sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
OBLITAS CENTENO Oswaldo Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2022/09/23 16:49:44-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL NºIX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 653-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de setiembre de 2022.

VISTOS; El Oficio N° 016-2021-SGCA-GDUMA/MM del 04 de junio de 2021 ingresado con la Hoja de Trámite N° 09 01-2021.020455 del 07 de junio del 2021, el Informe N°153- 2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 05 de agosto del 2021, la Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de agosto de 2022, la Hoja de Tramite N°09 01-2022.002204 del 18 de enero de 2022, la Resolución Jefatural N°576-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 24 de agosto de 2022, la Hoja de Trámite N°E-01-2022-47375 del 05 de setiembre de 2022, el Dictamen N°24-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ del 23 de setiembre de 2022 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N°016-2021-SGCA-GDUMA/MM del 04 de junio de 2021, la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores formuló queja contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, por su actuación en el procedimiento de ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en el que señalo como fecha de finalización de la obra el mes de abril de 2015, información que discrepa con el informe técnico N°0500-2021-SGCA-GDUMA/MM del 01 de junio de 2021, ofrecido como medio probatorio por la corporación municipal antes mencionada;

Que, mediante la Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, esta Jefatura Zonal dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 del 17 de octubre de 2019, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble,

Que, el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece que el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, actualmente el artículo 247° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444;

Que, mediante las Hojas de Trámite de Vistos, el Verificador Responsable formuló sus descargos respecto a las imputaciones efectuadas en la precitada Resolución Jefatural, posteriormente sus descargos fueron ampliados en la Audiencia Oral llevada a cabo a las 9:00am del día lunes 05 de setiembre de 2022;

Que, mediante la Resolución Jefatural N°576-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 24 de agosto de 2022 se resuelve ampliar, por tres (03) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de 08 de enero de 2022, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL NºIX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 653-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de setiembre de 2022.

Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, en aplicación del inciso 1 del artículo 259° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que, mediante el Dictamen de Vistos, la Unidad de Asesoría Jurídica, cuyo texto forma parte de la presente Resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, concluyó que el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, no ha incurrido en falta grave, toda vez que en los descargos presentados por el Verificador Responsable, señaló principalmente que actuó con el deber de diligencia, pues verificó que existía concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante Sunarp, sustentándose en el Autovalúo de fecha enero del 2019, emitido por la Municipalidad de Miraflores, correspondiente al predio ubicado en Calle Comandante Arístides Aljovín N° 386, Urbanización Armendáriz, Distrito de Miraflores, de propiedad de la señora María Elena Benavides de la Puente, y en el precitado Autovalúo del año 2019, se puede apreciar de manera clara que el predio cuenta con tres (03) niveles, teniendo el 3er piso -materia del presente procedimiento- una antigüedad de cuatro (04) años y un área construida de 48.28m2;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica le cursó al Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores el Oficio N°191-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 07 de marzo de 2022 solicitando que se corrobore la autenticidad del autovaluo del inmueble del año 2019 (Predio Urbano – Actualización de Valores de Predio 2019), obteniendo como respuesta el Oficio N°007-2022-SGCA-GDUMA/MM, el cual señala lo siguiente: *"(…) se debe precisar que revisando los antecedentes de declaraciones juradas de autovalúo en la Base de Rentas, se pudo constatar que el documento presentado por el verificador, es auténtico y debidamente emitido por esta Corporación Municipal; no obstante, es menester aclarar que de la revisión de los antecedentes que obran en esta Corporación Municipal respecto a la Actualización de Valores de Predio del año 2019, la cual se adjunta al documento de la referencia, donde se consignó el nivel 03 un área construida de 48.28 m2, se realizó debido a una Declaración Jurada presentada por el contribuyente en vía de regularización y de forma retroactiva, sobre la antigüedad del tercer piso indicando que no era una construcción del año 2018 sino del año 2015. Es decir, el autoevalúo presentado por el verificador correspondiente al año 2019, no es el original que se emitió en la fecha correspondiente, sino que fue rectificado con efecto retroactivo ya que la declaración jurada que incluye los 48.28m2 del tercer nivel se hizo en el año 2018, modificando los autovalúos de los años 2017 y 2018 de su versión original. (…)".* Por lo que, se puede señalar que la responsabilidad del cambio de los datos en la corporación municipal recae en la propietaria, no teniendo injerencia el Verificador Responsable, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, ya que además, el título que dio merito a la inscripción del asiento B00002 en la partida N°47389488, ampliación y modificación de declaratoria de fábrica, fue presentado en fecha 17 de octubre de 2019 bajo el número 2019-02472942, siendo entonces un año después a la presentación de la declaración jurada del representante legal de la propietaria;

Que, adicionalmente, conforme consta en el informe de la Unidad de Asesoría Jurídica; en la audiencia oral, el Verificador Responsable señaló que, en sede fiscal, la Municipalidad de Miraflores lo denunció por su accionar como Verificador; sin embargo, su caso habría sido archivado; por lo que esta Jefatura Zonal le solicitó que anexe las disposiciones fiscales correspondientes a sus descargos escritos. En ese sentido, luego de recibida la información,

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5413779693

se aprecia que en la Disposición N°01 de fecha 23 de diciembre del 2021 se dispone "*7.1. declarar **INFUNDADA** la queja interpuesta por la Municipalidad de Miraflores contra la disposición fiscal N°02-2021, de fecha 28 de octubre de 2021 de folios 84/89 mediante la cual el primer despacho provincial de la 2da fiscalía corporativa penal de Miraflores, Surquillo y San Borja, resuelve: Declara que **NO PROCEDE FORMALIZAR Y CONTINUAR INVESTIGACIÓN** preparatoria, contra Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, por el presunto delito contra la Fe Pública – Falsedad Ideológica, en agravio de la Municipalidad de Miraflores, disponiendo el archivo definitivo de los actuados. (subrayado nuestro)".* Por lo que, si bien las consecuencias penales y administrativas son independientes, no se puede desconocer lo señalado por la Fiscalía, puesto que, los hechos del caso, en ambas sedes, involucran el accionar del ingeniero civil, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, en su calidad de Verificador Responsable;

Que, conforme a lo precisado en los párrafos anteriores, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, ingeniero civil, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio no ha incurrido en falta grave imputada mediante la Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, por el cual se le atribuía haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 del 17 de octubre de 2019, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución

Con la visación del Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica;

En uso de las atribuciones conferidas por el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP/SN, el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157,aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA y en virtud de la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre 2021;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, ingeniero civil, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, por la cual se le atribuía haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 del 17 de octubre de 2019, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5413779693

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL NºIX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 653-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 23 de setiembre de 2022.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio procesal en Jr. Manuel Gómez N°578, Urb. Risso, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, acompañando copia certificada del Dictamen de Vistos.

Artículo 3.- DISPONER el archivamiento definitivo de los actuados.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente por:
PEREZ SOTO Jose Antonio FAU 20260998898 soft
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2022/09/23 17:03:46-0500

Firmado digitalmente
JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N°IX – Sede Lima - SUNARP

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5413779693

JESUS MARIA, 23 de septiembre de 2022

Firmado digitalmente por: OBLITAS CENTENO Oswaldo Arturo FAU 20260998898 soft
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2022/09/23 13:06:39-0500

DICTAMEN No 00024-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

A : **JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO**
Jefe (e) de la Zona Registral N°IX-Sede Lima

ASUNTO : Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra el Verificador Responsable, Alexander Ampuero Villavicencio

REFERENCIA: a) Oficio N° 016-2021-SGCA-GDUMA/MM de fecha 04.06.2021
b) Hoja de Trámite N° 09 01-2021.020455de fecha 07.06.2021
c) Informe N°153-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 05.08.2021
d) Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF 08.01.2022
e) Hoja de Tramite N°09 01-2022.002204 de fecha 18.01.2022
f) Oficio N°191-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ de fecha 07.03.2022
g) Oficio N°007-2022-SGCA-GDUMA/MM de fecha 17.03.2022
h) Resolución Jefatural N°576-2022-SUNARP/ZRIX/JEF 24.08.2022
i) Oficio N°932-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 31.08.2022
j) Hoja de Tramite N°E-01-2022-47375 del 05.09.2022

Me dirijo a usted, a fin de informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1.1 Mediante la Solicitud de Inscripción de título N° 2472942 de fecha 17 de octubre de 2019, al amparo de la Ley N° 27157 se procedió a inscribir la ampliación y modificación de fábrica del inmueble ubicado en Calle Comandante Arístides Aljovín N° 386, Urbanización Armendáriz, Distrito de Miraflores, conforme consta en el asiento B00002 partida N° 47389488 del Registro de Predios, en donde intervino el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, declarando como fecha de finalización de la obra en abril del 2015.

1.2 Mediante el documento de la referencia b), ingresa el Oficio N° 016-2021-SGCA-GDUMA/MM de fecha 04 de junio de 2021, donde el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albujar Mesta formula queja contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, ya que cuestiona la fecha de finalización de la obra, indicando que existe inconsistencia entre la información regularizada y la información que obra en el expediente N° 10699-

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

2019, adjuntando como medio probatorio el Informe Técnico N° 0500-2021-SGCA-GDUMA/MM de fecha 01 de junio de 2021, suscrito por el Técnico Catastral, Aldaír Mendoza Vitancio que contiene el registro fotográfico del sustento.

1.3 Mediante informe de la referencia c), esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 de fecha 17 de octubre de 2019, en el que se señaló como fecha de finalización de la obra el mes de abril del 2015, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que advierte que en los antecedentes catastrales (fotos de fachada) que obran en el Archivo Digital de la Municipalidad, determinan que en el 2015 no se pudo visualizar la ampliación de la fábrica, ni tampoco en el año 2016, sino que en fecha 26 de setiembre de 2017 recién se pudo visualizar que la ampliación del tercer piso se encontraba en proceso de desarrollo y aún no se había culminado, por último, en fecha 21 de setiembre de 2020 se pudo visualizar que la ampliación precitada, ya contaba con muros y techo, pero aún no, con acabados externos, por consiguiente hace suponer que la referida declaratoria de fábrica se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

1.4 Mediante Resolución Jefatural de la referencia d), la Jefatura Zonal dispone iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 del 17 de octubre de 2019, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble.

1.5 Mediante Hoja de Tramite de la referencia e), el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, presentó sus descargos, ejerciendo su derecho de defensa.

1.6 Mediante Oficio de la referencia f), esta Unidad le solicitó a la Municipalidad Distrital de Miraflores que se corrobore la autenticidad del autoevaluó del inmueble del año 2019 (Predio Urbano – Actualización de Valores de Predio 2019), el cual fue adjuntado por el Verificador Responsable en sus descargos.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

1.7 Mediante Oficio de la referencia g), el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, David Fernando Albujar Mesta absuelve la solicitud requerida en el párrafo anterior.

1.8 Mediante Resolución Jefatural de la gerencia h), la Jefatura Zonal dispuso ampliar por tres (03) meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, contra el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, en aplicación del inciso 1° del artículo 259° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

1.9 Mediante documento de la referencia i), se concedió el uso de la palabra al verificador con la programación de la videoconferencia a través de la plataforma Google Meet, la cual se llevó a cabo en fecha 05 de setiembre de 2022 conforme consta en el Acta que obra en el expediente.

1.10 Mediante Hoja de Tramite de la referencia j), el Verificador Responsable presentó por escrito sus descargos emitidos en el Informe Oral.

Por consiguiente, esta Unidad de Asesoría Jurídica cumple con elevar a su despacho el presente Dictamen.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR:

De acuerdo a los hechos expuestos, el presente Dictamen tiene por objetivo:

- Determinar si el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022.

III. ANÁLISIS LEGAL:

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

3.1 El artículo 37 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, dispone que *"El procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235° y siguientes de la Ley N°27444"*, ahora el artículo 247 y siguientes, conforme a lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

3.2 Siendo así, la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin que se constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y a la vez permite ser un elemento disuasivo frente a los comportamientos contrarios a la ley.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

3.3 Asimismo, la potestad sancionadora deriva del *ius puniendi* del Estado por lo que la administración pública se encuentra legitimada, cuando advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentre tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora.

3.4 Sobre el particular, el tratadista Guzmán Napurí señala que: "*La potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectivas sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción*[1]".

3.5 En ese sentido, el procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248[2] del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N°27444, mediante el Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

3.6 El artículo 18 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157 señala que *"(…) es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15°, el Jefe de la Oficina Registral correspondiente (…)"*.

3.7 Por tanto, la Jefatura Institucional es competente, en primera instancia, para conocer el Procedimiento Administrativo Sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA FÁBRICA

3.8 Mediante la Ley N°27157, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 20 de julio de 1999, se regulan los procedimientos destinados al saneamiento físico-legal de predios urbanos mediante la inscripción registral, respecto de aquellos predios edificados sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Este procedimiento se realiza con la intervención de verificador y notario, estableciéndose como título inscribible el Formulario Registral (FOR), con la documentación que le sirve de sustento, el mismo que debe ser suscrito por el o los propietarios y el verificador interviniente, con firmas certificadas notarialmente.

3.9 El artículo 3 de la referida Ley dispone que: "*Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley*".

---

[1] GUZMÁN NAPURÍ, Christian; Manual del Procedimiento Administrativo General; Pacifico Editores, Primera Edición 2013. Pág. 648.

Dicha prohibición se extiende también a las sanciones administrativas, salvo la concurrencia del supuesto de continuación de infracciones a que se refiere el inciso 7."

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

Entonces tenemos que, con relación a la regularización de la fábrica, al tenor de la norma indicada los propietarios pueden acogerse a ella en cualquiera de las tres situaciones siguientes:

a) No contar con licencia de construcción.
b) No contar con conformidad de obra.
c) No contar con declaratoria de fábrica.

3.10 Dichos procesos de regularización de edificaciones que establece la citada ley, se realizan teniendo como base el informe técnico a cargo de un Verificador Responsable, quien tiene como principal función comprobar la realidad física del predio. Téngase presente que al registro solo acceden documentos en soporte papel y por lo tanto el registrador no tiene manera de conocer la real dimensión del inmueble objeto de regularización en el registro, para lo cual se vale de la información suministrada por el verificador, entre otros documentos que se señalan en la Ley.

3.11 Es importante precisar que para poder acogerse al procedimiento de regularización de fábrica regulado por la Ley N° 27157 y a su reglamento, resulta de vital importancia determinar la fecha de culminación de la obra, toda vez que únicamente correspondía acogerse a aquellas construcciones concluidas antes del 21 de julio de 1999, tal como se señala en el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157.

3.12 Así, en un primer momento solo las edificaciones construidas antes del 21 de julio de 1999 podían ser objeto del procedimiento de regularización establecido en la referida Ley 27157, tal como la señalaba el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

3.13 Sin embargo, la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de mayo de 2003, en la decimocuarta disposición complementaria estableció: "*Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias*".

3.14 Posteriormente, se aprueba la Ley N°28437, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2004, que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley N° 27972 en el sentido siguiente: "*Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que refiere la Ley N° 27157 y normas complementarias*".

3.15 Como puede apreciarse, la Ley N°28437 que modifica la decimocuarta disposición complementaria de la Ley Orgánica de Municipalidades, amplía la fecha de las

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

edificaciones que pueden acogerse al procedimiento de regularización previsto en el Título I de la Ley N°27157.

3.16 Así, mientras esta última ley estableció que solo podían acogerse a dicho procedimiento las edificaciones construidas hasta el 20.7.1999, la Ley N° 27972 estableció que, también, podrían sujetarse al procedimiento de regularización las edificaciones construidas hasta el 31.12.2003 siempre que sean presentadas al registro hasta el 31.12.2005, fecha que evidentemente ya venció.

3.17 Finalmente, mediante la Ley N° 30830, se modificó el artículo 3° de la Ley N° 27157, en el sentido que "*Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente ley*"; por lo que en el mismo sentido mediante el Decreto Supremo N° 008-2019-VIVIENDA, se modificó el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, en el siguiente texto: "*La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas hasta el 31 de diciembre de 2016, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización*".

3.18 Con lo expuesto queremos incidir que la importancia de que el Verificador Responsable señale en los formularios registrales la fecha de culminación de la edificación, no solo obedece a que dicha fecha permita determinar la aplicación (o no) de Ley N° 27157 y su reglamento, sino además evaluar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la fecha de la edificación, que podría acarrear la inscripción de cargas técnicas al momento de inscribir la regularización edificatoria.

3.19 Por ende, la fecha de culminación de obra constituye un requisito *sine qua non* para poder acogerse a la regularización de edificación establecida por la acotada norma, puesto que el procedimiento establecido resulta beneficioso, rápido, fácil y menos oneroso para el usuario.

DEL VERIFICADOR Y SUS OBLIGACIONES

3.20 El Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.

Siempre con el pueblo
CVD: 5413779693
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe

3.21 Asimismo, en los artículos 24[3] y 25[4] del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, se establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente; entonces podemos decir, que la ley ha reservado al verificador en su calidad de profesional la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: La ubicación del inmueble, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes.

3.22 Por otro lado, el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley N°27333, Ley Complementaria a la Ley N°26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones, establece que en los casos en que la Ley N°27157 exija la intervención de un verificador éste asume responsabilidad respecto a la veracidad de la información técnica que verifica, así como su conformidad con las normas técnicas y urbanas correspondientes.

3.23 En consecuencia, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciadas; es decir, las mismas giran en torno a la información que consigna y suscribe en el formulario registral y otros documentos afines que presenta para la declaratoria de fábrica; resultando por eso muy relevante y necesario que dichas acciones deben realizarse de manera responsable, estricta y bajo la cualidad de verdad.

3.24 Entonces, advertido el marco legal en el que se desarrolla el proceso de regularización de edificación al amparo de la Ley N°27157 y su reglamento, corresponde efectuar el análisis de la imputación presentada en contra del Verificador Responsable.

---

[3] **Artículo 24°.- Funciones del Verificador**
Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formato Registral, planos, memoria descriptivas y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:
a) La exactitud del área, linderos y medidas perimétricas que aparecen en el Formulario Registral, en los planos respectivos y en los demás documentos que requieran de su intervención;
b) La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
c) Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
d) En los casos de desmembración de los predios urbanos inscritos, que el área de los predios resultantes no sea menor que el área mínima de habitabilidad;
e) Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

[4] **Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador**
El verificador inscrito en el índice tiene las siguientes obligaciones:
a) Consignar código de identificación, su firma y sellos registrados al inscribirse en el Índice, en cada uno de los actos en los que interviene como verificador;
b) Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en los respectivos Códigos de Ética Profesional y el presente Reglamento, cuando sea contrario a Ley;
c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;
d) Ejercer única y exclusivamente sus funciones respecto de actos y contratos referidos a predios ubicados en el ámbito de competencia territorial de la Zona o Zonas Registrales ante las que se ha inscrito como Verificador;
e) Actualizar sus datos proporcionados para su inscripción, dentro de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación correspondiente;
f) Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectué el Registro;
g) Abstenerse de seguir actuando como verificador cuando se encuentre suspendido o inhabilitado por el Registro, en el caso de verificadores responsables o ad hoc que se refiere el Reglamento de la Ley 27157, o cuando haya caducado su inscripción o se encuentre inhabilitado por su respectivo colegio profesional;
h) Abstenerse de suscribir formularios en los que intervengan él, su cónyuge y parientes dentro del segundo grado de consanguinidad y afinidad o cuando exista conflicto de intereses entre él y los solicitantes;
i) Llevar un archivo debidamente foliado con la información de todos los actos y demás documentos que autorice;
j) Exhibir el archivo establecido en el literal anterior a solicitud del Jefe Zonal u otro funcionario de la SUNARP;
k) Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

DE LA IMPUTACIÓN EFECTUADA CONTRA EL VERIFICADOR

3.25 Conforme a la Resolución Jefatural N° 026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, al Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, se le imputa haber intervenido presuntamente de manera irregular en el procedimiento de regularización de una ampliación y modificación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157 en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo expuesto, corresponde entonces dilucidar si la imputación efectuada contra el Verificador Responsable, resulta pasible de sanción.

DE LOS DESCARGOS EFECTUADOS POR EL VERIFICADOR RESPONSABLE Y SU RESPECTIVA VALORACIÓN

3.26 El procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS, de tal manera que corresponde brindarle al administrado las herramientas y garantías necesarias que permitan defenderse.

3.27 Mediante Hoja de Trámite N° 09 01-2022.002204, de fecha 18 de enero de 2022, el Verificador Responsable, presentó sus descargos respecto de las imputaciones realizadas en su contra, siendo, entre otros, estas las alegaciones pertinentes:

*"**II. FUNDAMENTOS DE HECHO***

SOBRE LA DENUNCIA DEL SUBGERENTE DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES QUE MOTIVÓ EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR MEDIANTE LA RESOLUCIÓN JEFATURAL N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF DEL 08 DE ENERO DE 2022

(…) d. 1.- Que, en el año 2019 la persona de María Elena Benavides De La Puente, identificada con DNI. 07783212, propietaria del inmueble ubicado en la Calle Comandante Arístides Aljovín N°386 - Urb. Almendariz - Miraflores - Lima, solicito los servicios por intermedio de sus apoderados del recurrente como Ingeniero y Verificador a fin de realizar un trabajo técnico, sobre regularización del 3er Piso Declaratoria de Fabrica del predio.

d.2.- Que, el recurrente para dicho trabajo cumplió con el Articulo 9.- inciso 9.1 del D.S N° 035-2006-VIVIENDA, con el Art. 25° de la Ley N° 27157, Art. 41 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN donde los planos, Formulario Registral N° 1, Informe Técnico de Verificación y demás documentos, COINCIDEN CON LA REALIDAD FÍSICA DE LA CONSTRUCCIÓN, y que se corrobora con el AUTOVALUÓ DEL INMUEBLE DEL AÑO 2019 donde se indica que si existía el 3er Piso y EL TERCER PISO TIENE UN AREA CONSTRUIDA DE 48.28 M2, ASIMISMO TIENE UNA ANTIGUEDAD DE 4 AÑOS, es decir si el autovalúo es del año 2019, y la obra regularizada tiene una antigüedad de 4 años, esto indica que la obra construida data del año 2015.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

d.3.- Que, sobre el punto que antecede el recurrente como Arquitecto y Verificador al realizar su trabajo técnico, verifico y constato las obras realizadas INSITU, (trabajo técnico del verificador) conforme al Art. 25 de la ley N° 27157, solicitando la información de la antigüedad de las obras a la propietaria o contratante de los servicios, la misma que refirió que dichas obras verificadas fueron culminadas en el mes de abril del 2015, lo que se corroboro con el autovalúo del 2019, descrito líneas arriba, para lo cual conforme a la ley se cumplió con Titulo II "Declaratoria de Fabrica" Artículo 27° de la ley 27157.

III. FUNDAMENTOS LEGALES:

A. Mi actuación en el expediente materia de la presente investigación, ha sido con arreglo a Ley; he cumplido con la Ley 27157, basándose en la Declaración Jurada en el Formulario Registral N° 1 del Propietario.

B. He efectuado la Verificación Física del Inmueble, y está de acuerdo con la realidad física de conformidad con el Articulo 9, inciso 9.1 del D.S. N° 035-2006-VIVIENDA, y el literal b) del artículo 24 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 188-2004-SUNARP-SN.

C. El Informe Técnico N°0500-2021-SGCA-GDUMA/MM, del 01JUN2021 - suscrito por el Técnico Catastral - Aldair Mendoza Vitancio, NO TIENEN SUSTENTO LEGAL, por consiguientes fundamentos:

c.1 Está firmado por un Técnico Catastral, que no es Profesional Colegiado, ESPECIALISTA EN LA MATERIA, debidamente registrado como especialidad.
c.2. La Ley 16053, promulgada el 08 de Febrero de 1996, en su Artículo 4 indica claramente para el ejercicio de la Ingeniera y Arquitectura, será indispensable la inscripción de sus títulos profesionales en los Registro de los Colegios de Arquitectos y de Ingenieros.
c.3. La Ley 28858, promulgada el 13 de Julio de 2006, donde su artículo 1°: inciso a) indica que los Informes Técnicos de Ingeniería, estas labores deben ser efectuadas, firmadas y refrendadas por Profesionales inscritos y hábiles en el Colegio de Ingenieros del Perú.
C.4. El Decreto Supremo N° 016-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N°28858, Ley que complementa la Ley N° 16053, Ley que autoriza al Colegio de Ingenieros del Perú, para supervisar a los Profesionales de Ingeniera de la Republica.

> *En su Artículo 2.- **ÁMBITO DE LA APLICACIÓN**, indica claramente es de aplicación para las personas naturales que ejerzan actividades inherentes a la Ingeniería, **EN CUALQUIER FORMA CUALQUIER ESPECIALIDAD Y BAJO CUALQUIER MODALIDAD DE RELACIÓN LABORAL Y/O CONTRACTUAL**, siendo obligatorio estar titulado y colegiado en el Colegio de Ingenieros del Perú.*

*c.5. Si bien es cierto que las Municipalidades, emiten Ordenanzas, para justificar la actividad de las Gerencias y Subgerencias que son netamente, técnicas, nombrando a personas naturales que **NO CUENTAN CON TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERA Y/O ARQUITECTURA,** esto es totalmente contradictorio, puesto que, de acuerdo al Ordenamiento Jurídico Peruano, las leyes están en un rango superior que las Ordenanzas.*
*c.6. El Catastro es actividad netamente técnica, dentro de la rama o especialidad de la Ingeniera Civil y/o Ingeniera Geográfica, y ni el Técnico Catastral y el Sub Gerente de Catastro, **NO SON PROFESIONALES COLEGIADOS EN LA ESPECIALIDAD**.*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
CVD: 5413779693

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe

*c.7. Tanto las ortofotos y las fotografías presentados por la Municipalidad de Miraflores **NO SON VÁLIDAS** en el ordenamiento Jurídico Peruano, puesto que puede **SER MANIPULABLES**, con fines que se desconoce. (…)".*

3.28 Asimismo, el Verificador Responsable, anexó como medio probatorio: Cartilla de Liquidación de Tributos 2019 - Predio Urbano (PU) de fecha enero de 2019 emitida por la Municipalidad de Miraflores, en el cual se evidencia que el tercer nivel tendría una antigüedad de cuatro (04) años:

13

PU

PREDIO URBANO

ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE PREDIO 2019

T.U.O. de la Ley de Tributación Municipal (Art. 14º del D.S. Nº 156-2004-EF, publicado el 15.11.2004)

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

Nº de D.J.: 42698
Anexo: 2

Código	1*7703631

Apellidos y Nombres / Razón Social
BENAVIDES DE LA PUENTE MARIA ELENA

DATOS DEL PREDIO GRAVADO

Ubicación del Predio	Código Catastral
CALL CMDTE.ARISTIDES ALJOVIN Nº.386	0481-026-0002

Estado	Tipo	Uso	Condición de Propiedad	% Propiedad
TERMINADO	P.INDEPEN.	CASA HABIT	PROP.UNICO	100.00

Beneficio		Fecha de Inicio		Fecha de Término	

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Niveles	Clasificación	Material	Conservación	Antigüedad	Categorías (1) Muros y Columnas	Techos	Pisos	Puertas y Ventanas	Revestimiento	Baños	Inst. Eléctricas y Sanitarias	Valor Unitario por m²	Incremento 5% (2)	Valor Depreciado %	Valor Depreciado Unitario	Área Construida m² Propia	Área Construida m² Común	Valor de la Construcción
01	1	2	3	75	C	C	H	F	F	H	I	522.24	0.00	50	261.12	84.72	0.00	22,122.08
01	1	2	3	75	C	C	H	I	F	H	I	470.24	0.00	50	235.12	79.37	0.00	18,661.47
03	1	3	1	4	D	F	H	I	G	H	I	309.57	0.00	5	294.10	48.28	0.00	14,199.14

Valor Total de la Construcción S/	54,982.69
Valor de Otras Instalaciones S/	0.00
Valor del Terreno S/	105,612.00

3.29 Como es de apreciarse, el Verificador Responsable adjuntó en calidad de medio probatorio un Autoevaluó de 2019, en el que se indica que el tercer piso tendría una antigüedad de (04) años para el año 2019. Por lo que, esta Unidad cursó el Oficio

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

N°191-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ, dirigido al Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, mediante el cual se solicitó corroborar la autenticidad de dicho documento a fin de proseguir con el trámite correspondiente.

3.30 A través del Oficio N°007-2022-SGCA-GDUMA/MM, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, respondió en los siguientes términos: "*(…) se debe precisar que revisando los antecedentes de declaraciones juradas de autovalúo en la Base de Rentas, se pudo constatar que el documento presentado por el verificador, es auténtico y debidamente emitido por esta Corporación Municipal; no obstante, es menester aclarar que de la revisión de los antecedentes que obran en esta Corporación Municipal respecto a la Actualización de Valores de Predio del año 2019, la cual se adjunta al documento de la referencia, donde se consignó el nivel 03 un área construida de 48.28 m2, se realizó debido a una Declaración Jurada presentada por el contribuyente en vía de regularización y de forma retroactiva, sobre la antigüedad del tercer piso indicando que no era una construcción del año 2018 sino del año 2015. Es decir, el autovalúo presentado por el verificador correspondiente al año 2019, no es el original que se emitió en la fecha correspondiente, sino que fue rectificado con efecto retroactivo ya que la declaración jurada que incluye los 48.28m2 del tercer nivel se hizo en el año 2018, modificando los autoevalúos de los años 2017 y 2018 de su versión original. (…)".*

3.31 Adicionalmente, el día 05 de setiembre de 2022, se llevó a cabo la audiencia oral, por el cual, el Verificador Responsable presentó sus descargos, señalando además que su caso fue llevado a la Fiscalía; sin embargo, fue archivado.

3.32 Mediante Hoja de Tramite N°E-01-2022-47375 de fecha 05 de septiembre de 2022 el Verificador Responsable adjuntó sus descargos y anexó, además, las disposiciones fiscales del Primer Despacho de la Segunda Fiscalía Corporativa Penal de Miraflores – Surquillo – San Borja.

3.32.1. En primer lugar, anexó la Disposición Fiscal N°02 de fecha 28 de octubre de 2021 correspondiente al Caso Fiscal N°506154502-2021-21 mediante el cual se dispone: Declarar que no procede formalizar y continuar con la investigación preparatoria contra Alexander Flavio Ampuero Villavicencio por la presunta comisión del Delito Contra la Fe Pública, en la modalidad de Falsedad Ideológica.

3.32.2. En segundo lugar, también adjuntó la Disposición Fiscal N°03 de fecha 16 de noviembre de 2021 – Disposición que concede queja de derecho, por el cual se decide A. CONCEDER EL RECURSO DE ELEVACIÓN DE ACTUADOS (Queja de Derecho) interpuesto por la Municipalidad de Miraflores, contra la Disposición N°02 de fecha 28 de octubre de 2021, en consecuencia, ELEVESE los actuados a la Fiscalía Superior Penal de la Segunda Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Miraflores – Surquillo – San Borja.

3.32.3. En tercer y último lugar, anexó la Disposición N°01 de fecha 23 de diciembre del 2021 a través del cual se dispone 7.1. declaran INFUNDADA la queja

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

ahora elevación de actuados, interpuesta por la Municipalidad de Miraflores contra la disposición fiscal N°02-2021, de fecha 28 de octubre de 2021.

DE LOS MEDIOS PROBATORIOS Y SU RESPECTIVA VALORACIÓN

3.33 Debe tenerse presente que la Municipalidad de Miraflores, es en este caso, el ente encargado de efectuar la fiscalización posterior de las declaraciones efectuadas por los verificadores intervinientes en la regularización de una fábrica, conforme con el numeral 3.6 del artículo 79°[5] de la Ley Orgánica de Municipalidades, que señala que es función exclusiva de las municipalidades distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de fábrica efectuadas, ya que a efectos de que las municipalidades cumplan con dicha labor de fiscalización en los casos de regularización de edificaciones efectuadas al amparo de la Ley N° 27157, el artículo 10°[6] de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, obliga al registro a comunicar al municipio respectivo la inscripción de la declaratoria de fábrica acogida en el procedimiento de regularización.

3.34 Al respecto, se precisa que de acuerdo a lo expuesto en los numerales anteriores, los verificadores se encuentran legitimados para regularizar las fábricas en virtud de la Ley N°27157, por ende sus funciones, obligaciones y responsabilidades se encuentran delimitadas bajo el parámetro de la Ley, lo que implica que la información consignada en el formulario registral y otros documentos afines que acompaña para la regularización de la fábrica, debe hacerse en el marco de la Ley, así como de manera estricta, prolija, responsable y bajo la cualidad de verdad.

3.35 En tal sentido, la autoridad administrativa ante la existencia de indicios de presunta comisión de falta administrativa, se encuentra legitimada para poner en marcha el procedimiento administrativo sancionador, si dentro del marco de dicho procedimiento, se acredita la responsabilidad del administrado, y por lo tanto se pueden imponer las sanciones que correspondan. Siendo así, que los medios probatorios presentados por la Municipalidad de Miraflores, constituyen documentos que generan evidencias de la presunta comisión de falta administrativa de parte del Verificador Responsable imputado, lo que motivó la puesta en marcha del presente procedimiento administrativo sancionador.

3.36 De otro lado, cabe precisar que la función del Verificador Responsable se encuentra regulada en los artículos 9°[7] del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°

---

[5] **Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo**
(…)
3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:
3.6.1. Habilitaciones urbanas.
3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.
3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política.
(…)

[6] **Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad**
La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley Nº 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

[7] **Artículo 9°.- Funciones del Verificador Responsable**
9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los Planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
(…)

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

27157, y por ende la actuación del Verificador Responsable se ha enmarcado en tramitar la regularización, organizar la documentación que se acompaña al FOR bajo su responsabilidad y emitir el Informe Técnico de Verificación declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente.

3.37 Una vez descritas las acciones que deben cumplir los verificadores, corresponde emitir pronunciamiento sobre los descargos del Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio.

3.38 En ese contexto, corresponde señalar que los Verificadores, en virtud de la legitimidad otorgada, el cumplimiento diligente de la función del verificador no solo se enmarca en lo referente a la fecha de la finalización de la edificación sino también, de aquella información que consigna previamente al momento de inscribir la declaratoria de fábrica a los Registros Públicos, como lo son, las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria la cual el Verificador debe hacer constar como observaciones . Esto implica que tal profesional no sólo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentren a su alcance, para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones y sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador puede efectuar de manera diligente las acciones siguientes:

i) **Verificación in situ del predio. -** Que consiste en una actuación fáctica de parte del Verificador, a efectos de verificar la ubicación del terreno, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes.

ii) **Búsqueda de Información. -** Consiste en una indagación de parte del Verificador, a efectos de determinar la titularidad del bien o el de su representante, para lo cual deberá mínimamente exigir copia literal de la partida electrónica y otros documentos que de manera indubitable demuestran la titularidad; además en esta etapa corresponde evaluar la fecha aproximada de culminación de la obra. Si bien el llamado para brindar dicha información es el propietario, sin embargo, la sola manifestación no basta, entonces el Verificador para dar mayor fuerza al testimonio del propietario, debe exigir la presentación de documentos adicionales como contratos de obra, licencia de construcción, boletas y/o facturas de compra de materiales, pago de arbitrios, etc.; no obstante ello, debe recurrir a la municipalidad de la jurisdicción donde se ubica el predio, para indagar si el predio materia de evaluación ha sido construido con autorización municipal, si fue objeto de paralización de obra, multas, etc., así como acreditar si los documentos proporcionados por el propietario son verídicos (pagos de impuesto predial y arbitrios); y

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

finalmente, debe ayudarse de los portales electrónicos como el “Google Earth” y “Google Maps”.

iii) **<u>Evaluación y conclusiones. -</u>** Es el análisis que hace el verificador luego de la verificación del predio y de recabada la información, con el propósito de extraer conclusiones relacionadas con el predio materia de evaluación y obtener un estado de certeza o convicción de manera cercana a la fecha de conclusión de la fábrica, de los que va a decidir si corresponde o no acogerse al procedimiento especial regulado por la Ley N° 27157.

3.39 Al respecto, es importante precisar los medios probatorios con los que se cuenta en el presente procedimiento administrativo sancionador, estos son, la denuncia efectuada por la Municipalidad de Miraflores, mediante el Oficio N°016-2021-SGCA-GDUMA/MM; los descargos emitidos por el ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, el pronunciamiento realizado por el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores y los descargos realizados por el Verificador en su audiencia de uso de la palabra, llevada a cabo el 05.09.2022 , posteriormente presentadas por escrito mediante la Hoja de Tramite N°E-01-2022-47375.

3.40 Ahora corresponde evaluar la actuación del Verificador Responsable, es decir se debe tener en cuenta que el Verificador haya actuado con el deber de diligencia que le corresponde acorde a sus obligaciones establecidas en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios.

3.41 En primer lugar, respecto al Informe N°0500-2021-SGCA-GDUMA/MM de fecha 01 de junio de 2021, suscrito por el Técnico Catastral, Aldaír Mendoza Vitancio que contiene el registro fotográfico del sustento de la denuncia formulada por la Municipalidad de Miraflores, el Verificador alega que el mencionado informe no cuenta con sustento legal, debido a que fue suscrito por un Técnico Catastral y no por un profesional colegiado.

3.42 Al respecto, es importante precisar que el Informe Técnico N°0500-2021-SGCA-GDUMA/MM si bien es suscrito por un Técnico Catastral, de igual manera se puede visualizar, en todas las páginas, los sellos de visto bueno del Subgerente de Catastro, David Fernando Albújar Mesta y el Coordinador General de Catastro, Arq. Rodolfo Rubio Guarderas. Asimismo, cabe indicar que el Informe Técnico ingresa a la Sunarp, en calidad de adjunto al Oficio N°016-2021-SGCA-GDUMA/MM de la Municipalidad de Miraflores, por lo que el sustento central de la denuncia es el precitado oficio y un documento anexo es el Informe, por el cual para evaluar el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador se debe analizar la denuncia formal, esto es el Oficio de la Municipalidad y a su vez, los medios probatorios adjuntos.

3.43 En ese sentido, al ser un Informe ratificado por los profesionales a cargo de la Coordinación de Catastro resulta pertinente que sea evaluado junto a todo el acervo probatorio.

3.44 En segundo lugar, en relación a las imágenes adjuntadas por la Municipalidad de Miraflores, estas pertenecen a su Archivo Digital; además, cuentan con fecha exacta

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
CVD: 5413779693

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe

de la toma de fotos, por lo tanto, tales medios probatorios se deben tomar en cuenta como documentos parte del procedimiento administrativo sancionador y queda en competencia del Verificador Responsable, refutarlas adjuntando otros documentos, como imágenes que demuestren que para la fecha o antes, sí existía la edificación en cuestión.

3.45 En tercer lugar, el Verificador mencionó que actuó con el deber de diligencia, pues verificó que existía concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante Sunarp, sustentándose en el Autovalúo de fecha enero del 2019, emitido por la Municipalidad de Miraflores, correspondiente al predio ubicado en Calle Comandante Arístides Aljovín N° 386, Urbanización Armendáriz, Distrito de Miraflores, de propiedad de la señora María Elena Benavides de la Puente.

3.46 En el precitado Autovalúo del año 2019, se puede apreciar de manera clara que el predio cuenta con tres (03) niveles, teniendo el 3er piso -materia del presente procedimiento- una antigüedad de cuatro (04) años y un área construida de 48.28m2. Por lo que, por inferencia si el documento tiene fecha del 2019, entonces el tercer nivel ya se encontraba construido 04 años antes, siento este en el año 2015.

Niveles	Clasificación	Material	Conservación	Antigüedad	Categorías (1)							Valor Unitario por m²	Incremento 5% (2)	Valor Depreciado		Área Construida m²		Valor de la Construcción
					Muros y Columnas	Techos	Pisos	Puertas y Ventanas	Revestimiento	Baños	Inst. Eléctricas y Sanitarias			%	Unitario	Propia	Común	
01	1	2	3	75	C	C	H	F	F	H	I	522.24	0.00	50	261.12	84.72	0.00	22,122.08
01	1	2	3	75	C	C	H	I	F	H	I	470.24	0.00	50	235.12	79.37	0.00	18,661.47
03	1	3	1	4	D	F	H	I	G	H	I	309.57	0.00	5	294.10	48.28	0.00	14,199.14

3.47 Adicionalmente, esta Unidad le solicitó a la Municipalidad Distrital de Miraflores que se corrobore la autenticidad del autoevaluó del inmueble del año 2019 (Predio Urbano – Actualización de Valores de Predio 2019), obteniendo como respuesta el Oficio N°007-2022-SGCA-GDUMA/MM, el cual señala lo siguiente: *"(…) se debe precisar que revisando los antecedentes de declaraciones juradas de autovalúo en la Base de Rentas, se pudo constatar que el documento presentado por el verificador, es auténtico y debidamente emitido por esta Corporación Municipal; no obstante, es menester aclarar que de la revisión de los antecedentes que obran en esta Corporación Municipal respecto a la Actualización de Valores de Predio del año 2019, la cual se adjunta al documento de la referencia, donde se consignó el nivel 03 un área construida de 48.28 m2, se realizó debido a una Declaración Jurada presentada por el contribuyente en vía de regularización y de forma retroactiva, sobre la antigüedad del tercer piso indicando que no era una construcción del año 2018 sino del año 2015. Es decir, el autovalúo presentado por el verificador correspondiente al año 2019, no es el original que se emitió en la fecha correspondiente, sino que fue rectificado con efecto retroactivo ya que la declaración jurada que incluye los 48.28m2 del tercer nivel se hizo en el año 2018, modificando los autovalúos de los años 2017 y 2018 de su versión original. (…)".*

3.48 A su vez anexa, la Municipalidad adjunta, entre otros, la Declaración Jurada suscrita por el señor Hugo Guillermo Cárdenas (DNI N°07852725), representante legal de la

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

propietaria del predio en cuestión e indica que *"Se rectifica la antigüedad del tercer piso, ya que no es la construcción de año 2018, sino del año 2015"*. Cabe indicar que quien suscribe la Declaración declara, lo realiza bajo juramento, en el sentido de que afirma que los datos consignados en el anverso y reverso son verdaderos.

3.49 En tal sentido, se cuenta con la propietaria quien a través de su representante legal modificó los datos de la finalización del predio, en específico del 3er piso, mediante Declaración Jurada, el mismo que tiene fecha **15 de agosto de 2018.**

3.50 Entonces, hasta este punto se puede señalar que la responsabilidad del cambio de los datos en la corporación municipal recae en la propietaria, no teniendo injerencia el Verificador Responsable, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, ya que además, el título que dio merito a la inscripción del asiento B00002 en la partida N°47389488, Ampliación y Modificación de Declaratoria de Fábrica, fue presentado en fecha 17 de octubre de 2019 bajo el número 2019-02472942, siendo entonces un año después a la presentación de la Declaración Jurada del representante legal de la propietaria.

3.51 Por lo que, al ser responsabilidad del accionar de la propietaria, no correspondería imputar falta al Verificador Responsable, debido a que sustentó toda la documentación presentada ante Sunarp, en el autovalúo de fecha enero de 2019 que acorde a la misma Municipalidad de Miraflores: "(…) *es auténtico y debidamente emitido por esta Corporación Municipal (…)"*.

3.52 En cuarto lugar, sin perjuicio de lo señalado en el punto dos, corresponde también emitir pronunciación respecto a las Disposiciones Fiscales anexadas por el Verificador Responsable en sus descargos presentados en fecha 05 de setiembre de 2022.

3.53 Al respecto, es importante precisar que el Ministerio Público, ente encargado de la investigación fiscal del precitado Verificador, no se configura como órgano jurisdiccional, debido a que, para considerarse de tal manera, deberá ejercer potestad jurisdiccional y acorde al párrafo uno del art. 138° de la Constitución Política del Perú: La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes (...).

3.54 Por lo que, el Ministerio Público no cuenta con la facultad de administrar justicia, ni emitir sentencias, sino que sus funciones generales, según el art. 4 de su Reglamento de Organización y Funciones, serán:

- Promover de oficio o a petición de parte, la acción judicial en defensa de la legalidad y de los intereses públicos tutelados por el derecho.
- Velar por la independencia de los Órganos Jurisdiccionales y por la recta administración de justicia
- Representar en los procesos judiciales a la Sociedad, para los efectos de defender a la familia, a los menores e incapaces y el interés social.
- Conducir desde su inicio la investigación del delito. Con tal propósito, la Policía Nacional está obligada a cumplir los mandatos del Ministerio Público en el ámbito de su función.

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

- Ejecutar la acción penal de oficio o a petición de parte.
- Emitir dictamen previo a las resoluciones judiciales en los casos que la ley contempla.
- Ejercer iniciativa en la formulación de las leyes y dar cuenta al Congreso, o al Presidente de la república, de los vacíos o defectos de la legislación.
- Velar por la moral pública; la persecución del delito y la reparación civil. i. Velar por la prevención del delito.

3.55 Adicionalmente, el Tribunal Constitucional sostuvo, en la sentencia del Expediente N°3960-2005-PHC/T que "la función del Ministerio Público es requirente, es decir, postulante y, en ningún caso, decisoria ni sancionatoria, habida cuenta que no tiene facultades coactivas ni de decisión directa para la apertura de instrucción penal" (fojas 101).

3.56 Ahora respecto, a la autonomía de funciones, en el numeral 1 del art. 264° del T.U.O de la Ley N°27444 señala que: "264.1.- Las consecuencias civiles, administrativas o penales de la responsabilidad de las autoridades son independientes y se exigen de acuerdo a lo previsto en su respectiva legislación.". En tal sentido, lo que se decida en el ámbito penal no incide en sede administrativa.

3.57 No obstante, si bien son independientes, no se puede desconocer lo señalado por la Fiscalía, puesto que, los hechos del caso, en ambas sedes, involucran el accionar del ingeniero civil, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio en su calidad de Verificador Responsable; es por ello que se analizará lo contemplado por, una parte, el Primer Despacho de la Segunda Fiscalía Corporativa Penal de Miraflores – Surquillo – San Borja y por, otra parte, la Segunda Fiscalía Superior Corporativa Penal de Miraflores, Surquillo y San Borja.

3.58 En la Disposición N°02 de fecha 28 de octubre de 2021 correspondiente al Caso Fiscal N°506154502-2021-21 se dispone: Declarar que no procede formalizar y continuar con la investigación preparatoria contra Alexander Flavio Ampuero Villavicencio por la presunta comisión del Delito Contra la Fe Pública, en la modalidad de Falsedad Ideológica. Posteriormente, el denunciante, la Municipalidad de Miraflores presenta recurso de queja, a fin que los actuados sean elevados.

3.59 En tal sentido, se anexó también la Disposición N°01 de fecha 23 de diciembre del 2021 a través del cual se dispone **7.1.** declarar INFUNDADA la queja ahora elevación de actuados, interpuesta por la Municipalidad de Miraflores contra la disposición fiscal N°02-2021, de fecha 28 de octubre de 2021 de folios 84/89 mediante la cual el primer despacho provincial de la 2da fiscalía corporativa penal de Miraflores, Surquillo y San Borja, resuelve: Declara que **NO PROCEDE FORMALIZAR Y CONTINUAR INVESTIGACIÓN** preparatoria, contra Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, por el presunto delito contra la Fe Pública – Falsedad Ideológica, en agravio de la Municipalidad de Miraflores, disponiendo el archivo definitivo de los actuados.

3.60 Entonces, hasta este punto, se cuenta con las siguientes pruebas nuevas: (i) Lo señalado por el Verificador en sus descargos presentados en fecha 18 de enero de 2022; (ii) Posteriormente, ampliados luego de la audiencia oral realizada el día 05 de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0083 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*

Siempre con el pueblo
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

setiembre de 2022 y (iii) Lo precisado por la Municipalidad de Miraflores en fecha 18 de marzo de 2022.

3.61 Por consiguiente, se concluye, en base al nuevo acervo documentario, que el Verificador Responsable, Alexander Flavio Ampuero Villavicencio ha actuado con el deber de diligencia que se le exige acorde a las obligaciones y funciones estipuladas en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, en la inscripción de la ampliación y modificación de fábrica del inmueble ubicado en Calle Comandante Arístides Aljovín N° 386, Urbanización Armendáriz, Distrito de Miraflores, tal como consta en el asiento B00002, partida N° 47389488 del Registro de Predios, inscrito en mérito del título N° 2472942 de fecha 17 de octubre de 2019.

IV. CONCLUSIONES:

4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, ingeniero civil Alexander Flavio Ampuero Villavicencio, no ha incurrido en falta grave, imputada mediante la Resolución Jefatural N°026-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 08 de enero de 2022, por la cual se le atribuía haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de la ampliación y modificación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N° 47389488 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 02472942 del 17 de octubre de 2019, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble.

4.2 Por ende, corresponde archivar de manera definitiva el presente procedimiento administrativo sancionador.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar.

Atentamente,

Firmado digitalmente
OSWALDO ARTURO OBLITAS CENTENO
Jefe de la Unidad de Asesoría Jurídica
Zona Registral N°IX-Sede Lima – SUNARP

OAOC/VHOP

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 5413779693

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 9997836593

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / https://www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 245 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: *https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion*