



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 613-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 05 de setiembre de 2022

VISTOS; El Oficio N° 053-2021-SGCA-GDUMA/MM del 23 de diciembre de 2021 ingresado con la Hoja de Trámite N° 09 01-2021.055148 del 28 de diciembre de 2021, el Informe Técnico N°1100-2021-SGCA-GDUMA/MM del 25 de noviembre de 2021, el Informe N° 210-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ, y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio de Vistos, la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, por su actuación en el procedimiento de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, inscrita en el asiento B00002 de la partida N°07024521, en el que señaló como fecha de finalización de la obra julio de 2014, información que discrepa con el Informe Técnico ofrecido como medio probatorio por la corporación municipal antes mencionada;

Que, de conformidad con el artículo 37° 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, el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad el artículo 247° y siguientes, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Informe de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6° del precitado Texto Único Ordenado, en el que opina que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Alfredo Servat Univazo, 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°07024521 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01712151 de fecha 19 de julio de 2019, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra julio de 2014, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que advierte que, de las fotografías de fecha 22 de setiembre de 2014 y 18 de setiembre de 2015, la obra no habría culminado en julio de 2014 tal como ha sido descrita y especificada según lo consignado en el Formulario Registral N°1, por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, siendo 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



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 613-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 05 de setiembre de 2022

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;

Que, el artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establece las conductas sancionables al Verificador, entre otras “(...) b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones (...)”, asimismo el artículo 17° del Texto único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece como falta grave, entre otras “(...) a) Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada(...)”, por lo que resulta necesario que se notifique la presente Resolución al referido Verificador Responsable, a efectos que formule sus respectivos descargos;

Que, el artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que, si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones: a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve; b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve; c) Inhabilitación temporal o definitiva para el ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley;

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 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°035-2022-SUNARP-SN del 17 de marzo de 2022; 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 la Resolución de la Gerencia General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 336-2021-SUNARP/GG del 16 de diciembre de 2021;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- INICIAR procedimiento administrativo sancionador al Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, 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 declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N° 27157, inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 07024521 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01712151 de fecha 19 de julio de 2019, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 613-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 05 de setiembre de 2022

realidad física del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en Avenida Rafael Escardo N°1075, Urbanización Las Leyendas, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, para que ejercite su derecho de defensa, en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación, presente su descargo ante la Unidad de Asesoría Jurídica de esta Zona Registral, la cual emitirá el dictamen correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR el expediente a la Unidad de Asesoría Jurídica, para el trámite respectivo, conforme a lo señalado en el Artículo Segundo.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

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

JESUS MARIA, 02 de septiembre de 2022

INFORME No 00210-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

- A** : **JOSE ANTONIO PEREZ SOTO**
Jefe (e) de la Zona Registral N°IX
- ASUNTO** : Indagaciones Preliminares contra el Verificador Responsable,
arquitecto Alfredo Servat Univazo
- REFERENCIA** : a) Hoja de Trámite N° 09 01-2021.055148 del 28.12.2021
b) Oficio N° 053-2021-SGCA-GDUMA/MM de 23.12.2021

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia a), por el cual ingresa a esta Zona Registral el documento de la referencia b), a través del cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, por presuntamente haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°07029521 del Registro de Predios de Lima.

I. ANTECEDENTES. -

- 1.1. Mediante el título N°001712151 de fecha 19 de julio de 2019, al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Calle Manuel Miota N°281-283, Urbanización San Antonio, distrito de Miraflores, conforme consta en el Asiento B00002 de la Partida N°07029521 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Alfredo Servat Univazo, el cual consignó como fecha de finalización de la obra en **julio de 2014**.
- 1.2. Mediante documento de la referencia a) ingresa el documento de la referencia b), por el cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, cuestiona la fecha de finalización de la obra, indicando que: *“ la Declaratoria de Fábrica inscrita respecto a las obras de ampliación no es procedente, debido a que en las fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD informan que la declaratoria inscrita en la Partida Electrónica N°07029521, en el asiento B00002 no corresponde con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la antigüedad de terminación de la edificación nueva, por lo que se concluye que la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho conforme lo señalado en el punto 2”*.

II. BASE LEGAL. –

- Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- Ley N° 30830, Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

III. ANÁLISIS:

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONAR

- 3.1. El artículo 18 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27157, establece que *“Tratándose de los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios, 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”*.
- 3.2. De conformidad con el artículo 36 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, *“el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe Zonal de la Zona Registral ante la que se cometió la falta...”*, por ende 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.
- 3.3. Asimismo, el artículo 37 del citado Reglamento 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”*, actualmente los artículos 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.
- 3.4. En tal sentido, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que *“el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia”*.

OBLIGACIONES Y FUNCIONES DEL VERIFICADOR RESPONSABLE

- 3.5. El numeral 2.2 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable como: *“El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo 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, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y verifica*



Siempre

que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registra¹.

- 3.6. Mientras tanto los artículos 24¹ y 25² del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente.
- 3.7. En el mismo sentido, el artículo 9° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, establece que una de las funciones del Verificador Responsable del trámite de regularización, es organizar la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad emite el Informe Técnico de Verificación, declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
- 3.8. Además, es oportuno precisar que el artículo 14° del precitado dispositivo legal, establece que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

IMPUTACIONES HECHAS CONTRA EL VERIFICADOR RESPONSABLE

- 3.9. De la evaluación de la documentación, se aprecia que en mérito del título N°001712151 del 19 de julio de 2019, se procedió a extender en el asiento B0002 de la partida N°07029521 del Registro de Predios de Lima, la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Calle Manuel Miota N°281-283, Urbanización San Antonio del distrito de Miraflores, conforme al siguiente detalle:

"REGISTRO DE PREDIOS

¹ 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.

² 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 efectuó 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.



Siempre
una copia auténtica

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Para más información consulte el Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición 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: 9254639932

CVD: 5944136612

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
Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00002

DECLARATORIA DE FÁBRICA: Los propietarios inscritos en esta partida han construido una edificación nueva con las siguientes distribuciones de ambientes por piso:

- **Primer Piso:** 02 estacionamientos, Cto bombas, cisterna, ingreso, sala, estudio, baño ½, estar, escalera de acceso al segundo piso, jardín, comedor, cocina, terraza y jardín posterior.
- **Segundo piso:** Escalera de acceso del primer piso y continua al tercer piso, dormitorio principal con baño ¾ y dos closets, hall, 2 dormitorios con baño ¾ y closet.
- **Tercer piso:** Escalera que viene del segundo piso, estar, costura, baño ¾, hall, lavandería, tendal, dormitorio servicio y baño ¾, patio y escalera que va a la azotea.
- **Azotea:** escalera que viene del tercer piso, azotea.

Área libre 78.97 m2, Área techada: Primer piso:101.03 m2, Segundo piso:110.77 m2, Tercer piso:81.55 m2. Fecha de Finalización de Obra: julio 2014, Valor de la Construcción 180,000.00 soles; Verificador Responsable: arquitecto Alfredo Servat Univazo, con C.A.P N°609. Así consta del Formulario Registral N°1, en vía de regularización al amparo de la Ley N°27157 y su reglamento aprobado, mediante D.S. N°035-2006-VIVIENDA, Informe técnico de Verificación con firmas certificadas de fecha 19/07/2019, Declaración jurada, anexo de subsanación con firma certificada de fecha 13/08/2019 por notario de Lima Cyra Ana Landázuri Goffer-**Presentación y Derechos**.-El título fue presentado el 19/07/2019 a las 04:15:45 PM horas, bajo el N°2019-01712151 del Tomo Diario 0492

3.10. No obstante, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, remitió Oficio N°053-2021--SGCA-GDUMA/MM del 23 de diciembre de 2021, por el que cuestiona la fecha de finalización de la obra y señala lo siguiente:

“En base a los documentos que obran en el expediente N°7614-2019, se ha determinado que la Declaratoria de Fabrica inscrita respecto a las obras de ampliación **no es procedente**, debido a que en las fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD informan que la declaratoria inscrita en la Partida Electrónica N°07029521, en el asiento B00002 no corresponde con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la antigüedad de terminación de la edificación nueva, por lo que se concluye que la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho (...)”.

3.11. Asimismo, adjunta en calidad de medio probatorio el Informe Técnico N°1100-2021--SGCA-GDUMA/MM donde indica que:

“Según el Asiento B00001 de la Partida N°07029521, se encuentra inscrita la demolición total de la edificación original de dos pisos, realizada mediante autorización municipal. Según el Asiento B00002, se ha inscrito en vía regularización una declaratoria de fábrica al amparo de la Ley N°27157 y su ampliatoria Ley N°30830, correspondiente a una edificación de 3 pisos y azotea, en la cual se describe un uso de CASA-HABITACION.

De acuerdo a los planos de arquitectura presentados por el interesado y que figuran inscritos en los registros públicos (Titulo Archivado de la Partida N°07029521) y el Formulario Registral N°1 (Folio 5); así como la Partida citada, se detalla la distribución de los ambientes de la edificación nueva de 3 pisos y azotea, según lo descrito a continuación

PRIMER PISO



Siempre una copia auténtica

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Para más detalles consulte el 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: 9254639932

CVD: 5944136612

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>

Canal de Anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

- 02 estacionamientos, cuarto de bombas, cisterna, ingreso, sala, estudio, 1/2 baño, estar, escalera de acceso al segundo piso, jardín, comedor, cocina, terraza y jardín posterior.

SEGUNDO PISO

- Escalera de acceso del primer piso y continua al tercer piso, dormitorio principal con baño $\frac{3}{4}$ y 2 closet, hall, 2 dormitorios con baño $\frac{3}{4}$ y closet.

TERCER PISO

Escalera que viene del segundo piso, estar, costura, baño $\frac{3}{4}$, hall, lavandera, tendal, dormitorio y baño $\frac{3}{4}$ de servicio, patio y escalera que va a la azotea.

AZOTEA

- Escalera que viene del tercer piso, azotea.

Fecha de terminación de la obra:

Demolición Total: 15 de noviembre de 2013 (Asiento B00001)

Edificación Nueva: Julio 2014 (Asiento B00002)

Verificador Responsable: Arq. Alfredo Servat Univazo – CAP N° 609

III.- VERIFICACION EN GABINETE

Con relación a la demolición total inscrita en el asiento B00001, se constató que la misma fue autorizada mediante Resolución de Licencia Edificación N°335-2014-SGLEP-GAC/MM de fecha 08/04/2014 (Expediente N°1870-2014) y confirmada mediante Certificado de Conformidad de Obra N°0223-2015-SGLP-GAC/MM de fecha 16/12/2015 (Expediente N°9472-2015).

Con relación a la fábrica inscrita, se revisaron los antecedentes catastrales (fotos de inspección, fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD) que obran en el archivo digital de esta municipalidad, obteniendo la siguiente información:

Con Carta de Presentación y Requerimiento N°0080-2016-SGFT-GAT/MM, se inicia el proceso de fiscalización al contribuyente PICHLING ZOLEZZI GIOVANNI BAUTISTA por su predio ubicado en Calle Manuel Miota N°281-283, Asimismo, se constató que en el predio citado se viene desarrollando un proyecto de edificación de vivienda unifamiliar que cuenta con Licencia de Edificación Nueva aprobado con Resolución de Licencia de Edificación N°0744-13-SGLEP-GAC-MM de fecha 29.08.2013 (Expediente N°2025-2013) para las obras de construcción de una edificación nueva con 3 pisos, con una área construida total de 280.03 m².

Con fecha 26.01.2016, la Subgerencia de Fiscalización Tributaria (SGFT) procede a realizar la inspección al predio en mención. Dicha inspección fue consignada en el Acta de Inspección N°0080-2016-SGFT-GAT/MM la misma que fue suscrita por el técnico fiscalizador Gustavo Campos Núñez y por la señora Vivian Gutiérrez Castillo con DNI 08736400 (en representación del propietario).

Como resultado de dicha inspección se constató lo siguiente:

El PRIMER PISO tiene un área techada de 101.03m², observándose los siguientes acabados predominantes: muros aporricados (estructura de columnas y vigas de concreto armado), techo aligerado, piso de porcelanato, puertas de madera, ventanas de aluminio con vidrio templado, tarrajado, baños completos con cerámica de color, sistema de bombeo de agua.

El SEGUNDO PISO tiene un área techada de 110.77 m², observándose los siguientes acabados predominantes: muros aporricados (estructura de columnas y vigas de concreto



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Para más información consulte el sitio web de la SUNARP: <http://www.sunarp.gob.pe>

CVD: 9254639932

CVD: 5944136612

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>

Canal de atención al ciudadano: anticorruptcion@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruptcion.sunarp.gob.pe/Anticorruptcion>

armado), techo aligerado, piso de madera, puertas de madera, ventanas de aluminio con vidrio templado, tarrajeado, baños completos con cerámica de color, sistema de bombeo de agua.

El TERCER PISO tiene un área techada de 81.55m², observándose los siguientes acabados predominantes:

De 68.23 m², muros aperticados (estructura de columnas y vigas de concreto armado), techo aligerado, piso de madera, puertas de madera, ventanas de aluminio con vidrio templado, tarrajeado, baños completos con cerámica de color, sistema de bombeo de agua.

De 13.32 m², muros aperticados (estructura de columnas y vigas de concreto armado), techo de madera con material impermeabilizante, piso de madera, puertas de madera, ventanas de aluminio con vidrio templado, tarrajeado sin baños, corriente eléctrica.

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS cuenta con: cisterna de concreto armado, cerco de fierro y terraza.

Revisado el expediente N°2025-2013 de Licencia de Obra, se encontró los siguientes informes emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, estos son:

+Informe de Control de Obra N°0659-2015 de fecha de 13.02.2015 no se realizó inspección ocular.

+Los acabados del predio se tomarán a partir de la fecha de inspección realizada (26.01.2016).

IV. CONCLUSION

Por lo tanto, en estas fotos de inspección, fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD confirman que la **DECLARATORIA DE FABRICA** (Inscrita al amparo de la ley 27157 y sus ampliatorias) en la Partida Electrónica N°07029521, en el asiento B00002 (**EDIFICACION NUEVA**); donde se ha declarado como fecha de culminación de obra la edificación nueva de 3 pisos en **JULIO 2014, NO CORRESPONDE** con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la antigüedad de terminación de la edificación nueva

PRESUNTAS CONDUCTAS SANCIONABLES Y POSIBLES SANCIONES APLICABLES AL VERIFICADOR RESPONSABLE

3.12. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, las conductas sancionables al verificador son:

Artículo 33°. - Conductas sancionables

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley de Procedimiento Administrativo general, son susceptibles de sanción por la SUNARP, las siguientes conductas del verificador:

- Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de sus funciones de verificador.
- Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.**
- Falsedad de la declaración jurada o de los documentos presentados con la solicitud de ingreso al Índice de Verificadores.



En atención de los actuados y la normativa antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, Alfredo Servat Univazo, estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable indicada en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se transcribe en el numeral precedente.

- 3.13. Asimismo, el artículo 15³ del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por el Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, establece que, comprobada la falta atribuible a un Verificador, se le podrá imponer la sanción de suspensión temporal, cancelación de su registro, inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez cuando la falta implique comisión de delito, diferenciándose las faltas en los artículos 16 y 17 que a continuación se desarrolla:

Artículo 16° Faltas Leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

- a) *Ejercer funciones de verificador fuera del ámbito que le corresponde.*
- b) *Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.*
- c) *Incurrir en error involuntario respecto de los datos que consigna en el FOR o en sus informes.*
- d) *Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.*

Artículo 17° Faltas Graves

Constituyen faltas graves:

- a) **Proporcionar intencionalmente datos falsos o presentar documentación fraguada.**
- b) *Omitir en el Informe de Verificación las observaciones no subsanables.*
- c) *Ejercer intencionalmente como verificador si ha sido suspendido o cancelado su registro de verificador*

- 3.14. Por las, consideraciones antes expuestas, se tiene que, con relación a la inscripción de declaratoria de fábrica en el asiento B00002 de la Partida N°07024521 del Registro de Predios de Lima, resulta de vital importancia determinar la fecha de culminación de la obra, toda vez que determinada la fecha de regularización correspondería únicamente acogerse a aquellas edificaciones ejecutadas hasta la fecha 31 de diciembre de 2016, según modificación del artículo 3° de la Ley N°27157 por Ley N°30830; siendo así que al haberse consignado como fecha de finalización de la obra julio de 2014, tal información no coincidiría presuntamente con la realidad física y/o los antecedentes que obran en los archivos de la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, conforme a la denuncia efectuada.

IV. CONCLUSIONES.-

- 4.1 Conforme a lo expuesto, el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador seguido contra el Verificador Responsable, es el Jefe de la Zona Registral, donde se encuentra inscrito el Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.

³Artículo 15° Sanciones

Si se comprobara una falta atribuible a un verificador, se le podrá imponer las siguientes sanciones:

- a) Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve.
- b) Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve.
- c) Inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional, que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece, de la municipalidad y/o del Registro ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas por ley.



**Siempre
nancipable**

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Toda vez que se trata de un documento electrónico, sus contenidos pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 9254639932

CVD: 5944136612

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:
anticorrupcion@sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

- 4.2 Asimismo, esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Alfredo Servat Univazo, 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°07024521 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01712151 de fecha 19 de julio de 2019, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra julio de 2014, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que se advierte que, de las fotografías de fecha 22 de setiembre de 2014 y 18 de setiembre de 2015, la obra no habría culminado en julio de 2014 tal como ha sido descrita y especificada según lo consignado en el Formulario Registral N°1 , por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, siendo 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.

V. RECOMENDACIONES:

- 5.1. Se recomienda expedir la Resolución Jefatural que dispone el inicio de procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, Alfredo Servat Univazo.
- 5.2. Se recomienda que, al acto de notificación de la Resolución Jefatural, se le adjunte el presente informe así como los antecedentes respectivos, a fin de que el verificador responsable efectúe su derecho de defensa.

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/VOHP
UAJ/

