
- i. Decreto Supremo 005-2006-JUS, Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios

**V. DEFINICIONES BASICAS**

**5.1. Base Grafica Registral (BGR).-**

Es un sistema de Información registral estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía Base.

**5.2. Base de Datos Gráfica**



**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**“DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL” ”**

Aprobado por Resolución N°120-2014-SUNARP-SN del 30 de MAYO de 2014.

Es la representación geométrica de los predios y sus modificaciones, con expresión de superficie, perímetro, ubicación, linderos y demás circunstancias físicas.

**5.3. Base de Datos Alfanumérica**

Son los datos que dan a conocer el ámbito de los predios inscritos, según la Estructura de la Base de Datos Gráfica GIS del Registro de Predios aprobada por Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N°064-2011-SUNARP/SA del 07 de noviembre de 2011.

**5.4. Cartografía Base**

Es la cartografía extra registral elaborada por entidades oficiales y competentes del Estado.

**5.5. Certificado de Búsqueda Catastral.**

Es el certificado compendioso que acredita si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no; o, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito. También acredita la existencia de superposición o no de áreas, conforme al inciso (d) del artículo 132 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**5.6. Profesional Competente**, es el profesional de la especialidad de Arquitectura, Ingeniería Civil, Geográfica, Agrícola, Agronómica, Forestal o Geografía, que elabora los planos y memoria descriptiva según corresponda.

**5.7. Registrador o Abogado Certificador**, Profesional en Derecho responsable de emitir los Certificados Compendiosos de Búsqueda Catastral.

**5.8. Responsable de la emisión del Informe Técnico del Área de Catastro**, es el profesional, bachiller o técnico responsable de la elaboración o suscripción de los Informes Técnicos que servirán de sustento para la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral.

**5.9. Usuario**, es la persona natural o jurídica que presenta la solicitud escrita del certificado de búsqueda catastral mediante los formatos aprobados por la SUNARP.



**VI. CONTENIDO**

**6.1. De la competencia del personal del Área de Catastro de emitir los Informes Técnicos.**

**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**“DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE**  
**LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL” ”**

Aprobado por Resolución N°120-2014-SUNARP-SN del 30 de MAYO de 2014.

El personal del Área de Catastro es competente para emitir los informes técnicos solicitados conforme a lo establecido en el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP y en mérito a lo regulado en la presente Directiva.

**6.2. De los documentos y requisitos que se deben adjuntar para la emisión del Informe Técnico del Certificado de Búsqueda Catastral.**

**6.2.1. Documentos**

- a) Plano de Ubicación el mismo que debe contener el esquema de localización.
- b) Plano Perimétrico el mismo que debe de contener su cuadro de datos técnicos.
- c) Memoria Descriptiva

**6.2.2. Requisitos Generales**

- a) El plano perimétrico y plano de ubicación deberán estar elaborados en una escala gráfica convencional (1/50, 1/100, 1/200, 1/500, 1/1,000, 1/5,000, 1/10,000 y otros) que permita la visualización y verificación de los datos técnicos, expresado en el sistema coordenadas *Universal Transversal de Mercator* (UTM), especificando el Datúm y la Zona Geográfica al que está referido, debiendo graficarse el Norte de cuadrícula, la cuadrícula, los vértices, los ángulos internos, las medidas perimétricas de cada tramo, el perímetro total, los nombres de los colindantes y el área del predio.
- b) El membrete del plano deberá contener la siguiente información: tipo de plano, escala, fecha, departamento(s), provincia(s) y distrito(s), nombre del profesional competente o verificador que elaboró el plano.
- c) La Memoria Descriptiva, deberá contener los antecedentes registrales del predio en consulta, así como los nombres y apellidos de los propietarios y posesionarios actuales y anteriores, si los hubiera.
- d) Los planos y Memoria Descriptiva, deberán estar firmados y sellados por el profesional responsable o verificador.

**6.2.3. Requisitos Específicos**

- a) Si el área de consulta corresponde a un predio urbano, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se indique la posición del terreno, respecto de las calles adyacentes, indicando la distancia del predio a la esquina transversal más cercana, el área y perímetro del predio a evaluar, expresada en el sistema métrico decimal con una aproximación a dos decimales.

Asimismo, para efectos de una mejor ubicación del predio, el usuario podrá indicar la nomenclatura de calle, numeración municipal,



**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**“DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE**  
**LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL” ”**

Aprobado por Resolución N°120-2014-SUNARP-SN del 3 de MAYO de 2014.

nomenclatura de la manzana, número del lote, nombre de la urbanización.

b) Si el área materia de consulta, corresponde a un predio rústico, deberá de presentarse el plano de ubicación, donde se grafique referencias físicas y detalles topográficos no perecederos que existieran en el lugar, y el área del predio a evaluar deberá estar expresada en hectáreas y con una aproximación a cuatro decimales.

Asimismo, para efectos de una mejor ubicación del predio, el usuario podrá indicar el número de la unidad catastral y/o el número de la parcela.

Los planos presentados podrán ser adjuntados en medios magnéticos (formato DXF, o DWG o SHAPEFILE), excepcionalmente para planos cuyos perímetros tengan tramos curvos o sinuosos la presentación será obligatoria.

**6.3. Del procedimiento de evaluación técnica de las solicitudes de Certificado de Búsqueda Catastral**

6.3.1 Una vez recepcionado el expediente, el responsable de la emisión de los informes técnicos del área de Catastro procederá a reconstruir los datos del cuadro de datos técnicos del plano perimétrico presentado, la misma que determinará la forma, área y medidas perimétricas del predio, mientras que, la ubicación espacial del predio será definida con el plano de ubicación; siendo que los datos reconstruidos deberán ser corroborados con los datos técnicos graficados en los planos y memoria descriptiva del expediente presentado.

6.3.2 El Responsable de la emisión de los informes técnicos del área de catastro, consultará la Base Gráfica Registral, a fin de identificar partidas relacionadas con el ámbito del predio en consulta, e ingresará a los sistemas informáticos registrales, a fin corroborar que la información graficada en la Base Grafica Registral corresponda a la última modificación inscrita en dicha partida. En el caso que la Base Gráfica Registral no se encuentre actualizada, procederá a realizar la actualización de la misma con los títulos archivados correspondientes.

6.3.3 En caso que en la Base Grafica Registral no exista información gráfica en relación al predio en consulta, el responsable de emitir el Informe Técnico procederá a realizar la búsqueda de los antecedentes en los sistemas informáticos registrales, tomando en consideración los



**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**“DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE**  
**LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL” ”**

Aprobado por Resolución N° 120-2014-SUNARP-SN del 30 de MAYO de 2014.

nombres y apellidos de los propietarios anteriores y actuales, poseionarios y colindantes señalados en los documentos presentados.

6.3.4 Cuando en los sistemas informáticos registrales se identifique la inscripción de uno o más predios presuntamente relacionados con el predio en consulta, se procederá a verificar todos los asientos registrales de la referida partida registral, verificando si cuenta con planos en los títulos archivados. En el caso de existir planos en los títulos archivados que permitan su ubicación, se procederá a actualizar la Base Grafica Registral.

6.3.5 En el caso, que los títulos archivados no cuenten con planos y no sea posible determinar en forma exacta el ámbito de ocupación según la descripción literal de la información del título archivado y partida registral, se procederá a emitir el Informe Técnico, señalando la existencia de las partidas registrales, incidiendo que el ámbito en consulta se encuentra en una zona en donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de predios inscritos.

6.3.6 Una vez actualizada la Base Grafica Registral en el ámbito en estudio, el profesional responsable deberá de emitir el Informe técnico en forma entendible y concluyente, señalando según corresponda:

- a) Si el ámbito materia de consulta posee las mismas medidas perimétricas y área de una determinada partida registral.
- b) Si el ámbito materia de consulta se encuentra parcial o totalmente dentro de una o más partidas registrales, debiendo señalarse el área aproximada de afectación, salvo que esta no pueda ser determinada, en cuyo caso deberá constar las razones de dicha imposibilidad.
- c) Si el ámbito materia de consulta se encuentra en una zona donde no se han detectados predios inscritos.
- d) Si el ámbito de consulta se encuentra en una zona donde no se puede establecer en forma indubitable la existencia de predios inscritos, debiendo justificarse dicho pronunciamiento.

En todos los casos deberá precisarse:

- a) La totalidad de las partidas analizadas.
- b) El título o los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones de las partidas y los títulos en trámite, que estén vinculados con las áreas objeto de consulta, siempre que hayan ingresado al área de catastro.
- c) La indicación si el predio en consulta se encuentra ubicado sobre una zona arqueológica o zona intangible o zona de dominio restringido conforme a la Ley N° 26856, reservas naturales o zonas



**DIRECTIVA N° 002 -2014-SUNARP-SN**  
**"DIRECTIVA QUE REGULA LA EMISIÓN DE LOS INFORMES TÉCNICOS DE**  
**LAS SOLICITUDES DE BÚSQUEDA CATASTRAL" "**

Aprobado por Resolución N°120-2014-SUNARP-SN del 30 de MAYO de 2014.

de riesgo u otro hecho que resulte relevante, siempre que se cuente al interior de la Oficina de catastro con información que permita verificar este hecho.

- 6.3.7 El Informe Técnico deberá ser complementado con un gráfico que ilustre los resultados de la evaluación técnica.

**VII. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

- 7.1 Los Informes Técnicos que se emiten son de exclusiva responsabilidad del profesional que los suscribe.
- 7.2 El artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, establece que el informe del Área de Catastro es vinculante para el Registrador y por extensión se aplica al Abogado Certificador.
- 7.3 Quedan exceptuados de presentar los requisitos específicos exigidos en la presente directiva, las entidades del Estado, que tengan normas especiales o lineamientos especiales para solicitar la información de búsqueda catastral.
- 7.4 En lo referido a los documentos y la presunción de veracidad de los mismos que se presentan en la solicitud del Certificado de Búsqueda Catastral se regirá conforme a lo establecido por el ítem 41.1.3. artículo 41° y el ítem 42.1 del artículo 42° de la Ley General de Procedimiento Administrativo.
- 7.5 El Informe Técnico vincula al Registrador o Abogado Certificador en los aspectos estrictamente técnicos, de manera que le corresponderá evaluar todos los demás aspectos de aplicación e interpretación en lo concerniente a normas jurídicas, además del control de calidad de las partidas registrales que se mencionen en el informe técnico y; de encontrar algún error en ellas, deberá devolver el citado informe al área técnica para su corrección, rectificación o ampliación de las circunstancias encontradas, según sea el caso.

