



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°759-2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 28 de octubre de 2022

VISTOS; La Hoja de Trámite N°0901-2021.055185 del 28 de diciembre de 2021, el Oficio N°00733-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ del 19 de agosto de 2022, la Hoja de Trámite N°E-01-2022.46337 del 02 de setiembre de 2022, el Informe N°260-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 27 de octubre de 2022, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Hoja de Trámite de Vistos, Alberto Reynaldo Laos Aramburu, formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, por su actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00003 de la partida N° 44921936 del Registro de Predios de Lima, habiéndose verificado con las fotos adjuntadas por el denunciante que la edificación ubicada en el predio no tiene los dos balcones que se consignaron en el plano de arquitectura: Lamina A-2 en el quinto y sexto piso, asimismo el verificador ha declarado que el sexto piso tiene un área techada de 147.07 m² (Lamina U-1); no obstante, de acuerdo a las fotos proporcionadas por el denunciante se hace evidente comparándolo con el quinto piso que no hay esa área techada y en relación a la fecha de finalización de la ampliación, el verificador ha declarado que fue en julio de 2013; no obstante, de acuerdo a la declaración jurada del impuesto predial de 2018 proporcionada por el denunciante, se indica que el quinto y sexto piso fueron construidos el año 2007;

Que, de conformidad con el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, que dispone que el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia;

Que, la Unidad de Asesoría Jurídica ha emitido el Informe de Vistos, con el cual este despacho se encuentra conforme y cuyo texto forma parte de la presente resolución según lo previsto por el numeral 6.2 del artículo 6 del precitado Texto Único Ordenado, en el que opina que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Arquitecto Dionisio Fernández Quispe, por su actuación en el procedimiento de ampliación de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00003 de la Partida N° 44921936 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N° 00232007 del 25 de enero de 2021, al haber consignado en el plano de arquitectura: Lamina A-2 un balcón en el quinto y sexto piso los cuales no aparecen en las fotos aportadas por el denunciante, asimismo ha declarado que el sexto piso tiene un área techada de 147.05 m² (Lamina U-1)

pero comparando las fotos proporcionadas por el denunciante con el quinto piso se verifica que el sexto piso no cuenta con dicha aérea techada y respecto a la fecha de finalización de la ampliación, el verificador ha declarado en el Formulario N°1 que fue en julio de 2013; No obstante, de acuerdo a la declaración jurada del impuesto predial del 2018 proporcionada por el denunciante se indica que el quinto y sexto piso fueron construidos el año 2007; esto hace suponer que la mencionada inscripción de la ampliación de la declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA;

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

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

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

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- INICIAR procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, Arquitecto Dionisio Fernández Quispe, 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, falta grave, respecto a la no concordancia del plano de arquitectura: Lamina A-2, del área techada del sexto piso y la fecha de finalización de la ampliación con la realidad; por su actuación en el

procedimiento de ampliación de la declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00003 de la Partida N°44921936 del Registro de Predios de Lima, en mérito del Título N°00232007 del 25 de enero de 2021, en donde habría brindado presunta información falsa, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **NOTIFICAR** la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en Calle Los Robles N°225, Urbanización Altos Los Ficus, distrito Santa Anita, para que ejercitando su derecho de defensa presente su descargo en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
José Antonio Pérez Soto
Jefe Zonal (e)
Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP

JESUS MARIA, 27 de octubre de 2022

INFORME No 00260-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ

A : **JOSE ANTONIO PEREZ SOTO**
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX.

ASUNTO : Indagaciones Preliminares contra el Verificador Responsable, Arquitecto Dionisio Fernández Quispe.

REFERENCIA : a) Hoja de Tramite N°0901-2021.055185 del 28.12.2021
b) Oficio N°00733-2022-SUNARP/ZRIX/UAJ del 19.08.2022
c) Hoja de Trámite N°E-01-2022-46337 del 02.09.2022

Tengo a bien dirigirme a usted, en atención al documento de referencia a) a través del cual su despacho nos remite la denuncia interpuesta por Alberto Reynaldo Laos Aramburu, en el que se cuestiona la actuación del Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante el título N°00737419 del 15 de agosto de 2012, se constituyó hipoteca a favor de la sociedad conyugal conformada por Alberto Reynaldo Laos Aramburu y Juana Agueda Vanini Soto hasta por la suma de US 350,000 dólares americanos, conforme consta en el asiento D00008 de la partida N°44921936 del Registro de Propiedad Inmueble.

1.2 Mediante el título N° 00232007 del 25 de enero de 2021, al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir la ampliación de la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Calle Andrómeda Urbanización Sol de Vitarte Mz. O, Lote 27, distrito de Ate, conforme consta en el asiento B00003 de la partida N°44921936 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, declarando como fecha de finalización de la ampliación en **julio de 2013**.

1.3 Mediante Hoja de Tramite de la referencia a), el señor Alberto Reynaldo Laos Aramburu, formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, precisando que “...la ampliación de la fábrica es inexistente, con el objeto de emplearlo, como si la declaración fuera conforme con la verdad, ante diversas instituciones del Estado a fin de que el propietario obtenga provecho de la mencionada información”.

1.4 Mediante Oficio de la referencia b), se solicitó al denunciante Alberto Reynaldo Laos Aramburu que precise de que fecha son las tres fotos que adjunto a su denuncia, que remita otras fotos de dicho inmueble indicando las fechas que fueron tomadas, especialmente fotos del quinto y sexto piso y que fueron finalizadas en el año 2013

1.5 Mediante Hoja de Tramite de la referencia c), el denunciante Alberto Reynaldo Laos Aramburu precisa que las fotos que adjunto a su denuncia fueron tomadas en setiembre

de 2021; además, remite fotos tomadas del 12 de enero de 2022, en donde se observa que el sexto piso no corresponde a lo declarado por el verificador. A su vez, señala que la ampliación del quinto y sexto piso fueron finalizados en el año 2007 y adjunta declaración jurada del impuesto predial del 2018 en donde se indica que el quinto y sexto piso fueron construidos en el año 2007.

II. BASE LEGAL:

- Ley N°27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
- Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.
- Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN.
- Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS.
- Ley N°30830, que modifica el artículo 3° de la ley N°27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

III. ANÁLISIS:

Procedimiento y órgano competente para resolver el procedimiento administrativo sancionador

3.1 El artículo 18° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27157, establece que *“Tratándose de los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios, es competente, en primera instancia, para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15, el jefe de la Oficina Registral correspondiente...”*.

3.2 De conformidad con el artículo 36° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, *“el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento sancionador contra el Verificador, es el Jefe Zonal de la Zona Registral ante la que se cometió la falta...”*, por ende la Jefatura Institucional es competente, en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.

3.3 Asimismo, el artículo 37° del citado Reglamento dispone que *“el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en los artículos 235° y siguientes de la Ley N° 27444”*, actualmente los artículos 247 y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General| aprobado por Decreto Supremo N°004-2019-JUS.

3.4 En tal sentido, el numeral 1) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dispone que *“el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia”*.

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

Obligaciones y funciones del Verificador Responsable

- 3.5 El numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable como: *“El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral”.*
- 3.6 Mientras tanto los artículos 24¹ y 25² del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, establecen las funciones y obligaciones del verificador, respectivamente.
- 3.7 En el mismo sentido, el artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, establece que una de las funciones del Verificador Responsable del trámite de regularización, es organizar la documentación que se acompaña al FOR y bajo su responsabilidad emite el Informe Técnico de Verificación, declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.
- 3.8 Además, es oportuno precisar que el artículo 14 del precitado dispositivo legal, establece que todo verificador responde por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio; sin embargo, no es responsable del proceso constructivo ni de la estabilidad estructural de la edificación que regulariza.

Imputaciones hechas contra el Verificador Responsable

- 3.9 De evaluación de la documentación, se aprecia que en mérito del título N° 00232007 del 25 de enero del 2021, se procedió a extender en el asiento B00003 de la partida N°44921936 del Registro de Predios de Lima, la ampliación de la declaratoria de fábrica

¹ Artículo 24°.- Funciones del Verificador

Es función y obligación del Verificador, al suscribir el Formato Registral, planos, memoria descriptiva y demás documentos en los que intervenga, certificar lo siguiente:

- 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;
- La concordancia entre la realidad física y la información contenida en la documentación presentada;
- Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones;
- 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;
- Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

² Artículo 25°.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

- 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;
- 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;
- Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad;
- 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;
- Actualizar sus datos proporcionados para su inscripción, dentro de los diez (10) días siguientes de ocurrida la modificación correspondiente;
- Cumplir con las disposiciones legales y atender oportunamente los requerimientos de información que efectúe el Registro;
- 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;
- 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;
- Levantar el archivo de cada expediente y mantenerlo a disposición de todos los actos y demás documentos que autorice;
- El patrimonio establecido por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM, Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
- Las demás que establezca el presente Reglamento y las que establezca la Ley.

Esta es una copia auténtica impresa de una copia digital que forma parte del expediente electrónico de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, creada y emitida en cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y el artículo 17 del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

del inmueble ubicado en Calle Andrómeda, Urbanización Sol de Vitarte Mz.O, Lote 27, distrito de Ate, conforme al siguiente detalle:

“REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00003

AMPLIACION DE FÁBRICA: La edificación inscrita en la presente partida, ha sido ampliada, con la siguiente distribución de ambientes:

QUINTO PISO: Llegada de escalera, balcón, hall, cocina, estar y SS.HH3/4, dormitorios con SS.HH.% (4), pasadizo, escalera a sexto piso.

SEXTO PISO: Llegada de escalera, balcón, hall, cocina, Estar y SS.HH. dormitorios con SS.HH.% (4), pasadizo, escalera a futura azotea.

Áreas Techadas ampliadas: Quinto Piso:147.05 m², Sexto piso:147.05 m², Área Libre:0.00 m². Fecha de finalización de la ampliación: Julio 2013. Valorización de la construcción: S/.147,050.00 soles. Verificador Responsable: Arq. Dionisio Fernández Quispe con Reg. CAP N°13985.

3.10 No obstante, el denunciante Alberto Reynaldo Laos Aramburu señala en su denuncia que el sexto piso no corresponde a lo declarado por el verificador en lo que respecta al área techada puesto que se declaró 147.05 m² de aérea techada de acuerdo a la lámina U-1, en el cual no se aprecia dicha área techada, asimismo, la fecha de finalización de la ampliación tampoco correspondería a la realidad puesto que de acuerdo a la declaración jurada del impuesto predial del año 2018 corresponde la construcción del quinto y sexto piso al año 2007 y no 2013 como lo declaró el verificador, finalmente se advierte que de acuerdo a los planos de arquitectura: Distribución Lamina A-2, debería existir un balcón en cada piso (5° y 6°) y no existe ninguno.

3.11 Tales circunstancias hacen presumir que el Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, habría 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, del mismo modo, habría incumplido con su obligación de cumplir con sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, tal como lo dispone el literal c) del artículo 25° del Reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios.

Presuntas conductas sancionables y posibles sanciones aplicables al Verificador Responsable

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

Artículo 33°.- Conductas sancionables

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

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

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

En atención de los actuados y la normatividad antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, estaría presuntamente incurso en la conducta sancionable indicada en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se transcribe en el numeral precedente, respecto a que en el sexto piso no hay los 147.05 m² de área techada (lamina U-1), la fecha de finalización de la ampliación no fue en julio de 2013 como lo declaro el verificador sino en el año 2007 y de acuerdo al plano de arquitectura: Distribución Lamina A-2 contrastado con las fotografías que adjunto el denunciante, ya que no hay balcones en el quinto y sexto piso cuando debería haber uno en cada piso.

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

Artículo 16° Faltas Leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

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

Artículo 17° Faltas Graves

Constituyen faltas graves:

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

- 3.14 El verificador también habría incurrido en la conducta establecida en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, falta grave, por proporcionar intencionalmente datos falsos.

- 3.15 Por las consideraciones antes expuestas, se tiene que en la ampliación de la declaratoria de fábrica del inmueble inscrito en la Partida Registral Nro. 44921936, el Verificador responsable ha consignado en el plano de arquitectura: distribución Lamina A-2 que en el quinto y sexto piso hay un balcón en cada piso, los cuales de acuerdo a las fotos remitidas por el denunciante no existen, asimismo el verificador ha declarado que el sexto piso tiene un área techada de 147.07 m² (lamina U-1) cuando de acuerdo a las fotos proporcionadas por el denunciante se hace evidente comparándolo con el quinto piso que no hay esa área techada y en relación a la fecha de finalización de la ampliación, el verificador ha declarado

3° Artículo 15° Sanciones

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

- Suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (06) meses, cuando la falta es leve.
- Cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve.
- Inhabilitación temporal o definitiva del ejercicio profesional que será dispuesta por el Juez a denuncia del propietario, del colegio profesional al que pertenece la municipalidad y del AR Registral ante el que se cometió el hecho, cuando la falta implique comisión de delito; sin perjuicio de las sanciones previstas en el 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 emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM. Toda consulta debe dirigirse a: Oficina de Atención al Ciudadano, Sede Central, Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco - Lima / Teléfono: 311-2360 pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

que fue en julio de 2013 cuando de acuerdo a la declaración jurada del impuesto predial de 2018 proporcionada por el denunciante se indica que el quinto y sexto piso fueron construidos el año 2007.

IV. CONCLUSIONES:

- 4.1 Conforme a lo expuesto, el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador seguido contra los Verificadores Responsables, es el Jefe de la Zona Registral, donde se encuentra inscrito el Verificador en el Índice de Verificadores del Registro de Predios.
- 4.2 Asimismo, esta Unidad de Asesoría Jurídica considera que existen indicios suficientes que justifican el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Dionisio Fernández Quispe, por su actuación en el procedimiento de ampliación de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00003 de la partida N°44921936 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°00232007 del 25 de enero de 2021, al haber consignado en el plano de arquitectura: en Lamina A-2, del quinto y sexto piso un balcón en cada piso los cuales de acuerdo a las fotos remitidas por el denunciante no existen, asimismo el verificador ha declarado que el sexto piso tiene un área techada de 147.07 m² (Lamina U-1) cuando de acuerdo a las fotos proporcionadas por el denunciante se hace evidente comparándolo con el quinto piso que no hay esa área techada y en relación a la fecha de finalización de la ampliación, el verificador ha declarado que fue en julio de 2013; no obstante, de acuerdo a la declaración jurada del impuesto predial de 2018 proporcionada por el denunciante se indica que el quinto y sexto piso fueron construidos el año 2007, esto hace suponer que la mencionada inscripción de la ampliación de la declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, la misma que constituye falta grave de acuerdo a lo previsto en el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA

V. RECOMENDACIONES:

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

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

Atentamente,

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

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento
electrónico emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
de Lima, Perú, cuando lo dispuso por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM 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: 6405539896

Canales anticorrupción: (01) 345 0063

 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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