



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°510-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 01 de agosto de 2022

VISTOS; La Hoja de Trámite N°0901-2021-005451 del 03 de marzo de 2021; Informe N°015-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 21 de enero de 2022; Resolución Jefatural N°055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 24 de enero del 2022; Hoja de Trámite N°0901-2022-004190 del 01 de febrero de 2022; Hoja de Trámite N°0901-2022-015004 del 18 de abril de 2022; Hoja de Trámite N°0901-2022.016763 del 28 de abril de 2022; y el Dictamen N° 001-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 27 de julio del 2022;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso iniciar procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, 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 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 declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por la ley N°30830, en el asiento B00008 de la partida N°07015486 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01872844 del 09 de agosto del 2019, en donde habría brindado presunta información falsa, de conformidad con las consideraciones expuestas en la precitada resolución;

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 formulo sus descargos respecto a las imputaciones efectuadas en la precitada Resolución Jefatural;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Dictamen 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 citado Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, en el que concluye que de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del procedimiento sancionador, queda demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, participó de forma diligente en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica de la edificación ubicada en Avenida Colonial N°200-216-220, Jirón Huarochirí N°550, Avenida Guillermo Dansey N°401, Cercado de Lima, inscrita en el asiento B00008 (fecha de finalización de obra) de la partida N°07015486 del Registro de Predios de Lima, por cuanto, de acuerdo con las pruebas de descargo como son las imágenes de Google Earth de 18,26 y 30 de diciembre de 2016, las imágenes de Google Earth de abril de 2015 y por los informes técnicos(N°1346-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1347-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1413-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1414-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1506-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1507-2016-MML-GDU-SAU-DCE y N°1577-2016-MML-GDU-SAU-DCE), y por la insuficiencia de pruebas presentadas por el denunciante Apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C., Niorge Ramón Hernández Espinosa, se puede concluir que el sótano 4, sótano 3, Sotano 2, Sótano 1, semisótano, primer piso, mezzanine del primer piso, segundo piso, mezzanine del segundo piso, tercer piso, cuarto piso, quinto piso, sexto piso y azotea habría culminado en diciembre de 2016;

Que, conforme se desprende del Dictamen de Vistos emitido por la Unidad de Asesoría Jurídica, se argumenta lo siguiente:



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°510-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 01 de agosto de 2022

El denunciante ha presentado como prueba informes técnicos con fotos internas de los avances de obra y no fotos que demuestren claramente que al 31 de diciembre de 2016 la obra no estaba finalizada, el verificador ha cuestionado dichos informes técnicos por el bajo porcentaje de avance de obras que consignaba la supervisora; de acuerdo a la valoración de las pruebas se tiene que de acuerdo al Informe Técnico N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAU-DCE respecto de la inspección de oficio del 18 de enero del 2017, la primera etapa tenía un avance de obra al 96% y la segunda etapa un avance de obra al 38%, es decir la primera etapa estaba prácticamente culminada y la segunda etapa llegó hasta el piso 7 como se demuestra con el Informe Técnico N°392-ZPM-MML-GDU-SAU-DCE sobre la visita de inspección de fecha 10 de marzo de 2017, donde se señala un avance del 55% en los pisos 4,5,6 y 7 y que la etapa de ejecución de la obra era de **Acabados finales**, asimismo se debe tener en cuenta que las imágenes de Google Earth presentadas por el verificador en su primer descargo que datan del 18,26 y 30 de diciembre de 2016 y principalmente las dos fotos de Google Earth tomadas en abril de 2015, que presento en su ampliación de descargos luego de su informe oral del 27 de abril de 2022, demuestran en abril del 2015 un avance significativo de la obra, lo que permite suponer que en poco tiempo concluiría, teniendo en cuenta la cantidad de personal que trabajaba en dicha obra y que la obra nunca se paralizó como lo demuestran los informes técnicos de 2016 (Informes Técnicos N°1346-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1347-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1413-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1414-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1506-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1507-2016-MML-GDU-SAU-DCE y N°1577-2016-MML-GDU-SAU-DCE), por lo que no existe prueba que corrobore la denuncia de parte que cuestiona que la obra que se inscribió en la regularización de la declaratoria de fábrica no se finalizó el 31 de diciembre de 2016.

Que, conforme a lo precisado en el párrafo anterior, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N°055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 24 de enero de 2022, por la cual se le imputaba haber consignado información falsa en la documentación presentada en el ejercicio de sus funciones;

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 1.- DECLARAR que el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 24 de enero de 2022, por la cual se le imputa haber brindado



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°510-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 01 de agosto de 2022

presunta información falsa en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N°30830, en el asiento B00008 de la partida N°07015486 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01872844 del 09 de agosto del 2019.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución al señor Leopoldo Ulises Martínez Castillo, en su domicilio sito en Avenida Alameda del Corregidor N°2822, Urbanización Las Colinas de La Molina, distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima;

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

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, 27 de julio de 2022



Firmado digitalmente por:
OSLITAS CENTENO Oswaldo Arturo FAU
20280998898 soft
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2022/07/27 12:10:32-0500

DICTAMEN No 00001 -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, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo

REFERENCIA: a) HOJA DE TRÁMITE N°0 0901-2021.005451 del 03.03.2021
b) HOJA DE TRÁMITE N°0 0901-2021.035920 del 08.09.2021
c) MEMORÁNDUM N°117-2021-SUNARP-ZRN°IX/UAJ del 16.03.2021
d) INFORME N°015-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 21.01.2022
e) RESOLUCIÓN JEFATURAL N°055-2022-ZRIX/JEF del 24.01.2022
f) HOJA DE TRÁMITE N°0 901-2022.004190 del 01.02.2022
g) HOJA TRÁMITE N°0901-2022.016763 del 28.04.2022

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

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el título N°01872844 del 09 de agosto del 2019, al amparo de la Ley N°27157, modificada por la Ley N°30830, se procedió a inscribir una regularización de declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en el Jirón Huarochirí N°550, Av. Colonial N°200-216-220, Av. Guillermo Dansey N°401- Cercado de Lima, conforme consta en el asiento B00008 de la partida N°07015486 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, declarando como fecha de finalización de la obra el 31 de diciembre de 2016.
- 1.2 Mediante la Hoja de Trámite de la referencia a), ingresa una queja de fecha 10 de febrero de 2021, por la cual el Apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C, Niorge Ramón Hernández Espinosa, cuestiona la fecha de finalización de la obra, indicando que intencionalmente se han proporcionado datos falsos, debido a que existe inconsistencia entre la información regularizada y la información que obra en la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 1.3 Mediante Hoja de trámite de la referencia b) el Apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C, Niorge Ramón Hernández Espinosa, reitera su solicitud de iniciar

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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
(01) 645 0083

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

Procedimiento Administrativo Sancionador contra el arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo.

1.4 Mediante Memorándum N°117-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de fecha 16 de marzo de 2021, de la referencia c), se solicita copia literal del título N°1872844 de 09 de agosto de 2019; obteniendo respuesta a través del Memorándum N°2492-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/CPI de fecha 14 de octubre de 2021, donde el Coordinador Responsable (e) del Registro de Propiedad Inmueble remite la copia literal del título solicitado.

1.5 Mediante Oficio N°372-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ se solicita a la Municipalidad Metropolitana de Lima, copia del expediente N°40811-2019 y del expediente N°221357-2021 sobre la modificación de licencia, ambos a nombre de Inversiones MG Huarochirí S.A.C; posteriormente, a través del Oficio N°D000014-2021-MML-GDU-SAU-DDF del 24 de noviembre de 2021, el Jefe de la División de Declaratoria de Fabrica solicita que se apersone una persona para revisar el expediente y precisar los folios.

1.6 Mediante Oficio N°671-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ se solicita a la Municipalidad Metropolitana de Lima copias del expediente N°221357-2012; posteriormente, a través del Oficio N°D000092-2021-MML-GDU-SAU-DCE del 22 de noviembre de 2021, el Jefe de la División de Control de Edificaciones, solicita nuevamente que se apersone una persona para revisar el expediente y precisar los folios.

1.7 El 29 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la lectura de los expedientes y el 06 de diciembre de 2021 donde se recogieron las copias simples solicitadas. Asimismo, mediante Oficio N°D000098-2021-MML-GDU-SAU-DCE de fecha 03 de diciembre de 2021 la Municipalidad Metropolitana de Lima entregó copia digital (01 CD) conteniendo los documentos solicitados.

1.8 Mediante el informe de la referencia d), esta Unidad concluyo que:

“(…) existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, por su actuación en el procedimiento de regularización de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, en el asiento B00008 de la partida N° 07015486 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°01872844 del 09 de agosto de 2019, en la que señalo como fecha de la finalización de la obra el 31 de diciembre de 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por el denunciante apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C, por lo que hace suponer que la mencionada inscripción de regularización de 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°188-22004-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”.

1.9 Mediante la Resolución Jefatural de la referencia e) se dispuso “Iniciar procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, 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 el literal a) del artículo 17 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: <https://www.gob.pe/sunarp>

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

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

N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00008 de la partida N°07015486 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en mérito del título N°01872844 del 09 de agosto de 2019, en donde habría brindado presunta información falsa.

1.10 Mediante la Hoja de Tramite N° 09 01-2022 .004190 de fecha 01 de febrero de 2022, el acotado Verificador Responsable, presentó su descargo.

1.11 El 27 de abril de 2022 el Verificador hizo uso de la palabra y mediante Hoja de Tramite N°0901-2022-016763 del 28 de abril de 2022 presento por escrito lo que expuso, considerándose como ampliación de descargo.

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, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF de fecha 24 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.

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 tipificada 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*

Esta es una copia autentica 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 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad e integridad de esta copia puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Esta es una copia autentica 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 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad e integridad de esta copia puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

Para verificar la autenticidad e integridad de esta copia puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción¹".

- 3.5 En ese sentido, el procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 248² 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.

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

² **Artículo 248.- Principios de la potestad sancionadora administrativa**

La potestad sancionadora de todas las entidades está regida adicionalmente por los siguientes principios especiales:

1. Legalidad.- Sólo por norma con rango de ley cabe atribuir a las entidades la potestad sancionadora y la consiguiente previsión de las consecuencias administrativas que a título de sanción son posibles de aplicar a un administrado, las que en ningún caso habilitarán a disponer la privación de libertad.

2. Debido procedimiento.- No se pueden imponer sanciones sin que se haya tramitado el procedimiento respectivo, respetando las garantías del debido procedimiento. Los procedimientos que regulen el ejercicio de la potestad sancionadora deben establecer la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, encomendándolas a autoridades distintas.

3. Razonabilidad.- Las autoridades deben prever que la comisión de la conducta sancionable no resulte más ventajosa para el infractor que cumplir las normas infringidas o asumir la sanción. Sin embargo, las sanciones a ser aplicadas deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, observando los siguientes criterios que se señalan a efectos de su graduación:

- a) El beneficio ilícito resultante por la comisión de la infracción;
- b) La probabilidad de detección de la infracción;
- c) La gravedad del daño al interés público y/o bien jurídico protegido;
- d) El perjuicio económico causado;
- e) La reincidencia, por la comisión de la misma infracción dentro del plazo de un (1) año desde que quedó firme la resolución que sancionó la primera infracción.
- f) Las circunstancias de la comisión de la infracción; y
- g) La existencia o no de intencionalidad en la conducta del infractor.

4. Tipicidad.- Solo constituyen conductas sancionables administrativamente las infracciones previstas expresamente en normas con rango de ley mediante su tipificación como tales, sin admitir interpretación extensiva o analogía. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo pueden especificar o graduar aquellas dirigidas a identificar las conductas o determinar sanciones, sin constituir nuevas conductas sancionables a las previstas legalmente, salvo los casos en que la ley o Decreto Legislativo permita tipificar infracciones por norma reglamentaria.

A través de la tipificación de infracciones no se puede imponer a los administrados el cumplimiento de obligaciones que no estén previstas previamente en una norma legal o reglamentaria, según corresponda.

En la configuración de los regímenes sancionadores se evita la tipificación de infracciones con idéntico supuesto de hecho e idéntico fundamento respecto de aquellos delitos o faltas ya establecidos en las leyes penales o respecto de aquellas infracciones ya tipificadas en otras normas administrativas sancionadoras.

5.- Irretroactividad.- Son aplicables las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de incurrir el administrado en la conducta a sancionar, salvo que las posteriores le sean más favorables.

Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorecen al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones en ejecución al entrar en vigor la nueva disposición.

6. Concurso de infracciones.- Cuando una misma conducta califique como más de una infracción se aplicará la sanción prevista para la infracción de mayor gravedad, sin perjuicio que puedan exigirse las demás responsabilidades que establezcan las leyes.

7. Continuación de infracciones.- Para determinar la procedencia de la imposición de sanciones por infracciones en las que el administrado incurra en forma continua, se requiere que hayan transcurrido por lo menos treinta (30) días hábiles desde la fecha de la imposición de la última sanción y que se acredite haber solicitado al administrado que demuestre haber cesado la infracción dentro de dicho plazo.

Las entidades, bajo sanción de nulidad, no podrán atribuir el supuesto de continuidad y/o la imposición de la sanción respectiva, en los siguientes casos:

- a) Cuando se encuentre en trámite un recurso administrativo interpuesto dentro del plazo contra el acto administrativo mediante el cual se impuso la última sanción administrativa.
- b) Cuando el recurso administrativo interpuesto no hubiera recaído en acto administrativo firme.
- c) Cuando la conducta que determinó la imposición de la sanción administrativa original haya perdido el carácter de infracción administrativa por modificación en el ordenamiento, sin perjuicio de la aplicación de principio de irretroactividad a que se refiere el inciso 5.

8. Causalidad.- La responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable.

9. Presunción de licitud.- Las entidades deben presumir que los administrados han actuado apegados a sus deberes mientras no cuenten con evidencia en contrario.

10. Culpabilidad.- La responsabilidad administrativa es subjetiva, salvo los casos en que por ley o decreto legislativo se disponga la responsabilidad administrativa objetiva.

11. Non bis in idem.- No se podrán imponer sucesiva o simultáneamente una pena y una sanción administrativa por el mismo hecho en los casos en que se aprecie la identidad del sujeto, hecho y fundamento. 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 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 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad de esta copia, comparezca el código de verificación con el código de verificación que aparece en la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad de esta copia, comparezca el código de verificación con el código de verificación que aparece en la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

Correo electrónico: anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

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”.*

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”.*

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: atencionciudadano@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

- 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 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

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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:

(01) 845 0083

 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

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.

- 3.21 Asimismo, en los artículos 24³ y 25⁴ 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 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 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 verificar la autenticidad de esta copia, puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

- 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.

De la imputación efectuada contra el Verificador

- 3.25 Conforme a la Resolución Jefatural N°055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 24 de enero de 2022, al Verificador Responsable, se le imputa que en su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, modificado por Ley N°30830, haber señalado como fecha de la finalización de la obra el 31 de diciembre de 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por el denunciante.

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

De los descargos efectuados y su respectiva valoración por el Verificador Responsable

- 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° 0901-2022.004190 del 01 de febrero de 2022 ingresaron los descargos del Verificador Responsable. Señala lo siguiente:

PRIMERO: El procedimiento administrativo que se me inicia en merito a la queja formulada por el apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú SAC (Antes Ritoch Contratistas Generales).Es por mi actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157,en el asiento B00008 de la Partida N°07015486 del Registro de Predios de Lima, en el que se señala como fecha de finalización de la obra, el día 31 de diciembre de 2016,información que discrepa con la fecha real de culminación de la obra del 15 de noviembre de 2017,acorde a la información brindada por el denunciante y construida bajo la licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU,que fue consignada en el Formulario Único de Edificación-FUE, conformidad de obra y declaratoria de edificación con fecha 05 de febrero de 2019.Asimismo,se adjunta en calidad medios probatorios:

+Informe de Verificación Técnica N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAY-DCE sobre supervisión del 18 de enero de 2017, donde se indica que la primera y segunda etapa del proyecto se encontraba al 96% y 38% de su ejecución respectivamente:

+Informe Técnico N°392-2017-MML-GDU-SAU-DCE de fecha10/03/2017, en donde se constata avance de obras al 55%;

+Informe técnico N°593-2017-MML-GDU-SAU-DCE de fecha 10/03/2017, en donde se constata un avance de obras al 97%.

SEGUNDO: Inicio mi descargo, indicando que; el proyecto cuenta con tres licencias de edificación (no sólo la licencia 006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE que mencionan en el primer párrafo de la referida Resolución Jefatural):

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

- 1.-Licencia de edificación N°031-2013-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 26/08/2013, para Galería Comercial y Vivienda Multifamiliar hasta 21 pisos.
- 2.-Licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 17/03/2015, para uso de comercio; compuesto por tres sótanos, semisótano y tres pisos.
- 3.-Licencia de edificación N°007-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 17/03/2015, para uso de vivienda multifamiliar desde el 4° al 21° piso.

Como se puede constatar con las Licencias N°006-2015 y N°007-2015, el proyecto inicial de 21 pisos fue modificado para que se ejecute en dos etapas, la primera etapa compuesto por tres sótanos y tres pisos y la segunda etapa del piso 4° al piso 21°. El informe de Verificación Técnica N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAU-DCE sobre supervisión del 18 de enero de 2017, indica que el proyecto se encontraba al 96% (1ra etapa) y 38% (2da etapa) respectivamente.

El funcionario municipal mediante informe de Verificación Técnica N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAU-DCE, constata que el 18 de enero de 2017, la primera etapa compuesto los sótanos y los tres primeros pisos (que cuenta con Licencia de edificación N°006-2015-MML), se encontraba al 96% de su ejecución, ese porcentaje en términos de la actividad privada, se deduce concluido, salvo que por algunos acabados menores los funcionarios municipales siempre señalan que algo falta para llegar al 100%.

En el mismo informe el funcionario municipal indica que, la segunda etapa se encontraba al 38% de su ejecución. Al respecto manifiesto que, la empresa inmobiliaria había tomado la decisión de construir la segunda etapa, solo hasta el piso 6 más una azotea.

Por lo tanto, con el 38% de avance de obra de la segunda etapa que se había pensado que iba a ser de 18 pisos, dicho porcentaje era más que suficiente para declarar concluido el proyecto.

Es así que, cuando se presentó el expediente solicitando la conformidad de obra, los funcionarios de la Municipalidad de Lima, pusieron un sinnúmero de observaciones alejados de la realidad, negando la posibilidad de conseguir la conformidad de obra a través del expediente presentado, en ese momento y teniendo la certeza que a diciembre de 2016 el edificio cumplía con todos los requisitos exigidos por ley, optamos por acogernos a la Ley 27157 y lograr la inscripción de la edificación.

Reiteramos que, a diciembre de 2016, el edificio ya contaba con los sótanos y los seis pisos más azotea que se declaró e inscribió en los Registros Públicos de Lima: Los informes de verificación elaborados por los técnicos de la municipalidad me dan la razón.

En todos los años que vengo ejerciendo mi profesión de Arquitecto y de Verificador, no he tenido la necesidad de recurrir a mentiras ni declarar con falsedad, en el presente caso he actuado como proyectista y posteriormente como verificador, conozco el proyecto desde su inicio y me da la satisfacción que se haya concluido inclusive con todas las objeciones "irracionales" hechas por los funcionarios de turno de la municipalidad de Lima.

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 y la Tercera Disposición Complementaria Final del 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>

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

El pueblo en general ha sido beneficiado con la Ley 27157 y sus modificaciones, es una herramienta legal que nuestros legisladores han puesto al servicio de todos los peruanos, sirve para sanear física y legalmente construcciones que por falta de diligencia y/o buena voluntad de algunos funcionarios municipales, quedarían por tiempo indefinido sin poder acceder al registro, en este caso reitero que, al 31 de diciembre de 2016 el edificio compuesto por sótanos y seis pisos más azotea, estaba concluido, si bien es cierto que, entre el informe estatal y el informe elaborado por mi persona existe una diferencia de 4%, para la primera etapa, esta diferencia puede ser discutible. Para efectos de no quedarnos en lo que dice el informe elaborado por el técnico municipal y mi informe que representa al sector privado, RECURRAMOS A GOOGLE EARTH, para lo cual adjunto a la presente imágenes que demuestran de manera indubitable e inequívoca que la obra estaba concluida hasta el sexto piso y azotea en diciembre de 2016, información que podrá ser corroborada por los técnicos de Sunarp.

Asimismo, dejo constancia que, la Municipalidad de Lima, ha aceptado la regularización de la declaratoria de fábrica e independización del edificio materia de la presente, los funcionarios de la municipalidad de Lima, durante más de DOS AÑOS y cuarenta y cinco días, ha venido inspeccionando la galería comercial y no ha presentado ninguna observación al respecto (principio de inmediatez).

No puedo dejar de mencionar lo siguiente: La Empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C (Antes Ritoch Contratistas Generales), interpone una queja contra mi persona, motivada por intereses subalternos y descalificada de plano por sus actos, ya que desde que adquirió 4 locales comerciales (1077,1079,1091 y 1093-Primer piso), nunca cumplió con los pagos programados y a la fecha su deuda asciende cerca a la suma de S/ 310,000.00 soles, por lo que el propietario le ha iniciado un proceso de Arbitraje sobre restitución de inmueble y otros (Adjunto fotocopia). Dicha empresa, en noviembre del 2019, me envía una carta amenazante, para retractarme, a la cual no le di importancia por carecer de veracidad y de sustento legal, por cuanto como profesional responsable de la obra, estaba y estoy más que seguro de la veracidad de mi información suficientes para acogerme al Art. 3 de la modificatoria de la Ley 27157, mediante la ley 30830, que me permite presentar la Declaratoria de fábrica a nivel de "casco habitable", totalmente diferente a las solicitudes que se hicieron ante la Municipalidad, pidiendo Conformidad de Obra con acabados al 100% cuyas fecha de terminación es diferente por la naturaleza del petitorio de ese entonces: CONFORMIDAD DE OBRA CON ACABADOS COMPLETOS AL 100% donde los "inspectores Municipales", en un abierto enfrentamiento y abuso de poder en contra de los "administrados", hasta por la falta de un clavo que ellos consideran necesarios, se permiten poner ínfimos porcentajes de avance de obra totalmente antojadizos e irreales.

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM.

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

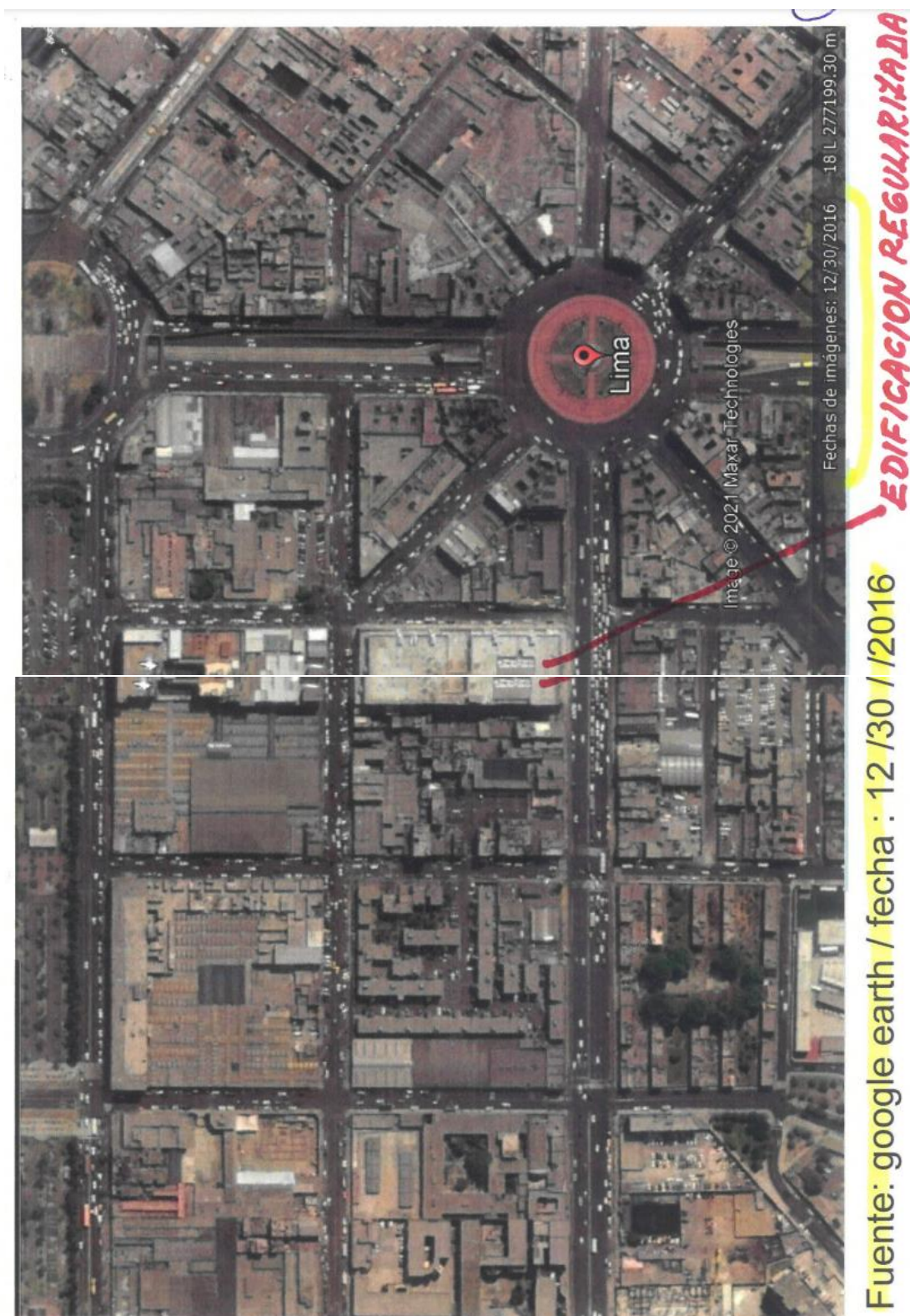
Canal de Anticorrupción:

(01) 845 0083

anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

- 3.28 Como es de apreciarse, el acotado verificador, ha ejercido su derecho de defensa respecto de la queja formulada por el Apoderado de la empresa Yllaconza & Asociados del Perú S.A.C, Niorge Ramón Hernández Espinoza, adjuntando como pruebas imágenes de google earth de fechas 18,26 y 30 de diciembre de 2016.



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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM.

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

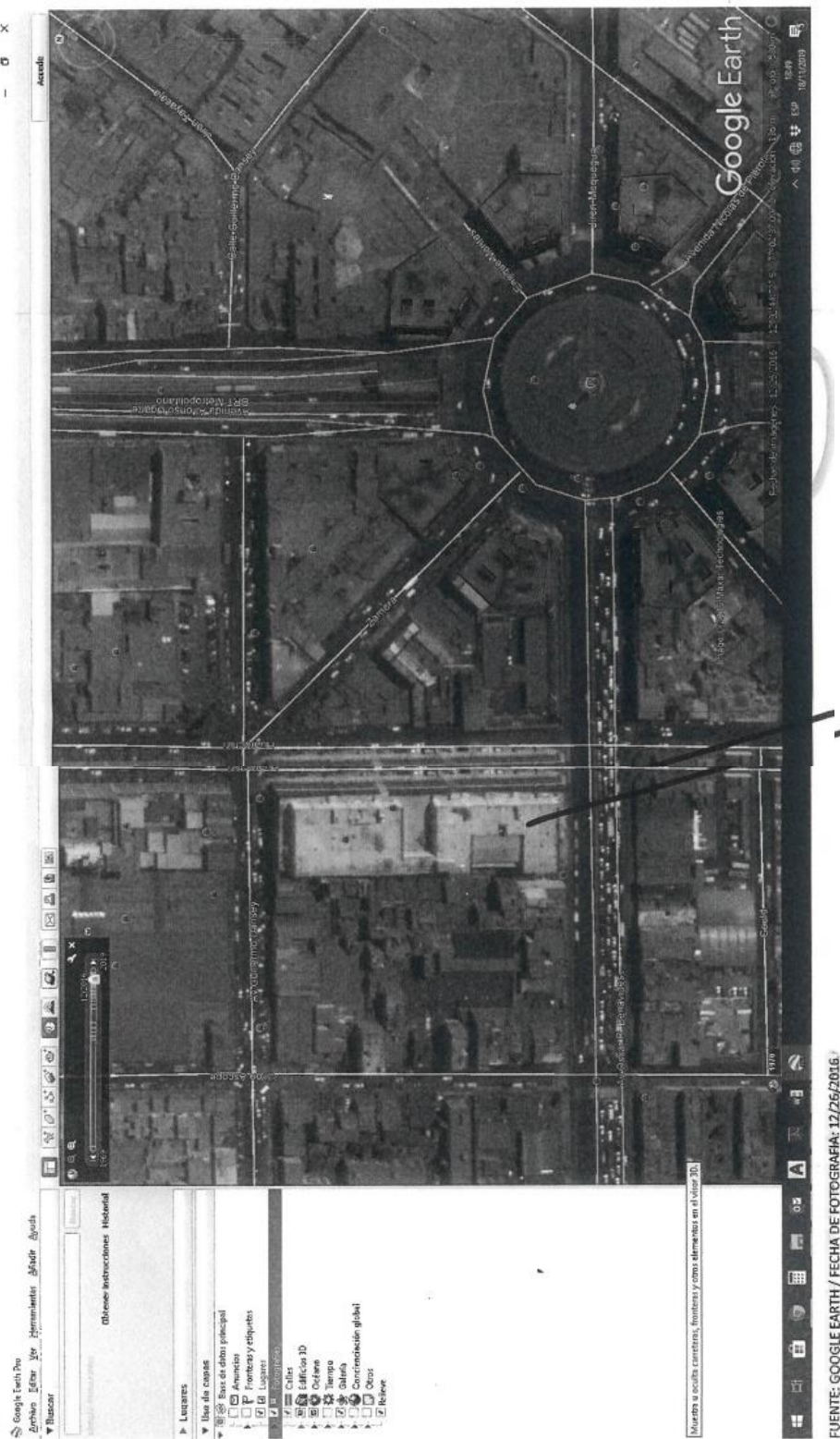
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima

Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

La SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 026-2017-PCM, Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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



EDIFICACIÓN REGULARIZADA
LEY 27157/30830

FUENTE: GOOGLE EARTH / FECHA DE FOTOGRAFIA: 12/05/2016

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Toda copia impresa con el presente formato puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Toda copia impresa con el presente formato puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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



Fuente: google earth / fecha : 12 /18 /2016

**EDIFICACION REGULARIZADA
LEY 27157/30830**

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad de este documento pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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: anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

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 Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para verificar la autenticidad de este documento pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

blicos

3.29 El verificador luego de su informe oral amplio sus descargos, presentando fotos de Google earth de abril del 2015.



ABRIL 2015

ABRIL

ABRIL 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 026-2017-PCM.

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 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente direccion web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

De la valoración de los medios de prueba

3.30 Una vez fijado el objeto de análisis, deberán evaluarse los medios probatorios aportados al presente procedimiento, toda vez que el artículo 177° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que *“Los hechos invocados que fueran conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesarios, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa”*, entonces, cabe admitir en la vía administrativa cualquier tipo de medio probatorio que sea útil, pertinente y conducente para acreditar la existencia de la falta administrativa, siempre que no hayan sido obtenidos de forma ilícita. Entonces en el presente caso se tienen los siguientes medios de prueba:

- a) De la copia literal copia literal del título N° 01872844 del 09 de agosto de 2019, consta el Formulario Registral N° 1 Ley N° 27157, Anexo N°4, declaraciones juradas e informe técnico de verificación con firmas certificadas con fecha 08 de mayo de 2019 y 13 de julio de 2019 por los Notarios de Lima, José Urteaga Calderón y Jessica María de Vettori Gonzáles, informe técnico de verificación Ad Hoc Carmela Patricia Pérez Luyo-INDECI, planos de ubicación y distribución con firma certificada con fecha 08 de mayo de 2019 ante Notario de Lima José Urteaga Calderón.
- b) La copia literal del asiento B00008 de la partida N° 07015486 del Registro de Predios de Lima, consta la declaratoria de fábrica que contiene la descripción del inmueble ubicado en Jirón Huarochirí N°550, Av. Colonial N°200-216-220, Av. Guillermo Dansey N°401-Cercado de Lima, conforme a la siguiente distribución:

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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:
(01) 845 0083  anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: DESCRIPCION DEL INMUEBLE
B00008

DECLARATORIA DE FÁBRICA: Los propietarios del inmueble inscrito en esta partida han declarado sobre el bien de su propiedad una edificación con la siguiente distribución:

SÓTANO 4:

ÁREAS COMUNES:

Escalera, cuarto de bombas, tres escaleras de gato, cisterna de agua contra incendio, cisterna consumo doméstico A, cisterna consumo doméstico B, pit ascensor, pit ascensor, escalera, hall.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Tres secciones de propiedad exclusiva; denominados unidad inmobiliaria N° 1, N° 2, N° 3

SÓTANO 3:

ÁREAS COMUNES:

Cuatro escaleras, dos ascensores, dos montacargas, área de circulación vehicular, dos rampas.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Veinte secciones de propiedad exclusiva de un nivel cada uno denominados: Unidad

Inmobiliaria N°16, N°23, N°24, N°61, N°76, N°82, N°83, N°84, N°87, N°93, N°101, N°102, N°103, N°104, N°109, N°120, N°121, N°122, N°126, N°127.

Ciento veinte seis estacionamientos; denominados: Unidad Inmobiliaria N°4, N° 5, N° 6, N°7, N°8, N°9, N°10, N°11, N°12, N°13, N°14, N°15, N°17, N°18, N°19, N°20, N°21, N°22, N°25, N°26, N°27, N°28, N°29, N°30, N°31, N°32, N°33, N°34, N°35, N°36, N°37, N°38, N°39, N°40, N°41, N°42, N°43, N°44, N°45, N°46, N°47, N°48, N°49, N°50, N°51, N°52, N°53, N°54, N°55, N°56, N°57, N°58, N°59, N°60, N°62, N°63, N°64, N°65, N°66, N°67, N°68, N°69, N°70, N°71, N°72, N°73, N°74, N°75, N°77, N°78, N°79, N°80, N°81, N°85, N°86, N°88, N°89, N°90, N°91, N°92, N°94, N°95, N°96, N°97, N°98, N°99, N°100, N°105, N°106, N°107, N°108, N°110, N°111, N°112, N°113, N°114, N°115, N°116, N°117, N°118, N°119, N°123, N°124, N°125, N°128, N°129, N°130, N°131, N°132, N°133, N°134, N°135, N°136, N°137, N°138, N°139, N°140, N°141, N°142, N°143, N°144, N°145, N°146, N°147, N°148, N°149.

SOTANO 2:

ÁREAS COMUNES:

Dos escaleras, cuarto de limpieza, dos ascensores, dos montacargas, servicios higiénicos, áreas de circulación vehicular, dos rampas.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Treinta secciones de propiedad exclusiva de un nivel cada uno; denominados: Unidad Inmobiliaria N°168, N°206, N°207, N°208, N°220, N°225, N°228, N°229, N°230, N°231, N°234, N°240, N°248, N°249, N°250, N°251, N°252, N°256, N°267, N°268, N°269, N°273, N°274, N°275, N°276, N°277, N°278, N°279, N°280, N°281.

Ciento dieciocho estacionamientos; denominados: Unidad Inmobiliaria N°150, N°151, N°152, N°153, N°154, N°155, N°156, N°157, N°158, N°159, N°160, N°161, N°162, N°163, N°164, N°165, N°166, N°167, N°169, N°170, N°171, N°172, N°173, N°174, N°175, N°176, N°177, N°178, N°179, N°180, N°181, N°182, N°183, N°184, N°185, N°186, N°187, N°188, N°189, N°190, N°191, N°192, N°193, N°194, N°195, N°196, N°197, N°198, N°199, N°200, N°201, N°202, N°203, N°204, N°205, N°209, N°210, N°211, N°212, N°213, N°214, N°215, N°216, N°217, N°218, N°219, N°221, N°222, N°223, N°224, N°226, N°227, N°232, N°233, N°235, N°236, N°237, N°238, N°239, N°241, N°242, N°243, N°244, N°245, N°246, N°247, N°253,

Página Número 1

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

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 026-2017-PCM.

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 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

Correo electrónico: canal@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

CCELIS/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 30 de 95
Se deja constancia que existen Titulos Pendientes y/o Suspensos : 2021-02566592 ; 2021-02567875

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

N°254, N°255, N°257, N°258, N°259, N°260, N°261, N°262, N°263, N°264, N°265, N°266,
N°270, N°271, N°272, N°282, N°283, N°284, N°285, N°286, N°287, N°288, N°289, N°290,
N°291, N°292, N°294, N°295, N°296, N°297.

SOTANO 1:

ÁREAS COMUNES:

Tres escaleras grupo electrógeno, cuarto de limpieza, dos ascensores, dos montacargas, boletería, zona de carga y descarga, dos rampas, cuarto de residuos sólidos, sub-estación eléctrica N° 1.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Treinta y tres secciones de propiedad exclusiva de un nivel cada uno denominados: unidad inmobiliaria N°305, N°306, N°307, N°308, N°309, N°310, N°311, N°312, N°313, N°314, N°315, N°316, N°317, N°318, N°319, N°320, N°321, N°322, N°323, N°324, N°325, N°326, N°327, N°328, N°330, N°334, N°335, N°336, N°337, N°338, N°339, N°340, N°341.

Cientos siete secciones de propiedad exclusiva de dos niveles cada uno, (Distribuidos: el primer nivel ubicado en el sótano 1, el segundo nivel en semisótano por donde se ingresa).

Denominados: 1 Nivel de la unidad inmobiliaria N°348, N°349, N°350, N°351, N°352, N°353, N°354, N°355, N°356, N°357, N°358, N°359, N°360, N°361, N°362, N°363, N°364, N°365, N°366, N°367, N°368, N°369, N°370, N°371, N°372, N°373, N°374, N°375, N°376, N°377, N°378, N°383, N°384, N°385, N°386, N°387, N°388, N°392, N°393, N°394, N°395, N°396, N°397, N°404, N°405, N°406, N°407, N°408, N°409, N°410, N°411, N°412, N°413, N°416, N°417, N°418, N°419, N°421, N°422, N°423, N°424, N°425, N°426, N°432, N°433, N°434, N°397, N°404, N°405, N°406, N°407, N°408, N°409, N°410, N°411, N°412, N°413, N°416, N°417, N°418, N°419, N°421, N°422, N°423, N°424, N°425, N°426, N°432, N°433, N°434, N°436, N°437, N°438, N°439, N°440, N°441, N°442, N°443, N°444, N°445, N°446, N°447, N°453, N°454, N°456, N°457, N°458, N°459, N°462, N°463, N°465, N°468, N°469, N°470, N°473, N°474, N°475, N°476, N°477, N°478, N°479, N°480, N°481, N°482, N°483, N°491, N°492, N°493, N°494, N°495.

Once estacionamientos. Denominados: Unidad inmobiliaria N°298, N°299, N°300, N°301, N°302, N°303, N°304, N°329, N°331, N°332, N°333.

SEMISOTANO:

ÁREAS COMUNES:

Cinco escaleras, dos servicios higiénicos para discapacitados, dos servicios higiénicos para mujeres y hombres, dos ascensores, cuarto de II:EE, dos montacargas, para discapacitados, tres ascensores.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Ciento siete secciones de propiedad exclusiva de dos niveles cada uno, (Distribuidos: El primer nivel ubicado en el sótano 1, el segundo nivel en semisótano por donde se ingresa).

Denominados: Segundo nivel de la unidad inmobiliaria N°348, N°349, N°350, N°351, N°352, N°353, N°354, N°355, N°356, N°357, N°358, N°359, N°360, N°361, N°362, N°363, N°364, N°365, N°366, N°367, N°368, N°369, N°370, N°371, N°372, N°373, N°374, N°375, N°376, N°377, N°378, N°383, N°384, N°385, N°386, N°387, N°388, N°392, N°393, N°394, N°395, N°396, N°397, N°404, N°405, N°406, N°407, N°408, N°409, N°410, N°411, N°412, N°413, N°416, N°417, N°418, N°419, N°421, N°422, N°423, N°424, N°425, N°426, N°432, N°433, N°434, N°436, N°437, N°438, N°439, N°440, N°441, N°442, N°443, N°444, N°445, N°446, N°447, N°453, N°454, N°456, N°457, N°458, N°459, N°462, N°463, N°465, N°468, N°469, N°470, N°473, N°474, N°475, N°476, N°477, N°478, N°479, N°480, N°481, N°482, N°483, N°491, N°492, N°493, N°494, N°495.

Cuarenta y siete secciones de propiedad exclusiva de un nivel cada uno; denominados: Unidad inmobiliaria N°342, N°343, N°344, N°345, N°346, N°347, N°379, N°380, N°381, N°382, N°389, N°390, N°391, N°398, N°399, N°400, N°401, N°402, N°414, N°415, N°420, N°427, N°428,

CCELIS/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 31 de 95
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspensos : 2021-02566592 ; 2021-02567875



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

N°429, N°430, N°431, N°435, N°448, N°449, N°450, N°451, N°452, N°455, N°460, N°461, N°464, N°466, N°467, N°471, N°472, N°484, N°485, N°486, N°487, N°488, N°489, N°490.

Veintisiete secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con dos niveles cada uno (Distribuidos: primer nivel en semisótano, el segundo nivel en el primer piso por donde se ingresa);

Denominados: 1° Nivel de la unidad inmobiliaria N°529, N° 530, N°546, N°573, N°598, N°599, N°625, N°664, N°665, N°666, N°667, N°673, N°674, N°675, N°676, N°677, N°678, N°679, N°680, N°681, N°682, N°683, N°684, N°690, N°691, N°692, N°693.

Diez secciones de propiedad exclusiva que cuentan con dos niveles + depósito (Distribuidos: El primer nivel ubicado en el nivel semisótano, el segundo nivel en el primer piso donde se ingresa y el depósito en el nivel mezzanine del primer piso)

Denominados: U.I. N°626, N°661, N°662, N°663, N°668, N°672, N°685, N°689, N°694, y U.I. N°695

PRIMER PISO:

Este piso, cuenta con doble altura por tener mezzanine.

ÁREAS COMUNES:

Ingreso y salida de sótanos, nueve escaleras, dos escaleras mecánicas, dos ascensores, cuatro de II.EE., dos montacargas, tres ascensores para discapacitados

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Ciento treinta secciones de propiedad exclusiva que cuentan con depósito en el nivel mezzanine del primer piso; denominados: Unidad inmobiliaria. N°496, N°497, N°498, N°499, N°500, N°501, N°502, N°503, N°504, N°505, N°506, N°507, N°508, N°509, N°510, N°511, N°512, N°513, N°514, N°515, N°516, N°517, N°518, N°519, N°520, N°521, N°522, N°523, N°524, N°525, N°526, N°527, N°531, N°531, N°532, N°533, N°534, N°535, N°536, N°537, N°538, N°539, N°540, N°541, N°542, N°543, N°544, N°545, N°548, N°549, N°550, N°551, N°552, N°553, N°554, N°555, N°556, N°557, N°558, N°559, N°560, N°561, N°562, N°563, N°564, N°565, N°566, N°567, N°568, N°569, N°570, N°571, N°576, N°577, N°578, N°579, N°580, N°581, N°582, N°583, N°584, N°585, N°586, N°587, N°588, N°589, N°590, N°591, N°592, N°593, N°594, N°595, N°596, N°597, N°601, N°602, N°603, N°604, N°605, N°606, N°607, N°608, N°609, N°610, N°611, N°612, N°613, N°614, N°615, N°616, N°617, N°618, N°619, N°620, N°621, N°622, N°623, N°632, N°633, N°634, N°635, N°636, N°638, N°639, N°645, N°648, N°651, N°652, N°653, N°654, N°655.

Veinticinco secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con mezzanine; denominados: Unidad inmobiliaria N°528, N°547, N°572, N°600, N°624, N°627, N°628, N°629, N°630, N°631, N°637, N°640, N°641, N°642, N°643, N°644, N°646, N°647, N°649, N°650, N°656, N°657, N°658, N°659, N°660, + 25 escaleras.

Veintisiete secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con dos niveles cada uno (Distribuidos: primer nivel en semisótano, el segundo nivel en el primer piso por donde se ingresa, +127 escaleras de gato)

Denominados: Segundo Nivel de la Unidad inmobiliaria N°529, N°530, N°546, N°573, N°598, N°599, N°625, N°664, N°665, N°666, N°667, N°673, N°674, N°675, N°676, N°677, N°678, N°679, N°680, N°681, N°682, N°683, N°684, N°690, N°691, N°692, N°693.

Diez secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con dos niveles + depósito (Distribuidos: primer nivel ubicado en el nivel semisótano, el segundo nivel en el primer piso por donde se ingresa y el depósito en el nivel mezzanine del primer piso)

Denominados segundo nivel de la unidad inmobiliaria N° 626, N°661, N°662, N°663, N°668, N°672, N°685, N°689, N°694, N°695, + 10 escaleras de gato.

Ocho secciones de propiedad exclusiva de un solo nivel; Denominados: Unidad Inmobiliaria N°574, N°575, N°669, N°670, N°671, N°686, N°687, N°688.

Página Número 3

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

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.

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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:

(01) 845 0083 anticorruptcion@sunarp.gob.pe

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

Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2021-02566592 ; 2021-02567875
CCELIS/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 32 de 95

sunarpSuperintendencia Nacional
de los Registros PúblicosZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**
JIRÓN HUARACHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO**MEZZANINE DEL PRIMER PISO:****ÁREAS COMUNES:**

Escaleras, dos servicios higiénicos para mujeres y hombres, hall, oficina de administración, cuarto de videovigilancia, tópico.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Depósito de ciento treinta secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con depósito en el nivel mezzanine del primer piso: Denominados: Unidad Inmobiliaria N°496, N°497, N°498, N°499, N°500, N°501, N°502, N°503, N°504, N°505, N°506, N°507, N°508, N°509, N°510, N°511, N°512, N°513, N°514, N°515, N°516, N°517, N°518, N°519, N°520, N°521, N°522, N°523, N°524, N°525, N°526, N°527, N°531, N°532, N°533, N°534, N°535, N°536, N°537, N°538, N°539, N°540, N°541, N°542, N°543, N°544, N°545, N°548, N°549, N°550, N°551, N°552, N°553, N°554, N°555, N°556, N°557, N°558, N°559, N°560, N°561, N°562, N°563, N°564, N°565, N°566, N°567, N°568, N°569, N°570, N°571, N°576, N°577, N°578, N°579, N°580, N°581, N°582, N°583, N°584, N°585, N°586, N°587, N°588, N°589, N°590, N°591, N°592, N°593, N°594, N°595, N°596, N°597, N°601, N°602, N°603, N°604, N°605, N°606, N°607, N°608, N°609, N°610, N°611, N°612, N°613, N°614, N°615, N°616, N°617, N°618, N°619, N°620, N°621, N°622, N°623, N°632, N°633, N°634, N°635, N°636, N°638, N°639, N°645, N°648, N°651, N°652, N°653, N°654, N°655, + 130 escaleras de gato.

Mezzanine de veinticinco secciones de propiedad exclusiva, denominados: Mezzanine de Unidad Inmobiliaria N°528, N°547, N°572, N°600, N°624, N°627, N°628, N°629, N°630, N°631, N°637, N°640, N°641, N°642, N°643, N°644, N°646, N°647, N°649, N°650, N°656, N°657, N°658, N°659, N°660.

Bodega que corresponde a la unidad inmobiliaria N°696

Diez secciones de propiedad exclusiva que cuentan con dos niveles + depósito (Distribuidos: El primer nivel ubicado en el nivel semisótano, el segundo nivel en el primer piso por donde se ingresa y el depósito en el nivel mezzanine del primer piso).

Denominados depósito de la Unidad Inmobiliaria N°629, N°661, N°662, N°663, N°668, N°672, N°685, N°689, N°694, N°695.

SEGUNDO PISO:**ÁREAS COMUNES:**

Siete escaleras, dos escaleras mecánicas, dos ascensores, cuarto de II.EE., dos montacargas, zona de cajeros.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Tres locales para agencia bancaria, denominados:

Unidad Inmobiliaria N°696, cuenta con baño y escalera.

Unidad Inmobiliaria N°697, cuenta con baño y escalera.

Unidad Inmobiliaria N°698, cuenta con oficina, baño y escalera.

Dos locales comerciales de un nivel, Denominados: Unidad Inmobiliaria N°846 y N°864

Ciento setenta y uno secciones de propiedad exclusiva, que cuentan con depósito en el nivel mezzanine del segundo piso: Denominados: Unidad Inmobiliaria. N°699, N°700, N°701, N°702, N°703, N°704, N°705, N°706, N°707, N°708, N°709, N°710, N°711, N°712, N°713, N°714, N°715, N°716, N°717, N°718, N°719, N°720, N°721, N°722, N°723, N°724, N°725, N°726, N°727, N°728, N°729, N°730, N°731, N°732, N°733, N°734, N°735, N°736, N°737, N°738, N°739, N°740, N°741, N°742, N°743, N°744, N°745, N°746, N°747, N°748, N°749, N°750, N°751, N°752, N°753, N°754, N°755, N°756, N°757, N°758, N°759, N°760, N°761, N°762, N°763, N°764, N°765, N°766, N°767, N°768, N°769, N°770, N°771, N°772, N°773, N°774, N°775, N°776, N°777, N°778, N°779, N°780, N°781, N°782, N°783, N°784, N°785, N°786, N°787, N°788, N°789, N°790, N°791, N°792, N°793, N°794, N°795, N°796, N°797, N°798,

CCELIS/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 33 de 95
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2021-02566387 ; 2021-02566592 ; 2021-02567875

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.

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María - Lima
Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>

sunarpSuperintendencia Nacional
de los Registros PúblicosZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

N°799, N°800, N°801, N°802, N°803, N°804, N°805, N°806, N°807, N°808, N°809, N°810,
N°811, N°812, N°813, N°814, N°815, N°816, N°817, N°818, N°819, N°820, N°821, N°822,
N°823, N°824, N°825, N°826, N°827, N°828, N°829, N°830, N°831, N°832, N°833, N°834,
N°835, N°836, N°837, N°838, N°839, N°840, N°841, N°842, N°843, N°844, N°845, N°847,
N°848, N°849, N°850, N°851, N°852, N°853, N°854, N°855, N°856, N°857, N°858, N°859,
N°860, N°861, N°862, N°863, N°865, N°866, N°867, N°868, N°869, N°870, N°871.

MEZZANINE DEL SEGUNDO PISO:**ÁREAS COMUNES:**

Escaleras, dos servicios higiénicos para mujeres y hombres.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Mezzanine Unidad Inmobiliaria N°696, cuenta con baño y escalera.

Mezzanine Unidad Inmobiliaria N°697, cuenta con baño y escalera.

Mezzanine Unidad Inmobiliaria N°698, cuenta con oficina, baño y escalera.

Depósito de la Unidad Inmobiliaria N°699, N°700, N°701, N°702, N°703, N°704, N°705, N°706,
N°707, N°708, N°709, N°710, N°711, N°712, N°713, N°714, N°715, N°716, N°717, N°718,
N°719, N°720, N°721, N°722, N°723, N°724, N°725, N°726, N°727, N°728, N°729, N°730,
N°732, N°733, N°734, N°735, N°736, N°737, N°738, N°739, N°740, N°741, N°742, N°743,
N°744, N°745, N°746, N°747, N°748, N°749, N°750, N°751, N°752, N°753, N°754, N°755,
N°756, N°757, N°758, N°759, N°760, N°761, N°762, N°763, N°764, N°765, N°766, N°767,
N°768, N°769, N°770, N°771, N°772, N°773, N°774, N°775, N°776, N°777, N°778, N°779,
N°780, N°781, N°782, N°783, N°784, N°785, N°786, N°787, N°788, N°789, N°790, N°791,
N°792, N°793, N°794, N°795, N°796, N°797, N°798, N°799, N°800, N°801, N°802, N°803,
N°804, N°805, N°806, N°807, N°808, N°809, N°810, N°811, N°812, N°813, N°814, N°815,
N°816, N°817, N°818, N°819, N°820, N°821, N°822, N°823, N°824, N°825, N°826, N°827,
N°828, N°829, N°830, N°831, N°834, N°835, N°836, N°837, N°838, N°839, N°840, N°841,
N°842, N°843, N°844, N°845, N°846, N°847, N°848, N°849, N°850, N°851, N°852, N°853,
N°854, N°855, N°856, N°857, N°858, N°859, N°860, N°861, N°862, N°863, N°864, N°865,
N°866, N°867, N°868, N°869, N°870, N°871, + 169 escaleras de gato y 2 escalera metálica.

TERGER PISO:**ÁREAS COMUNES:**Seis escaleras, dos escaleras mecánicas, dos ascensores, cuarto de II.EE., dos montacargas,
dos servicios higiénicos para mujeres y hombres, dos servicios higiénicos para discapacitados.**PROPIEDAD EXCLUSIVA:**

Doscientos secciones de propiedad exclusiva; Denominados Unidad Inmobiliaria N°872, N°873,
N°874, N°875, N°876, N°877, N°878, N°879, N°880, N°881, N°882, N°883, N°884, N°885,
N°886, N°887, N°888, N°889, N°890, N°891, N°892, N°893, N°894, N°895, N°896, N°897,
N°898, N°899, N°900, N°901, N°902, N°903, N°904, N°905, N°906, N°907, N°908, N°909,
N°910, N°911, N°912, N°913, N°914, N°915, N°916, N°917, N°918, N°919, N°920, N°921,
N°922, N°923, N°924, N°925, N°926, N°927, N°928, N°929, N°930, N°931, N°932, N°933,
N°934, N°935, N°936, N°937, N°938, N°939, N°940, N°941, N°942, N°943, N°944, N°945,
N°946, N°947, N°948, N°949, N°950, N°951, N°952, N°953, N°954, N°955, N°956, N°957,
N°958, N°959, N°960, N°961, N°962, N°963, N°964, N°965, N°966, N°967, N°968, N°969,
N°970, N°971, N°972, N°973, N°974, N°975, N°976, N°977, N°978, N°979, N°980, N°981,
N°982, N°983, N°984, N°985, N°986, N°987, N°988, N°989, N°990, N°991, N°992, N°993,
N°994, N°995, N°996, N°997, N°998, N°999, N°1000, N°1001, N°1002, N°1003, N°1004,
N°1005, N°1006, N°1007, N°1008, N°1009, N°1010, N°1011, N°1012, N°1013, N°1014,
N°1015, N°1016, N°1017, N°1018, N°1019, N°1020, N°1021, N°1022, N°1023, N°1024,
N°1025, N°1026, N°1027, N°1028, N°1029, N°1030, N°1031, N°1032, N°1033, N°1034,

Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendingidos : 2021-02566592 ; 2021-025667875
CCELIS/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 34 de 95

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

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:
Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María – Lima
Teléfono: 311-2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

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. Su autenticidad e integridad
pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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

sunarp
Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

N°1035, N°1036, N°1037, N°1038, N°1039, N°1040, N°1041, N°1042, N°1043, N°1044,
N°1045, N°1046, N°1047, N°1048, N°1049, N°1050, N°1051, N°1052, N°1053, N°1054,
N°1055, N°1056, N°1057, N°1058, N°1059, N°1060, N°1061, N°1062, N°1063, N°1064,
N°1065, N°1066, N°1067, N°1068, N°1069, N°1070, N°1071.

CUARTO PISO:**ÁREAS COMUNES:**

Seis escaleras, dos ascensores, cuarto de II.EE., montacargas, tres servicios higiénicos para mujeres y hombres, recepción, dos servicios higiénicos para discapacitados, cuarto de limpieza, + 10 terrazas.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Catorce secciones de propiedad exclusiva, Denominados: Unidad Inmobiliaria N°1072, N°1073, N°1074, N°1075, N°1076, N°1077, N°1078, N°1079, N°1080, N°1081, N°1082, N°1083, N°1084, N°1085.

Ocho secciones de propiedad exclusiva, Denominados: Unidad Inmobiliaria N°1086, N°1087, N°1088, N°1089, N°1090, N°1091, N°1092, N°1093.

Dos terrazas, denominadas: Unidad Inmobiliaria N°1094, N°1095

QUINTO PISO:**ÁREAS COMUNES:**

Cuatro escaleras, dos ascensores, cuarto de II.EE., recepción, dos montacargas, dos servicios higiénicos para mujeres y hombres, dos servicios higiénicos para discapacitados, cuarto de limpieza.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Cuarenta y ocho secciones de propiedad exclusiva, Denominadas: Unidad Inmobiliaria N°1096, N°1097, N°1098, N°1099, N°1100, N°1101, N°1102, N°1103, N°1104, N°1105, N°1106, N°1107, N°1108, N°1109, N°1110, N°1111, N°1112, N°1113, N°1114, N°1115, N°1116, N°1117, N°1118, N°1119, N°1120, N°1121, N°1122, N°1123, N°1124, N°1125, N°1126, N°1127, N°1128, N°1129, N°1130, N°1131, N°1132, N°1133, N°1134, N°1135, N°1136, N°1137, N°1138, N°1139, N°1040, N°1041, N°1142, N°1143.

SEXTO PISO:**ÁREAS COMUNES:**

Cuatro escaleras, dos ascensores, cuarto de II.EE., recepción, dos montacargas, dos servicios higiénicos para mujeres y hombres, dos servicios higiénicos para discapacitados, cuarto de limpieza.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

Cuarenta y ocho secciones de propiedad exclusiva, Denominadas: Unidad Inmobiliaria N°1144, N°1145, N°1146, N°1147, N°1148, N°1149, N°1150, N°1151, N°1152, N°1153, N°1154, N°1155, N°1156, N°1157, N°1158, N°1159, N°1160, N°1161, N°1162, N°1163, N°1164, N°1165, N°1166, N°1167, N°1168, N°1169, N°1170, N°1171, N°1172, N°1173, N°1174, N°1175, N°1176, N°1177, N°1178, N°1179, N°1180, N°1181, N°1182, N°1183, N°1184, N°1185, N°1186, N°1187, N°1188, N°1189, N°1190, N°1191.

AZOTEA:**ÁREAS COMUNES:**

Cuarto de máquina, cuarto de máquinas montacargas, escalera metálica, cuatro escaleras.

PROPIEDAD EXCLUSIVA:

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

Página Número 6

CCE/US/0101 IMPRESIÓN: 21/09/2021 09:43:30 Página 35 de 95
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2021-02566592 ; 2021-02567875

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.

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: 011 845 0083
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA
N° Partida: 07015486

INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
JIRÓN HUAROCHIRI N° 550 AV COLONIAL N° 200-216-220,
AV GUILLERMO DANSEY NUMERO 401
CERCADO

Azotea.

Áreas Techadas: SOTANO 4: 913.19m², SOTANO 3: 4,236.88m², SOTANO 2: 4,230.69m², SOTANO 1: 4,231.02m², SEMISOTANO: 4,205.76m², PRIMER PISO: 4,222.07m², MEZANINE PRIMER PISO: 2,808.90m², SEGUNDO PISO: 4,222.07m², MEZZANINE SEGUNDO PISO: 2,766.15m², TERCER PISO: 4,219.01m², CUARTO PISO: 2,899.17m², QUINTO PISO: 2,729.09m², SEXTO PISO: 2,719.97m², AZOTEA: 117.44m², - **Área Libre:** PRIMER PISO: 51.39m². - **Fecha de Finalización de la Obra:** 31/12/2016. - **Valor Total de la Construcción:** S/.62,314,514 Soles. - **Verificador Responsable:** Arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo con C.A.P. N° 2296. - Así consta del Formulario Registral N°1, Anexo N° 4, declaraciones juradas e Informe Técnico de Verificación con firmas certificadas con fecha 08/05/2019 Y 13/07/2019 por Notario de Lima, José Urteaga Calderón Y Jessica Maria De Vettori Gonzalez, Informe Técnico de Verificación Ad-Hoc Carmela Patricia Perez Luyo - INDECI, Planos de ubicación y distribución con firma certificada ante notario publico Jose Urteaga Calderon el 08/05/2019 . **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 09/08/2019 a las 11:54:39 AM horas, bajo el N° 2019-01872844 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 4,200.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00034728-126 00035602-929.- LIMA, 16 de Diciembre de 2019.

JORGE MANUEL OTAROLA PAREDES
Registrador Público
Zona Registral N° IX-Sede Lima

Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendingidos : 2021-02566592 ; 2021-02567875
CCELIS/0101 IMPRESIÓN 21/09/2021 09:43:30 Página 36 de 95

Esta es una copia autentica 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 026-2017-PCM.

Esta es una copia autentica 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 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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

c) El denunciante ha ofrecido como pruebas los siguientes documentos:

1-Informe de Verificación Técnica N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAU-DCE, sobre inspección de oficio realizada el 18 de enero de 2017, la primera etapa tiene 96% de avance de obra y la segunda etapa tiene 38%, de avance de obra, firma la supervisora arquitecta Zuleyka Dayda Prado Maza.

2-Informe de levantamiento de observaciones N°1-2017, acciones para levantar las observaciones del 18 de enero de 2017.

3.-Carta N°002-MGH-2016-CC/PFLM del 23 de enero de 2017, dirigida a la División de Control de Edificaciones, se adjunta cronograma de ejecución de obra fase final-1ra y 2da etapa requerido por la supervisora el 18 de enero de 2017, firma ingeniero David Charca Huancco, encargado de la obra.

4-Informe Técnico N°92-3017-MML-GDU-SAU-DCE del 26 de enero de 2017, administrado Inversiones MG HUAROCHIRI S.A.C, 1ra etapa al 96% de avance de obra y 2da etapa al 36% de avance de obra, firma la supervisora arquitecta Zuleyka Dayda Prado Maza.

5-Carta N°217-2017-MML-GDU-SAU-DCE del 20 de febrero de 2017, firmada por el ingeniero Edward Crispín Serafín, Jefe de la División de Control de Edificaciones, remitida a Inversiones MG HUAROCHIRI S.A.C, comunicándole suspender todo trabajo de obra tanto en las áreas afectadas como no afectadas por no contar con la suscripción del cronograma de visitas vigente, los actuados se remitirán a la Gerencia de Fiscalización, sub gerencia de operaciones de fiscalización para proceder de acuerdo a ley.

6-Informe Técnico N°392-ZPM-MML-GDU-SAU-DCE del 10 de marzo de 2017, fecha de supervisión 10 de marzo de 2017, etapa de ejecución de la obra Acabados Finales, avance general de la obra 39%-2da etapa, firma la supervisora arquitecta Zulayka Prado Maza.

7-Informe Técnico N°593-ZPM-MML-GDU-SAU-DCE del 10 de marzo de 2017, fecha de la supervisión 10 de marzo de 2017, etapa de ejecución de la obra-Acabados Finales, avance general de la obra 97%-1ra etapa, firma la supervisora arquitecta Zulayka Prado Maza.

8-Carta N°409-2017-MML-GDU-SAU-DCE del 23 de marzo de 2017, firmada por Jorge Lorenzo Balbuena Monzón-Jefe de la División de Control de Edificaciones, dirigida a Inversiones MG HUAROCHIRI S.A.C, comunicándole que el 10 de marzo de 2017 se efectuó visita de verificación técnica de oficio y se emitió el informe técnico 392-2017-MML-GDU-SAU-DCE, se encontró un avance de obra de 39%.

9-Carta N°410-2017-MML-GDU-SAU-DCE del 23 de marzo de 2017, firmada por Jorge Lorenzo Balbuena Monzón-Jefe de la División de Control de Edificaciones, dirigida a Inversiones MG Huarochiri S.A.C comunicándole que se ha emitido el Informe técnico N°393-2017-MML-GDU-SAU-DCE, se encontró un avance de obra de 97%.

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 026-2017-PCM.

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 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: anticorruption@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: <https://anticorruption.sunarp.gob.pe/Anticorruption>

10-Informe N°0053-2018-MML-GDU-SAU-DE-ATec del 01 de marzo de 2018, procedente emitir la ampliación de vigencia de las resoluciones de licencia de edificación para obra nueva N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE y N°007-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE, la misma que se encontraba vigente del 17 de marzo de 2018 al 16 de marzo de 2019, firma el arquitecto Rubén Renzo Lozada Degregori.

11-Informe Técnico N°1041-MML-GDU-SAU-DCE del 06 de junio de 2018, en la 1ra etapa avance de obra del 97%, firma la supervisora arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo.

12-Informe Técnico N°1075-2018-MML-GDU-SAU-DCE de fecha 11 de junio de 2018, visita de inspección N°2, etapa de ejecución de la obra-Acabados Finales, avance general de la obra 97%, firma la supervisora arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo.

13-Informe Técnico N°1132-2018-MML-GDU-SAU-DCE de fecha 21 de junio de 2018, supervisión del 21 de junio de 2018, tercera visita de inspección, no se realizaron trabajos de obra en el inmueble.1ra etapa avance de obra 97%, firma la supervisora arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo.

14-Informe Técnico N°1201-MML-GDU-SAU-DCE de fecha 02 de julio de 2018, supervisión del 02 de julio de 2018, visita de inspección N°4, no se realizó la inspección por no encontrarse el responsable de obra, firma la supervisora arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo.

15-Informe Técnico N°1342-MML-GDU-SAU-GDCE de fecha 23 de julio de 2018, visita de inspección N°6, se constata que no se realizan trabajos de obra al interior del inmueble, mantiene el avance del 97%, no se pudo realizar la verificación técnica por no encontrarse el responsable de obra, se consigna como supervisora a la arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo, pero no está su firma.

16-Informe Técnico N°1409-MML-GDU-SAU-DCE del 02 de agosto de 2018, supervisión del 02 de agosto de 2018, visita de inspección N°7, no se pudo verificar.

17-Informe Técnico N°1463-MML-GDU-SAU-DCE del 10 de agosto de 2018, visita de inspección N°8, supervisión del 10 de agosto de 2018, no se encontró personal al interior del local comercial, el cual se encuentra en uso, mantiene avance del 97%, firma arquitecta Silvana Lucia Rojas Alonzo.

18-Resolucion de División de Declaratoria de Fabrica N°03-2019 del 27 de febrero de 2019, declara improcedente la solicitud presentada por la empresa Inversiones MG Huarochiri S.A.C sobre conformidad de obra y Declaratoria de Edificación con variación de la obra ejecutada al amparo de la Resolución de Licencia de Edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE del 17 de marzo de 2015, en la modalidad C edificación nueva del inmueble ubicado en Av. Colonial N°200-216-220, Jiron Huarochiri N°550, Av. Guillermo Dansey N°401-Cercado de Lima.

19-Anexo IV-Formulario Único de Edificación-FUE conformidad de obra y declaratoria de Edificación, recibida el 06 de febrero de 2019 por la Gerencia de Desarrollo Urbano, fecha de ejecución 15/11/2017. Se adjunta Declaración Jurada vigencia de poder,

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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: atencionciudadano@sunarp.gob.pe

Buzón anticorrupción: anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

declaratoria jurada Habilitación Profesional, anexo N°1 memoria descriptiva de fábrica Proyecto Plaza Ferretero y anexo 3 Presupuesto cuadro de valores.

67

ANEXO IV

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE
Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB-GERENCIA DE AUTORIZACIONES URBANAS
DIVISION DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

06 FEB. 2019
RECIBIDO
HORA: 9:45 AM
CERCA DE LIMA

Municipalidad de: _____
N° de Expediente: **40811-2019**

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. SOLICITUD DE CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN:

1.1 LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN N°: **006-2015 MML-GDU-SAU-DE/LE**

TIPO DE LICENCIA: **EDIFICACIÓN NUEVA**

USO APROBADO: **COMERCIO**

ZONIFICACIÓN: **CM**

ALTURA: **16.92 m / 03 PISOS**

1.2 DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (Marcar con X en el casillero que corresponda)

☒ Documento que acredite el derecho a edificar

☒ Documento que registre la fecha de ejecución de obra.

☐ Copia de los planos de ubicación y localización, y de Arquitectura, de la Licencia.

☐ Copia de la sección del Cuaderno de obra en la que se acredite las modificaciones efectuadas.

☒ (20) Planos de replanteo de ubicación y localización, y de arquitectura.

☒ (14) Planos de replanteo de seguridad, Modalidad C y D.

☒ Copia de los comprobantes por pago de impuesto municipal.

Numero de recibo de pago de la tasa municipal correspondiente: _____

Fecha de pago de tasa municipal correspondiente: _____

Monto pagado S/. **1,054.60**

1.3 OBRA

SIN VARIACIONES: ☐ CON VARIACIONES: ☒

Solicita conformidad de obra a nivel de casco habitable (*)

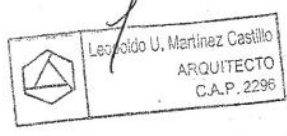
(*) Sólo en edificaciones de viviendas multifamiliar

1.4 INMUEBLE:

LIMA		LIMA		CERCA DE LIMA	
Departamento	Provincia	Distrito			
		AV. COLOMBIAL	200-215-220		
		AV. GUILLERMO DANSEY	401		
		JR. HUARACHINI	550		
		Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N°	Int.	
Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote	Sub Lote		
				126.52	33.80
4,273.45	33.80	126.35			
Área Total (m²)	Por el frente (m)	Por la derecha (m)	Por la izquierda (m)	Por el fondo (m)	
LIMA		N° Código de Predio			
Inscrito en el Registro de Predios de		7015486			
Asiento	Folios	Tomo	o en: Ficha Percepción Electrónica		



Karlen G. Vargas Gonzales
GERENTE GENERAL



Leonardo U. Martinez Castillo
ARQUITECTO
C.A.P. 2296

72

5.5 RÉGIMEN INTERNO: (LLENAR SÓLO PARA UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN)

5.5.1 RÉGIMEN ELEGIDO:

a) PROPIEDAD EXCLUSIVA Y PROPIEDAD COMÚN ☒ b) INDEPENDIZACIÓN Y COPROPIEDAD ☐

c) COEXISTENCIA DE RÉGIMENES DISTINTOS ☐

5.5.2 REGLAMENTO INTERNO:

a. Reglamento Interno Modelo aprobado por Resolución Viceministerial N° 004-2000-MTC-15.04. ☐

b. Reglamento Interno propio. ☐

6. ANOTACIONES ADICIONALES PARA USO MÚLTIPLE:

DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS ADICIONALES FIRMADAS Y SELLADAS POR EL RESPONSABLE DE OBRA O CONSTADOR Y FIRMADAS POR EL ADMINISTRADO.

7. DECLARACIÓN Y FIRMAS: DÍA 05 MES 02 AÑO 2019

Los suscritos declaramos que la información y documentación presentadas son ciertas y verdaderas, respectivamente.
(Los suscritos deben visar cada una de las páginas que conforman este formulario).
(Los suscritos deben visar cada una de las páginas que conforman este formulario).

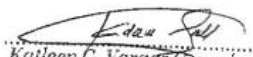
Declaro que la obra se ha ejecutado conforme a los planos aprobados de la licencia o de replanteo, así como el levantamiento de las observaciones que pudiera contener el último informe de visita de inspección correspondiente a la verificación técnica.

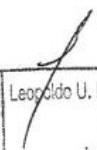
Fecha de ejecución: 15/11/2017

8. DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN:

Fecha de expedición: _____ Firma y sello del Funcionario Municipal que autoriza: _____


Edna Sal
Kutleen G. Vargas Gonzales
GERENTE GENERAL


Leopoldo U. Martinez Castillo
ARQUITECTO
C.A.P. 2296

- d) En la revisión del expediente N°40811-2019 sobre conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación al amparo de la Licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE que se encuentra en la División de Declaratoria de Fabrica de la MML, se encontraron los siguientes informes técnicos:

Esta es una copia autentica 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.

Esta es una copia autentica 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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

- 1.-Informe Técnico N°1346-2016-MML-CDU-SAU-DCE del 21.10.16, sobre la inspección realizada el 17.10.16, en la 1ra etapa se encontró un avance de obra del 90%, firma supervisora Zuleyka Dayda Prado Maza.
- 2.-Informe Técnico N°1347-2016-MML-CDU-SAU-DCE, sobre la inspección realizada el 13.10.16, en la 2da etapa se encontró un avance de obra de 18%.
- 3.-Informe Técnico N°1413-2016-MML-CDU-SAU-DCE, sobre la inspección realizada el 26.10.16, en la 2da etapa se encontró un avance de obra de 25%.
- 4.-Informe Técnico N°1414-2016-MML-CDU-SAU-DCE del 31.10.16, sobre la inspección realizada el 26.10.16, en la 1ra etapa se encontró un avance de obra del 93%.
- 5.-Informe Técnico N°1506-2016-MML-CDU-SAU-DCE, sobre la inspección realizada el 04.11.16, en la 1ra etapa se encontró un avance de obra del 95%.
- 6.-Informe Técnico N°1507-2016-MML-CDU-SAU-DCE, sobre la inspección realizada el 04.11.16, en la 2da etapa se encontró un avance de obra del 25%.
- 7.-Informe Técnico N°1576-2016-MML-CDU-SAU-DCE, sobre la inspección realizada el 28.10.16, en la 1ra etapa se encontró un avance de obra del 95%.
- 8.-Informe Técnico N°1577-2016-MML-CDU-SAU-DCE del 28.11.16, sobre la inspección realizada el 28.10.16, en la 2da etapa se encontró un avance de obra de 37%, firma supervisora Zuleyka Dayda Prado Maza.

3.31 En este contexto, en virtud de las funciones encomendadas, el Verificador Responsable tiene el estricto deber de cumplimiento de determinar la fecha de finalización de la edificación, lo cual 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, no tanto para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones, sino sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el Verificador Responsable 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, por lo que el Verificador, para dar mayor fuerza al testimonio del propietario, debe exigir la presentación de documentos adicionales

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.

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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>

La SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 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>

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

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 Municipalidad⁵ 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 finalmente, debe ayudarse de los portales electrónicos como el “Google Earth” y “Google Maps”.

- iii) **Evaluación y conclusiones.** - 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.

- 3.32 Entonces, en el presente procedimiento lo que se le imputa al Verificador, Leopoldo Ulises Martínez Castillo, es haber incumplido con su función de declarar con veracidad respecto a la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante el Registro.
- 3.33 Ahora, con respecto a la imputación realizada en contra del Verificador Responsable, debemos determinar si i) una conformidad de obra denegada se puede inscribir en los registros públicos adecuándose a la Ley N°27157, modificada por Ley 30850 y ii) si en la fecha que declararon la regularización de declaratoria de fábrica 31 de diciembre de 2016 la obra estaba finalizada.
- 3.34 Se debe tener en cuenta que el proyecto tuvo tres licencias de edificación: la primera Licencia de edificación N°031-2013-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 26 de agosto de 2013 para galería comercial y vivienda multifamiliar hasta 21 pisos; luego el proyecto fue modificado para que se ejecute en dos partes por lo que se tiene como segunda Licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 17 de marzo de 2015 para uso de comercio, compuesto por tres sótanos, semisótano y 3 pisos (1ra etapa); y la tercera Licencia de Edificación N°007-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE emitida con fecha 17 de marzo de 2015 para uso vivienda multifamiliar desde el 4 al piso 21 (2da etapa).
- 3.35 Mediante Resolución de División de declaratoria de fábrica N°03-2019 del 27 de febrero de 2019 se declaró improcedente la solicitud presentada por la empresa Inversiones MG Huarochiri S.A.C sobre conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación de la obra ejecutada al amparo de la Resolución de Licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE del 17 de marzo de 2015, en la modalidad C, edificación nueva del inmueble ubicado en Av. Colonial N°200-216-220, Jiron Huarochiri N°550, Av. Guillermo Dansey N°401-Cercado de Lima.
- 3.36 Al no poder lograr la conformidad de obra con acabados al 100%, los propietarios optaron por adecuarse a la Ley 27157 modificada por Ley 30830, inscribiendo mediante título N°01872844 del 09 de agosto de 2019 una regularización de fábrica de una edificación

⁵ La información obrante en las municipalidades puede ser solicitada vía acceso a la información u otro mecanismo que el respectivo Municipio ponga a disposición de los ciudadanos. De hecho, algunas Municipalidades inclusive brindan la posibilidad de acceder vía web, como parte del Sistema de Información Geográfica (SIG), al registro de Ortofotos.

con cuatro sótanos, semisótano, primer piso, mezzanine del primer piso, segundo piso, mezzanine del segundo piso, tercer piso, cuarto piso, quinto piso, sexto piso y azotea; no teniendo nada que ver con el procedimiento que se siguió ante la División de Control de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en este caso la licencia de edificación N°006-2015-MML-GDU-SAU-DE/LE contrariamente a lo que fundamenta el denunciante y es que no se ha inscrito la primera etapa del proyecto tal como está en el expediente de conformidad de obra, sino que la Ley 27157 permite que se inscriba un inmueble que no tenga conformidad de obra y en este caso ello ha ocurrido, está permitido por ley y además porque se tratan de dos procesos distintos, con contenidos distintos y ante entidades distintas.

3.37 Si en la fecha que declararon en la regularización de declaratoria de fábrica el 31 de diciembre de 2016 la obra estaba finalizada, se debe tener en cuenta que el denunciante ha presentado como prueba informes técnicos con fotos internas de los avances de obra y no fotos que demuestren claramente que al 31 de diciembre de 2016 la obra no estaba finalizada, el verificador ha cuestionado dichos informes técnicos por el bajo porcentaje de avance de obras que consignaba la supervisora; de acuerdo a la valoración de las pruebas se tiene que de acuerdo al Informe Técnico N°12-ZPM-2017-MML-GDU-SAU-DCE respecto de la inspección de oficio del 18 de enero del 2017, la primera etapa tenía un avance de obra al 96% y la segunda etapa un avance de obra al 38%, es decir la primera etapa estaba prácticamente culminada y la segunda etapa llegó hasta el piso 7 como se demuestra con el Informe Técnico N°392-ZPM-MML-GDU-SAU-DCE sobre la visita de inspección de fecha 10 de marzo de 2017, donde se señala un avance del 55% en los pisos 4,5,6 y 7 y que la etapa de ejecución de la obra era de **Acabados finales**, asimismo se debe tener en cuenta que las imágenes de Google Earth presentadas por el verificador en su primer descargo que datan del 18,26 y 30 de diciembre de 2016 y principalmente las dos fotos de Google Earth tomadas en abril de 2015, que presento en su ampliación de descargos luego de su informe oral del 27 de abril de 2022, demuestran en abril del 2015 un avance significativo de la obra, lo que permite suponer que en poco tiempo concluiría, teniendo en cuenta la cantidad de personal que trabajaba en dicha obra y que la obra nunca se paralizó como lo demuestran los informes técnicos de 2016 (Informes Técnicos N°1346-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1347-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1413-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1414-2016-MML-GDU-SAU-DCE, N°1506-206-MML-GDU-SAU-DCE, N°1507-2016-MML-GDU-SAU-DCE y N°1577-2016-MML-GDU-SAU-DCE), por lo que no existe prueba que corrobore la denuncia de parte que cuestiona que la obra que se inscribió en la regularización de la declaratoria de fábrica no se finalizó el 31 de diciembre de 2016.

3.38 Por lo expuesto, por insuficiencia de pruebas presentadas por el denunciante, no se ha podido demostrar que el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, haya incumplido con su función de declarar con veracidad, respecto a la concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada ante el Registro con el título N°01872844 del 09 de agosto de 2019, por lo que se debe absolver a dicho verificador.

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.

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. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 7130044839

CVD: 6980281498

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:

(01) 845 0083

 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, arquitecto Leopoldo Ulises Martínez Castillo, no ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante la Resolución Jefatural N° 055-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 24 de enero de 2022 por la cual se le imputa haber inscrito una regularización de declaratoria de fábrica con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, en mérito del título N°01872844 del 09 de agosto de 2019.
- 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

UAJ/ VHOP
1250-2022
1116-2022
377-2022
287-2022
2280-2021
297-2021
1612-2021