



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX- SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°652 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de setiembre de 2022.

VISTOS; La Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre del 2021, Hoja de Tramite Número: 09 01-2021.046059 del 05 de noviembre del 2021; el Dictamen N° 021-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 07 de julio de 2022, Resolución N°271-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 03 de mayo de 2022, Oficio N°822-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ del 21 de setiembre de 2022 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución Jefatural de Vistos, se dispuso *INICIAR procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica con cargas técnicas, inscritas al amparo de la Ley N°27157, en los asientos 00006 y 00007 de la partida N°P02128229 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018, en donde había omitido declarar la totalidad de las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios;*

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 los artículos 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad, los artículos 247° y siguientes del Texto Unico Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por el Decreto Supremo N°004-2019-JUS;

Que, mediante la Hoja de Trámite N°09 01-2021.046059, el Verificador Responsable formuló sus descargos respecto de las imputaciones efectuadas a través de la precitada Resolución Jefatural, el mismo que forma parte del expediente administrativo;

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 precitado Texto Único Ordenado, en el que concluye que el Verificador Responsable, ha incurrido en falta leve, imputada mediante la Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por cuanto de la evaluación de los medios probatorios generados dentro del presente procedimiento sancionador, queda demostrado en razón del Informe Técnico N°074-2019-MML-GDU-SAU-DDF del 27 de marzo de 2019 suscrito por la arquitecta Margarita Gamarra Huapaya y del Informe D000320-2022-MML-GDU-SAU-DDF del 19 de mayo de 2022, firmado por la Jefa de División de Declaratoria de Fábrica, Milagritos Graciela Bernui Idiáquez, precisando que no cuentan con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios del mes de octubre de 1999 y para dicha fecha se encontraba vigente el Plano de Zonificación General de 1980 del Ministerio de Vivienda, el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado por Ordenanza N°201-MML publicado el 12 de abril de 1999, el Reglamento Nacional de Construcciones vigente desde el año 1970 al 2006 y el Decreto de Alcaldía N°127-MML de fecha 28 de noviembre de 1983, por lo tanto debieron consignarse las cargas técnicas de incompatibilidad de uso y la altura máxima de la edificación. Además, el Informe N°D 001016-2022-MML-GDE-SAC-DAMF del 17 de mayo de 2022, firmado por la Jefa del Área Departamento de Autorización Municipal de Funcionamiento, Mariella Peralta Zamora informa



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°652 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de setiembre de 2022.

que, respecto del predio ubicado en Mz I-1, Lote 13, Asentamiento Humano Manzanilla II, no se tiene registrado licencia de funcionamiento. Respecto al voladizo o alero, de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcciones, se permite siempre que no sobresalga de 0.50m, lo que en este caso se cumple, por lo tanto, no tendría la obligación de considerarlo como carga técnica. Por otro lado, en el caso de uso compatible y altura máxima de edificación, de acuerdo al Reglamento de Zonificación General de Uso del Suelo aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 05 de febrero de 1979, se tiene que respecto a las zonas residenciales de densidad media-R3 unifamiliar, señala: *“Las zonas R3, admitirán la construcción de edificios multifamiliares con un máximo de tres pisos, en los lotes con áreas iguales o mayores que la normativa”*; y respecto de la incompatibilidad de uso *“se permitirá el uso comercial en la primera planta de los lotes ubicados en esquina”*; por ende, de acuerdo al reglamento mencionado el verificador debió consignar como carga técnica el incumplimiento del parámetro permisible y la altura máxima de edificación.

Que, en cumplimiento del numeral 5) del artículo 255° del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Verificador Responsable antes mencionado fue debidamente notificado en su domicilio a través del Oficio N°794-2022-SUNARP/ZRIX/JEF del 15 de julio de 2022, el Dictamen de vistos como se corrobora con el Aviso de Visita N°106673 de 20 de julio de 2022 y Acta de Notificación N°448495 del 21 de julio de 2022. Sin embargo, no ha presentado los descargos correspondientes, pese a haber sido válidamente notificado otorgándosele un plazo cinco (5) días hábiles para que ejerza su derecho de contradicción.

De lo que se infiere que ha optado voluntariamente por no ejercer su derecho de defensa. Al respecto, cabe precisar que de conformidad con el numeral 4 del artículo 254° del T.U.O de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, es una característica del procedimiento administrativo sancionador que la abstención del ejercicio del derecho de defensa no constituya elemento de juicio contrario a su situación, por lo que se encuentra implícitamente proscrito que la autoridad resolutora decida sancionar al administrado sobre la base de dicha omisión;

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;

Que, en el presente caso, de la evaluación de los medios probatorios ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en falta leve, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación General de los Usos del Suelo aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 05 de febrero de 1979, vigente a la fecha de culminación de la obra, octubre de 1999, omitió consignar como cargas técnicas los parámetros de incompatibilidad de uso y altura máxima de edificación; por lo que, de conformidad con el literal a) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios concordante con el literal b) del artículo 16° del T.U.O de la ley N°27157, corresponde imponer la sanción administrativa de suspensión temporal por el



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°652 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de setiembre de 2022.

plazo de seis (06) meses de su Registro de Verificador signado con el código N°00008575 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima, cuya sanción será efectiva una vez que la presente resolución haya quedado firme;

Que, asimismo, la conducta del mencionado Verificador Responsable de proporcionar una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito Contra la Administración de Pública, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde remitir copia autenticada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, para que en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales que correspondan, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157;

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.- DECLARAR que el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal a) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, que se configura dentro del supuesto de falta leve, prevista en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaración de fábrica con cargas técnicas, inscritas al amparo de la Ley N°27157, en los asientos 00006 y 00007 de la partida N° P02128229 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018, en donde omitió declarar la totalidad de las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la edificación regularizada, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- IMPONER al Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, la sanción administrativa de **SUSPENSIÓN TEMPORAL DE SU REGISTRO DE VERIFICADOR** signado con el Código N°00008575 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de Lima por el plazo de seis meses.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que una vez quede consentida o firme la resolución que se expide, se registre la sanción en la Base de Datos del Índice de Verificadores quedando a cargo de la ejecución de lo resuelto el Registro de Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR a la Procuraduría Pública de la Sunarp, copia autenticada del expediente administrativo, a efectos de que evalúe interponer las acciones que resulten



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX– SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°652 -2022-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 22 de setiembre de 2022.

pertinentes, en aplicación de lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.

ARTICULO QUINTO.- NOTIFICAR la presente resolución al Verificador Responsable mencionado en el artículo primero, en su domicilio Calle Carlos Tenaud N°420, interior 401, Urbanización Barboncito, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

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



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

DICTAMEN N° 0021-2022-SUNARP-ZRIX/UAJ

- PARA** : JOSÉ ANTONIO PÉREZ SOTO
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.
- ASUNTO** : Procedimiento Administrativo Sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez.
- REFERENCIA** : a) Oficio N°57-2019-MML-GDU-SAU del 23.04.2019
b) Hcja de Trámite N°09 01-2019.019935 del 25.04.2019
c) Memorándum N°1058-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ del 27.11.2019
d) Memorándum N°1758-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/GPI del 29.05.2019
e) Informe N°261-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UAJ de 07.12.2020
f) Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRNIX/JEF de 26.10.2021
g) Hoja de Trámite N°09 01-2021.046059 de 05.11.2021
h) Oficio N°370-2022-SUNARP ZRIX/UAJ del 22.04.2022
i) Resolución Jefatural N°271-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 03.05.2022
- FECHA** : Jesús María, 07 de julio de 2022

Viene a conocimiento de esta Unidad de Asesoría Jurídica, el procedimiento administrativo sancionador seguido contra el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez, por presuntamente haber intervenido de manera irregular en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento 00006 de la partida N°P02168229, y sus cargas técnicas inscritas en el asiento 00007 de la misma partida del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018.

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Mediante el título N°2404858 del 24 de octubre del 2018 al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir una declaratoria de fábrica en el asiento 00006 de la partida N°P02168229 del Registro de Predio de Lima, correspondiente al predio ubicado en la Manzana I-1, Lote 13 – AA.HH, Lote 1-A – Asentamiento Humano Manzanilla II. Cercado de Lima, y sus cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios en el asiento 00007 de la misma partida; procedimiento en el que intervino como Verificador Responsable el arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez, adjuntando para tal efecto el Formulario Registral N°1 y la documentación requerida por el artículo 25° del Reglamento de la Ley N°27157.
- 1.2 Mediante Oficio de la referencia a), ingresa mediante la Hoja de Trámite de la referencia b), la Subgerente de Autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Janet Doris Tello Carrasco, puso a conocimiento de la Gerencia de Propiedad Inmueble, el Informe N°284-



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561,
Jesús María – Lima

Este documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Siempre
público

CVD: 2146857783

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



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

2019-MML-GDU-SAU-AL del 11 de abril de 2019, por el cual el área legal respectiva señala lo siguiente:

"Mediante Informe N°074-2019-MML-GDU-SAU-DDF de fecha 27 de marzo del 2019, la acotada División advierte, luego de la revisión de la documentación remitida por SUNARP, que el verificador responsable no ha declarado carga técnica la incompatibilidad del uso, ello en virtud a que se verifica que el predio regularizado tiene uso Multifamiliar – Comercio, no obstante, no se encuentra ubicado en esquina. Tampoco ha declarado como carga técnica la altura máxima de edificación, ya que el predio regularizado presenta 03 pisos + azotea, siendo la altura máxima permitida solo 03 pisos. Además, corresponde establecer como carga técnica el voladizo, por cuanto no cumple con lo dispuesto por el literal b) del artículo 14°, capítulo II sobre relación de la edificación con la vía pública, norma A.10 del Reglamento Nacional de Edificaciones, al tener una proyección de 0.50 m contados desde el límite de propiedad, debiendo ser a partir de la misma línea de retiro.

Asimismo, señala que el informe técnico de verificación no cuenta con la respectiva declaración jurada de responsabilidad, sobre el cumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios reglamentarios (referida a dichas cargas advertida), a la fecha de ejecución de la obra; conforme a lo dispuesto por el artículo 25° del Reglamento de la Ley N°27157."

En el referido Informe Técnico N°074-2019-MML-GDU-SAU-DDF del 27 de marzo del 2019, la División de Declaratoria de Fábrica se determinó lo siguiente:

Se advierte en el cuadro comparativo que no se cumple con lo expresado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios como: Uso de Vivienda Unifamiliar – Comercio en lote que no se ubica en esquina, área libre del 30%, altura máxima 3 pisos, estacionamientos 1 cada vivienda, área de lote mínimo 120.00 m2 y frente de lote mínimo 6.00 ml.

En el Informe Técnico de Verificación en el ítem de constatación del cumplimiento de parámetros urbanísticos edificatorios, el verificador responsable indica: No cumple con los Parámetros Urbanísticos Edificatorios en relación al área libre 0.00%, déficit de estacionamiento y de densidad neta 1000 hab/ha.

No menciona el uso de Vivienda Unifamiliar – Comercio (No cumple con lo especificado en el Parámetro Urbanístico y Edificatorio, que el lote se ubique en esquina) y la máxima de edificación de 3 pisos + azotea (siendo la altura permitida solo pisos), por tanto constituyen cargas técnicas. Asimismo, corresponde establecer carga técnica para el predio, por cuanto el voladizo no cumple con lo dispuesto por el numeral b), artículo 14°, capítulo II – Relación de la Edificación con la Vía Pública, Norma A.10-RNE, al tener una proyección de 0.50 m, contados desde el límite de propiedad, debiendo ser a partir de la línea de retiro."



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser comprobadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 2146857783

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



Siempre con el pueblo

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser comprobadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

- 1.3 Mediante el Memorándum de la referencia c), la Coordinadora (e) Responsable del Registro de Propiedad Inmueble, Yesica Camacho Villanueva, puso en conocimiento la denuncia efectuada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, referida a lo indicado en los puntos precedentes.
- 1.4 Mediante el Memorándum de la referencia d), la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble remitió el certificado literal del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018, que dio mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica y de las cargas técnicas en los asientos 0006 y 0007, respectivamente, de la partida N°P02168229 de Registro de Predios de Lima, a fin de que se evalúe la procedencia del inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador responsable que intervino en dicho procedimiento de regularización, el arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez.
- 1.5 Mediante el Informe de la referencia e), esta Unidad concluyó que *"existen indicios suficientes que justifica el inicio formal del procedimiento administrativo sancionador contra el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez, por actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en la partida N°P02168229 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018, en el que habría omitido declarar la totalidad de las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios vigente a la fecha de culminación de la obra, siendo ésta una obligación reglamentaria de todo Verificador Responsable. Esto hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica se habría inscrito transgrediendo la normativa técnica vigente, por lo que presuntamente habría incurrido en la conducta sancionable prevista en el literal a) 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 leve de acuerdo a lo previsto en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA"*.
- 1.6 Mediante la Resolución Jefatural de la referencia f), de fecha 26 de octubre de 2021, se dispuso *"INICIAR procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador Del Carpio Velásquez, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal a)¹ del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y en el literal b) del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaración de fábrica con cargas técnicas, inscritas al amparo de la Ley N°27157, en los asientos 00006 y 00007 de la partida N°P02128229 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°2404858 del 24 de octubre del 2018, en donde había omitido declarar la totalidad de las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios*



¹ Artículo 33°.- Conductas sancionables

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del 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 su función de verificador.
 - b) Falsedad en la información o documentación presentada por el Verificador en el ejercicio de sus funciones.
- (...)

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 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>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561,
Jesús María - Lima

Teléfono: 311-2366 / www.sunarp.gob.pe
Correo electrónico: atencioncliente@sunarp.gob.pe
Código de Verificación: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

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

**Siempre
igual**

CVD: 2146857783



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

correspondientes a la edificación regularizada, (...)". Asimismo, se le concedió el plazo de 05 días hábiles a fin de presentar sus descargos que considere más idóneo para el ejercicio de su derecho de defensa.

1.7 Mediante la Hoja de Tramite N° 09 01-2021 – 046059, de fecha 05 de noviembre de 2021, el acotado Verificador Responsable, presentó su descargo.

1.8 Mediante Oficio N°370-2022-SUNARP ZRIX/UAJ de fecha 22 de abril de 2022 se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del mes de octubre de 1999 y licencia de funcionamiento de dicho inmueble. Mediante Hoja de Tramite N°0901-2022.020238 del 23 de mayo de 2022 remiten el informe D000320-2022-MML-GDU-SAU-DDF del 19 de mayo de 2022 que señala que a la fecha de finalización de la obra se encontraba en vigencia el Plano de Zonificación General 1980 del Ministerio de Vivienda, el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado por Ordenanza N°201-MML publicado el 12 de abril de 1999, el Reglamento Nacional de Construcciones vigente desde el año 1970 al 2006 y el Decreto de Alcaldía N°127-MML de fecha 23 de noviembre de 1983 vigente a la fecha. Asimismo mediante Informe D00106-2022-MML-GDE-SAC-DAMF del 17 de mayo de 2022, el Departamento de Autorización Municipal de Funcionamiento informa que no hay registro de Licencia de funcionamiento otorgado en el predio ubicado en la Mz.I-1, Lote 13, AAHH Lote 1-A, Asentamiento Humano Manzanilla II.



Mediante Resolución Jefatural N°271-2022-SUNARP-ZRIX/JEF del 03 de mayo de 2022, notificado el 06 de mayo de 2022, se amplía por tres meses el plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador iniciado mediante Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021.

Al respecto esta Unidad de Asesoría Jurídica cumple con elevar a su despacho el presente informe.

II. CUESTIONES A DILUCIDAR.-

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

- Determinar si el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en responsabilidad administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021.



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

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"*, actualmente 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 tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora.
- 3.4 Sobre el particular, el tratadista Guzmán Napurí señala que: *"La potestad punitiva tiene por finalidad hacer posible que la administración haga efectiva sanciones contra los administrados ante la comisión de infracciones calificadas como tales en la ley. Dichas sanciones se definen como situaciones gravosas o desventajosas impuestas al administrado como consecuencia de la comisión de una infracción"*.
- 3.5 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 (...)"*.
- 3.6 Por tanto, la Jefatura Zonal es el órgano competente, en primera instancia, para conocer el procedimiento administrativo sancionador instaurado contra los Verificadores Responsables inscritos en el Índice del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.
- 3.7 No obstante lo señalado, debe tenerse presente que la Municipalidad Metropolitana de Lima, es el ente encargado, en este caso, de efectuar la fiscalización posterior de las declaraciones efectuadas por los verificadores intervinientes en la regularización de una fábrica, conforme con



² GUZMÁN NAPURÍ, Christian; *Manual del Procedimiento Administrativo General*; Pacifico Editores, Primera Edición 2013. Pág. 648.



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

el numeral 3.6 del artículo 79³ de la Ley Orgánica de Municipalidades, según el cual es función exclusiva de las Municipalidades Distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de fábrica efectuadas, ya que a efectos de que las Municipalidades cumplan con dicha labor de fiscalización en los casos de regularización de edificaciones efectuadas al amparo de la Ley N° 27157, el artículo 10⁴ de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, obliga al registro a comunicar al Municipio respectivo la inscripción de la declaratoria de fábrica tramitada en el procedimiento de regularización.

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 formal 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 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, independización y/o reglamento interno.

³ Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo

(...)

3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:

3.6.1. Habilitaciones urbanas.

3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política.

(...)

⁴ Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 2146857783

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561,

Jesus Maria - Lima

Teléfono: 311-2360 / www.gob.pe/sunarp

Correo electrónico: anticorruccion@sunarp.gob.pe

Verificador: verificador.sunarp.gob.pe

Buzón anticorruccion: <https://anticorruccion.sunarp.gob.pe/Anticorruccion>

Buzón anticorruccion: <https://anticorruccion.sunarp.gob.pe/Anticorruccion>



Siempre con el pueblo

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificador.sunarp.gob.pe>



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

- 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 para este tipo de actos 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 corresponde acogerse a aquellas construcciones concluidas a la fecha indicada en la norma.
- 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"*.

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 de julio de 1999, la Ley N° 27972 estableció que también podrían sujetarse al procedimiento de regularización las edificaciones construidas hasta el 31



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final 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>

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 / correo electrónico: atencioncliente@sunarp.gob.pe
Sitio web: <http://www.sunarp.gob.pe>





"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

de diciembre de 2003, siempre que sean presentadas al registro hasta el 31 de diciembre de 2005.

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 Responsable 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 ingeniero civil o arquitecto colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo del Registro de Predios, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación.



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

- 3.21 Asimismo, en los artículos 24^o y 25^o 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 urbanísticas correspondientes.
- 3.23 En consecuencia, las funciones y acciones del verificador, se encuentran delimitadas bajo los parámetros de responsabilidad antes enunciados; es decir, los mismos 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.



Artículo 24°.- Funciones del Verificador

- 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.

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; y el presente Reglamento, cuando sea contrario a Ley;
 - b) Prestar sus servicios profesionales a cuantas personas lo requieran, salvo las excepciones señaladas en los respectivos Códigos de Ética Profesional;
 - 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 efectúe 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 ítem 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 N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificadores.sunarp.gob.pe>

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 / 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 N° 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://verificadores.sunarp.gob.pe>

CVD: 2146857783

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



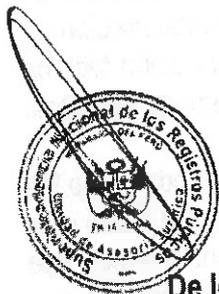


"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

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, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez.

De la imputación efectuada al Verificador Responsable

3.25 Conforme a la Resolución Jefatural N° 494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, al Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, se le imputa haber omitido consignar como carga técnica la incompatibilidad de uso, de la altura máxima permitida y de la transgresión a la Norma A-10 del Reglamento Nacional de Edificaciones, literal b) del artículo 14, Capítulo II-sobre relación de la edificación con la vía pública (voladizo) del inmueble inscrito en el asiento 00007 de la partida N°PO2128229 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N° 2404858 del 24 de octubre de 2018.



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

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

3.26 En el presente caso, mediante la Hoja de Trámite N° 09 01-2021.046059, de fecha 05 de noviembre de 2021, se presentaron los descargos efectuados por el Verificador Responsable, quien alega lo siguiente:

A) SOBRE INCUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS:

De la altura máxima de edificación de 03 pisos

De acuerdo Resolución Ministerial N°174-2016-VIVIENDA publicada el 23 de julio de 2016 que aprueba la modificación de la Norma Técnica G.040 – definiciones, contenida en el Título I Generalidades del reglamento Nacional de edificaciones, aprobada por D.S N°011-2006-VIVIENDA (...)

Es decir, los parámetros urbanísticos en relación a la altura máxima de la edificación se referirán a número de pisos o en realidad cantidad de metros, y de acuerdo a su definición no se considera para su computo el número de pisos a la azotea como un piso adicional, ni los tanques elevados ni casetas de equipos electromecánicos, al encontrarse encima del techo de último piso; asimismo, la azotea por definición se ubica encima del último piso y puede ser accesible por escalera principal o interna, más aún puede ser libre o tener construcciones.



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

En nuestro caso, sobre el último piso se tiene la azotea y se accede por escalera interna desde la unidad inmobiliaria del edificio, y presenta un baño (inodoro, lavadero y ducha) y el resto azotea libre; por lo tanto, en la evaluación del acto de verificación se certifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo que se consigna que el predio cumple con la altura máxima de edificación de 03 pisos conforme se indica en el plano denominación "U1" y plano de distribución fábrica resultante "A1".

Del Voladizo

De acuerdo a los documentos técnicos presentados que sustentan la declaratoria de fábrica en vía de regularización, conformado por el Plano de Ubicación "U1" plano de distribución fábrica resultante "A1", se indica establece gráficamente que la edificación presenta un volado o alero de área echada que sobresale los límites del predio en 0.50m en el lado frontal, el cual se encuentra debidamente acotado en los planos respectivos.

(...)

En ese sentido, se tiene entonces que los aleros externos no forman parte de las áreas techadas del primer piso, por cuanto sobrepasan los límites del plano del piso, es decir, del área ocupada del mismo. Es así que, que en el plano de ubicación "U1" se realizó la descripción en nota denominada "(1)" de los aleros o volados externos al área del terreno no forman parte de área techada ni de la Declaratoria de Fábrica, se indicó que "... el área techada estará constituida por el área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura sobre el plano del piso. Resol N°775-2008-SUNARP-TR-L // Resol N°117-2013-SUNARP-TR-L // Resol N°1470-2009-SUNARP-TR-L.

(...)

Por lo tanto, en la evaluación del acto de verificación se certifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo que se consigna que el predio no transgrede la exigencia de normas de edificación por el volado pre existente sobre los límites externos del predios, teniendo en consideración que estos son consignados como áreas existentes en el plano de ubicación (alero externo) y no se contabilizan como áreas techadas para la declaratoria de fábrica por las razones expuestas: asimismo, teniendo en consideración la salvedad normativa de su no prohibición por razones vinculadas al perfil urbano pre existente (consolidación del perfil urbano existente de predios colindantes no presentan retiro y cuentan con volados fuera del límite de propiedad), y sabiendo que es una edificación ejecutada anterior a la exigencia normativa RNE, por lo que, al criterio de verificación y evaluación realizado no transgrede la Normativa aplicable al procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica por no ser considerado carga técnica.

Del uso

(...)

En la evaluación del acto de verificación se certifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, presentado conforme a la normativa complementaria analizada, se indica en los planos de distribución "A-1" correspondiente con la indicación de los



Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 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://verificacion.sunarp.gob.pe>

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 / www.gob.pe/sunarp
Canales anticorrupción:
(01) 345 0063 @sunarp.gob.pe
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>





PERÚ

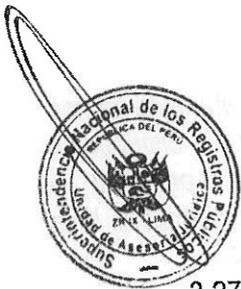
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

ambientes de la edificación, por lo que se, establece que el predio no transgrede ni presenta carga técnica respecto al uso distinto al residencial en el primer piso, como uso de tienda con las diversa actividades urbanas compatibles que podría albergar, conforme al sustento desarrollado en los párrafos anteriores.

EN CONCLUSIÓN, del análisis desarrollado el predio no presenta carga técnica respecto a la altura máxima de edificación, volados y usos permisibles del predio, debido a que cumple con los parámetros Urbanísticos y Edificatorios y normas complementarias, conforme a la evaluación realizada en el proceso de verificación de la Regularización de Declaratoria de Fábrica y/o Edificación, por consiguiente, cumpla con hacer el descargo correspondiente y quede sin efectos las imputaciones realizadas conforme indican los documentos de la referencia."



- 3.27 Como es de apreciarse, el acotado verificador, ha ejercido su derecho de defensa respecto de la denuncia formulada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, la cual tiene como medios probatorios el Informe Técnico N° 074-2019-MML-GDU-SAU-DDF, del 27 de marzo de 2019, suscrito por la arquitecta Margarita Gamarra Huapaya, quien precisa que el voladizo no cumple con lo dispuesto por el numeral b), artículo 14, Capítulo II Relación de la Edificación con la vía pública, Norma A010-RNE, al tener una proyección de 0.50 m contados desde el límite de propiedad, debiendo ser a partir de la línea de retiro. No menciona el uso de vivienda unifamiliar-comercio (No cumple con lo especificado en el Parámetro Urbanístico y Edificatorio, que el lote se ubique en esquina) y la altura máxima de edificación de 3 pisos + azotea (cuando la altura permitida es de solo tres pisos).
- 3.28 El otro medio probatorio es el informe N° 284-2019-MML-GDU-SAU-AL, del 11 de abril de 2019, suscrito por la abogada Rosa V. Linares del Pino, quien opina que debe ser puesto en conocimiento de la SUNARP las omisiones detectadas en el Informe Técnico N° 074-2019-MML-GDU-SAU-DDF.

De los medios probatorios y su respectiva valoración

- 3.29 Debe tenerse presente que la Municipalidad Metropolitana de Lima, es en este caso, el ente encargado de efectuar la fiscalización posterior de las declaraciones efectuadas por los verificadores intervinientes en la regularización de una fábrica, conforme con el numeral 3.6 del artículo 79^{o7} de la Ley Orgánica de Municipalidades, que señala que es función exclusiva de las municipalidades distritales, entre otras, realizar la fiscalización de las declaratorias de

⁷ Artículo 79.- Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo

- (...)
- 3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:
 - 3.6.1. Habilitaciones urbanas.
 - 3.6.2. Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.
 - 3.6.3. Ubicación de avisos publicitarios y propaganda política.
- (...)

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Final del Decreto Supremo N° 026-2017-PCM.

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 / 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 N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Final del Decreto Supremo N° 026-2017-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser comprobadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificadord.sunarp.gob.pe> o a través de la siguiente dirección web: anticorruccion@sunarp.gob.pe

CVD: 2146857785

Buzón anticorrupción: <https://anticorruccion.sunarp.gob.pe/Anticorruccion>



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

fábrica efectuadas, ya que a efectos de que las municipalidades cumplan con dicha labor de fiscalización en los casos de regularización de edificaciones efectuadas al amparo de la Ley N° 27157, el artículo 10^º de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, Ley de Asuntos no Contenciosos de Competencia Notarial, obliga al registro a comunicar al municipio respectivo la inscripción de la declaratoria de fábrica acogida en el procedimiento de regularización

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

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



3.32 De otro lado, cabe precisar que la función del Verificador Responsable se encuentra regulada en los artículos 9^º del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, y por ende la actuación del Verificador Responsable se ha enmarcado en tramitar la regularización, organizar la documentación que se acompaña al FOR bajo su responsabilidad y emitir el Informe Técnico de Verificación declarando que los planos que se adjuntan al mismo corresponden a la realidad física existente

3.33 En ese contexto, corresponde señalar que los Verificadores, en virtud de la legitimidad otorgada, el cumplimiento diligente de la función del verificador no solo se enmarca en lo referente a la fecha de la finalización de la edificación sino también, de aquella información

⁸ Artículo 10.- De la comunicación a la municipalidad

La comunicación a que se refiere la primera disposición final de la Ley N° 27157 será efectuada por el registro público correspondiente, una vez efectuada la inscripción respectiva.

⁹ Artículo 9º.- Funciones del Verificador Responsable

9.1 El Verificador Responsable del trámite de regularización organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los Planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final 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>

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 / www.sunarp.gob.pe
Correo electrónico: verificador@sunarp.gob.pe



CVD: 2146857783

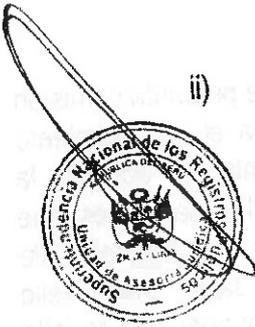
Buzón anticorrupción: <https://anticorrupcion.sunarp.gob.pe/Anticorrupcion>



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

que consigna previamente al momento de inscribir la declaratoria de fábrica a los Registros Públicos, como lo son, las transgresiones a la normativa urbanística y edificatoria la cual el Verificador debe hacer constar como observaciones. Esto implica que tal profesional no sólo constate en el lugar la situación y estado de las edificaciones materia de regularización, sino que haga uso de las herramientas y mecanismos que se encuentren a su alcance, para determinar la fecha exacta de la antigüedad de las edificaciones y sobre todo para descartar que sean posteriores a la fecha manifestada por los interesados o propietarios. Para tal efecto, el verificador puede efectuar de manera diligente las acciones siguientes:

- i) **Verificación in situ del predio.** - Que consiste en una actuación fáctica de parte del Verificador, a efectos de verificar la ubicación del terreno, el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas comunes.
- ii) **Búsqueda de Información.** - Consiste en una indagación de parte del Verificador, a efectos de determinar la titularidad del bien o el de su representante, para lo cual deberá mínimamente exigir copia literal de la partida electrónica y otros documentos que de manera indubitable demuestran la titularidad; además en esta etapa corresponde evaluar la fecha aproximada de culminación de la obra. Si bien el llamado para brindar dicha información es el propietario, sin embargo, la sola manifestación no basta, entonces el Verificador para dar mayor fuerza al testimonio del propietario, debe exigir la presentación de documentos adicionales como contratos de obra, licencia de construcción, boletas y/o facturas de compra de materiales, pago de arbitrios, etc.; no obstante ello, debe recurrir a la municipalidad¹⁰ 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.



¹⁰ 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 brinda la posibilidad de acceder vía web, como parte del Sistema de Información Geográfico, al registro de ortofoto, encontrándose disponible las correspondientes a los años 2002, 2005, 2006 y 2011.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2013-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser comprobadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificador.sunarp.gob.pe>

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 / 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 N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2013-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser comprobadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 214685778566296675

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



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

sunarp

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

3.34 Una vez descritas las acciones que deben cumplir los verificadores, corresponde emitir pronunciamiento sobre los descargos del Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, en los cuales a modo de síntesis señala que:

Respecto a la altura no se considera para su computo del número de pisos a la azotea como un piso adicional. Los aleros o volados externos al área del terreno no forma parte del área techada ni de la declaratoria de fábrica. El predio no transgrede ni presenta carga técnica respecto al uso distinto al residencial en el primer piso como uso de tienda con las diversas actividades urbanas compatibles que podría albergar

3.35 Los descargos que ha presentado el verificador responsable han sido hechos en función del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°0653-2018-MML-GDU-SPHU-DC emitido el 19 de junio de 2018, por dicha razón mediante Oficio N°370-2002-SUNARP ZRIX/UAJ del 22 de abril de 2022 se solicitó a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MML, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del mes de octubre de 1999 y la licencia de funcionamiento de dicho predio, por dicha razón mediante la Hoja de Trámite N°0901-2022.020238 del 23 de mayo de 2022 y Oficio N°000157-2022-MML-GDU-SAU del 19 de mayo de 2022 firmado por el Sub gerente de Autorizaciones Urbanas Horacio Fernando Antonic Hassan Comejo Rosales remitieron el informe D000320-2022-MML-GDU-SAU-DDF del 19 de mayo de 2022, firmado por la Jefa de División de Declaratoria de Fabrica Milagritos Graciela Bernui Id'áquez precisando que para dicha fecha se encontraba vigente el Plano de Zonificación General de 1980 del Ministerio de Vivienda, el Plano de Zonificación General de Lima Metropolitana aprobado por Ordenanza N°201-MML publicado el 12 de abril de 1999, el Reglamento Nacional de Construcciones vigente desde el año 1970 al 2006 y el Decreto de Alcaldía N°127-MML de fecha 28 de noviembre de 1983, por lo tanto deben consignarse las cargas técnicas de incompatibilidad de uso, altura máxima de la edificación y voladizo. Asimismo, se remitió el Informe N°D 001016-2022-MML-GDE-SAC-DAMF del 17 de mayo de 2022, firmado por la Jefa del Área Departamento de Autorización Municipal de Funcionamiento, Mariella Peralta Zamora indicando que respecto del predio no se tiene registrado licencia de funcionamiento



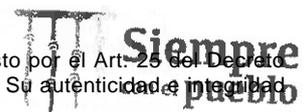
3.36 Respecto al Voladizo o alero de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcciones, se permite siempre que no sobresalga de 0.50 m, lo que en este caso se cumple, por lo tanto, no tendría la obligación de considerarlo como carga técnica.

3.37 En el caso de uso compatible y altura máxima de edificación, de acuerdo al Reglamento de Zonificación General de Uso del Suelo aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 05 de febrero de 1979, se tiene que respecto a las zonas residenciales de densidad media-R3 unifamiliar, señala

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 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>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561,
Jesús María - Lima

Este es un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 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>

CVD: 2146857783



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos



"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

b. Las zonas R3, admitirán la construcción de edificios multifamiliares con un máximo de tres pisos, en los lotes con áreas iguales o mayores que la normativa.

11.2.3.5 *Uso Comercial* *1ra planta*

a. Se permitirá el uso comercial en la primera planta de los lotes ubicados en esquina. Dicho comercio permitirá el establecimiento de tiendas destinadas al expendio de artículos de primera necesidad (Comercio Local).

De acuerdo al reglamento mencionado el verificador debió consignar como carga técnica el uso incompatible y la altura máxima de edificación.

3.38 Se debe tener en cuenta que el verificador bajo su responsabilidad constata el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, debe responder por la veracidad del informe que emite. De acuerdo al principio de causalidad de la potestad sancionadora administrativa, la responsabilidad debe recaer en quien realiza la conducta omisiva o activa constitutiva de infracción sancionable, por ello su conducta de omitir en el informe técnico de verificación las observaciones subsanables, en este caso cargas técnicas, constituye falta leve, asimismo el verificador pudo subsanar dicha omisión antes de iniciarse el presente proceso administrativo sancionador.



3.39 Visto ello, al tener el verificador como función certificar la concordancia entre la realidad física con la información contenida en la documentación que se presenta al Registro y, además, tener la obligación de actuar con diligencia (inciso "c" del artículo 25° del Reglamento del índice de Verificadores del Registro de Predios), el ejercicio de sus actividades suponen un mayor deber de cuidado por tratarse de actividades realizadas al amparo de un título habilitante de la Administración Pública que suponen una mayor diligencia en el actuar (Verificador Responsable). Sin embargo, en el presente procedimiento no consta el comportamiento o actuar diligente del verificador pues, como lo ha ratificado la Municipalidad Metropolitana de Lima correspondía que el Verificador Responsable consignara como carga técnica la incompatibilidad de uso, altura máxima de edificación y voladizo.

3.40 Asimismo, enfatizar en que el deber de comportarse diligentemente requerido por el Verificador no ha sido modificado por circunstancia o evento anormal, irresistible o extraordinario que haga reconsiderar el comportamiento que este debió tener.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2017-PC. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificadores.sunarp.gob.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima - Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliatti N° 561, Jesús María - Lima

Teléfono: 311-2360 / 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 N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2017-PC. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <http://verificadores.sunarp.gob.pe>

CVD: 214685778366296675

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



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

sunarp

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

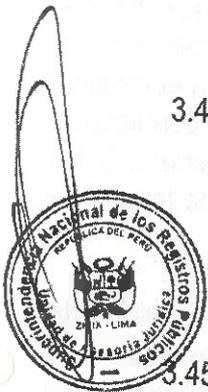
3.41 La valoración en forma conjunta de todos estos elementos constituye una muestra innegable de que la actuación del verificador es reprobable y le es exigible la realización de otra conducta (esto es, una conducta diligente); por lo que, su comportamiento también se enmarca dentro del principio de culpabilidad.

3.42 Respecto de la aplicación del principio de culpabilidad, a partir de la responsabilidad subjetiva; se requiere, además de la comisión de la infracción y de la producción objetiva del resultado, que la acción haya sido cometida con la presencia de un elemento subjetivo: se haya querido o deseado cometer la infracción, en la que corresponde la comprobación de la existencia de "dolo" o "culpa" en la actuación del verificador, o se haya cometido la infracción a partir de un actuar imprudente, es decir, la existencia de una situación normal que le haga exigible un determinado comportamiento.

3.43 Habiendo quedado demostrado que el verificador no actuó con la diligencia requerida máxime si consideramos que el verificador no es una persona común, sino un profesional, por lo que, su conducta debe seguir las reglas de su profesión (sobre todo porque se trata de una persona calificada para el ejercicio de esa función), este incurre en culpa inexcusable, equiparable a un comportamiento doloso o intencional.

3.44 Habiéndose comprobado que sería de aplicación a la fecha finalización de la obra octubre de 1999, los parámetros de incompatibilidad de uso y altura máxima de edificación y no habiendo sido consignadas dichas cargas; entonces, queda demostrado que el Verificador Responsable habría incumplido su función de declarar las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios.

3.45 Por lo tanto, el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en la falta administrativa imputada mediante Resolución Jefatural N° 494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre del 2021, por haber omitido declarar las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios correspondiente a la edificación regularizada; falta establecida en el literal a)¹¹ del artículo 33° del reglamento de Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal b)¹² del artículo 16° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157.



¹¹ **Artículo 33°.- Conductas sancionables**

De conformidad con el numeral 1.16 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del 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 su función de verificador.

¹² **Artículo 16.- Faltas leves**

Constituyen faltas leves, las siguientes:

- b) Omitir en el Informe Técnico de Verificación las observaciones subsanables.
- (...)

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Sunarp, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N° 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificacion.sunarp.gob.pe>

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 / www.sunarp.gob.pe

Canales electrónicos: atencion@sunarp.gob.pe y verificacion@sunarp.gob.pe

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

Siempre pueblo

CVD: 2146857783



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Determinación de la Sanción

3.46 Finalmente, corresponde determinar la sanción a imponerse, de conformidad con el artículo 18° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, en primera instancia la Jefatura Zonal es competente para aplicar las sanciones previstas en los incisos a) y b) del artículo 15°¹³ del Reglamento antes indicado, contra los verificadores inscritos en el índice a cargo del Registro de Predios cuyas actuaciones se encuentren tipificadas como faltas.

3.47 En ese sentido, atendiendo al principio de razonabilidad que establece las decisiones de la autoridad administrativa, cuando creen obligaciones, califiquen infracciones, impongan sanciones, o establezcan restricciones a los administrados, deben adaptarse dentro de los límites de la facultad atribuida y manteniendo la debida proporción entre los medios a emplear y los fines públicos que deba tutelar, a fin de que respondan a lo estrictamente necesario para la satisfacción de su cometido.

3.48 De acuerdo a lo expuesto, ha quedado demostrado que el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en falta leve por haber omitido consignar en el Formulario Registral N°1 y del Informe Técnico de Verificación las cargas técnicas por incumplimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la edificación regularizada, específicamente, consignar el incumplimiento del parámetro uso permisible y altura máxima, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación General de los Usos del Suelo aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 05 de febrero de 1979, vigente a la fecha de culminación de la obra, octubre de 1999.

3.49 En consecuencia, atendiendo al Principio de Razonabilidad previsto en el numeral 3 del artículo 248° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, las sanciones deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción. Así, conforme a lo dispuesto por el literal a) del artículo 15° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, corresponde imponer la sanción administrativa de Suspensión temporal de seis (06) meses al Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez.

3.50 Del mismo modo, la conducta del mencionado Verificador de proporcionar en el procedimiento registral, el cual es un procedimiento administrativo especial, una falsa declaración en relación

¹³ **Artículo 15°.- Sanciones**

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

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





PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

sunarp

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley, hace presumir la comisión del Delito contra la Administración de Justicia, previsto en la Sección I, Capítulo III, Título XVIII del Código Penal, por lo que corresponde a la Procuraduría Pública de la Sunarp, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, evalúe interponer las acciones legales correspondientes, para tal efecto corresponde remitir copia autenticada de los actuados.

IV.CONCLUSIONES:

- 4.1 Por las consideraciones antes expuestas, esta Unidad de Asesoría Jurídica, es de opinión que el Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, ha incurrido en falta leve, imputada mediante la Resolución Jefatural N°494-2021-SUNARP-ZRIX/JEF del 26 de octubre de 2021, por cuanto de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación General de los Usos del Suelo aprobado por Resolución Suprema N°045-79-VC-5500 del 05 de febrero de 1979, vigente a la fecha de culminación de la obra, octubre de 1999, omitió consignar como cargas técnicas los parámetros de incompatibilidad de uso y altura máxima de edificación.
- 4.2 En consecuencia, corresponde que, al Verificador Responsable, arquitecto Rosendo Salvador del Carpio Velásquez, se le imponga la sanción administrativa de suspensión temporal por el plazo de seis (06) meses, de su registro de Verificador signado con el código N°00008575 del Índice de Verificadores del Registro de Predios de esta Zona Registral.
- 4.3 De otro lado, corresponde remitir copia certificada de los actuados a la Procuraduría Pública de la Sunarp, a fin de que, en representación y defensa de los derechos e intereses de la Sunarp, evalúe interponer las acciones legales que resulten pertinentes, a fin que el órgano jurisdiccional determine la sanción respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 15° del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

Es cuanto, elevo a su despacho para los fines de ley.

Atentamente,

UAJ/
1443-2019
2077-2021

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 / 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 N° 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final 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>

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo N° 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: 2146857783

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

Siempre con el Pueblo