



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°083-2023-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 14 de febrero de 2023

VISTOS; El Oficio N°042-2021-SGCA-GDUMA/MM del 18 de noviembre de 2021, ingresado con la Hoja de Trámite N°0901-2021-049007 del 22 de noviembre de 2021, el Informe Técnico N°1055-2021-SGCA-GDUMA/MM del 17 de noviembre de 2021, el Informe N°23-2023-SUNARP-ZRIX/UAJ del 13 de febrero de 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio de Vistos, la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N° 11076303 del Registro de Predios de Lima, en el que señaló como fecha de finalización de la obra noviembre de 2016, información que discrepa con el Informe Técnico ofrecido como medio probatorio por la corporación municipal ante mencionada;

Que, de conformidad con el artículo 37° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN, el procedimiento sancionador aplicable a los Verificadores se rige por lo dispuesto en el artículo 235° y siguientes de la Ley N° 27444, en la actualidad, el 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 George Llangato Villajuan, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N° 27157, en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02475009 del 10 de setiembre de 2021, en el que señaló como fecha de la finalización de la obra noviembre de 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que se advierte que, de las fotos de inspección, fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD, la obra no habría culminado en noviembre de 2016, tal como ha sido descrita y especificada según lo consignado en el Formulario Registral N°1, por lo que, todo lo expresado hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, 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 a la referida Verificadora Responsable, a efectos que formule sus respectivos descargos;



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°083-2023-SUNARP/ZRIX/JEF

Lima, 14 de febrero de 2023

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°363-2022-SUNARP/GG del 28 de diciembre 2022.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- INICIAR procedimiento administrativo sancionador, contra el Verificador Responsable, arquitecto George LLangato Villajuan, por haber presuntamente incurrido en el supuesto de responsabilidad previsto en el literal b) del artículo 33° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios y el literal a) del artículo 17° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, por su actuación en el procedimiento de regularización de declaratoria de fábrica, al amparo de la Ley N°27157, modificada por Ley N°30830, inscrita en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02475009 del 10 de setiembre de 2021, por presunta falsedad en los datos declarados, la cual se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, de conformidad con las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2.- NOTIFICAR la presente resolución y sus correspondientes antecedentes al Verificador Responsable mencionado en el artículo precedente en su domicilio sito en Avenida Gerardo Unger N°163, Urbanización Ingeniería, distrito de San Martín de Porres, para que ejercitando su derecho de defensa presente su descargo en el plazo de cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación.

Artículo 3.- 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, 13 de febrero de 2023

INFORME No 00023-2023-SUNARP/ZRIX/UAJ

- A :** JOSÉ ANTONIO PEREZ SOTO
Jefe (e) de la Zona Registral N° IX – Sede Lima
- ASUNTO :** Indagaciones Preliminares contra el Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan.
- REFERENCIA :** a) Hoja de Tramite N°0901-2021-049007 del 22.11.2021
b) Oficio N°042-2021-SGCA-GDUMA/MM del 18.11.2021
c) Informe Técnico N°1055-2021-SGCA-GDUMA/MM del 17.11.2021

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 el Subgerente de Catastro de la Municipalidad Distrital de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, en el que se cuestiona la actuación del Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan.

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Mediante el título N°02475009 del 10 de setiembre de 2021, al amparo de la Ley N°27157, se procedió a inscribir la declaratoria de fábrica del inmueble ubicado en Avenida Petit Thouars N°5011-5015, distrito de Miraflores, conforme consta en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios de Lima, en donde intervino el Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan, declarando como fecha de finalización de la obra en **noviembre de 2016**.
- 1.2 Mediante Hoja de Tramite de la referencia a), se recibe el Oficio de la referencia b), por el cual el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albuja Mesta, formuló queja contra el Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan, precisando que "...y en base a los documentos que obran en el expediente N°7710-2021, se ha determinado que la Declaratoria de Fabrica inscrita respecto a las obras de ampliación **no es procedente**, debido a que según los antecedentes catastrales (fotos de fachada de los años 2017,2018,2019,2020 y 2021) la edificación materia del presente, se mantenía en casco estructural, lo cual no corresponde con los documentos y planos que dieron merito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00002 de la Partida N°11076303; además en las fotos de la edificación con fecha 17 de noviembre del presente año, se puede visualizar que el predio continua en casco armado (muros y columnas), por lo que se concluye que la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho conforme lo señalado."
- 1.3 Se adjunta en calidad de prueba el Informe Técnico de la referencia c), suscrito por el Inspector Catastral Miguel Yalán Grijalba, en donde se concluye "... en estas fotos de inspección, fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD confirman que la

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del

Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Ay. Edgardo Repagliati N° 561, Jesús María - Lima

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

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

CVD: 4453130136

CVD: 4949081936

DECLARATORIA DE FABRICA (inscrita al amparo de la ley 27157 y sus ampliatorias) en la Partida Electrónica N°11076303, en el asiento B00002 (**EDIFICACION NUEVA**) inscrito por el título N° 02475009 ; donde se ha declarado como fecha de culminación de la obra la edificación nueva de 6 pisos y azotea en **NOVIEMBRE 2016, NO CORRESPONDE** con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la antigüedad de terminación de la edificación nueva.”

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*

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

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

teléfono: 911 2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

de orden superior, petición motivada de otros órganos o entidades o por denuncia”.

Obligaciones y funciones del Verificador Responsable

- 3.5 El numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, define al Verificador Responsable como: *“El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y verifica 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 la evaluación de la documentación, se aprecia que en mérito del título N°02475009 del 10 de setiembre del 2021, se procedió a extender en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios de Lima, la declaratoria de fábrica del inmueble

¹ Artículo 24°.- Funciones del Verificador

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

- 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:

- Designar 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 efectuó 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;
- Llevar un archivo debidamente foliado con la información de todos los actos y demás documentos que autorice;
- Exhibir el archivo establecido en el literal anterior a solicitud del Jefe Zonal u otro funcionario de la SUNARP;
- Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM.

Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

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

Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

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

Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

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

Para más información consulte el Portal de Transparencia de la SUNARP.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

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

Teléfono: 911 23060 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

ubicado en Avenida Petit Thouars N°5011-5015, distrito de Miraflores, conforme al siguiente detalle:

“REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

B00002

DECLARATORIA DE FÁBRICA: El propietario del inmueble inscrito en esta partida ha declarado sobre el bien de su propiedad una edificación cuya distribución de ambientes es la siguiente: **PRIMER PISO:** ingreso, (7) estacionamientos, ingreso, hall, ascensor, 1/2 baño, recepción y escalera que conduce al segundo piso. (2) oficinas, patio, baño discapacitado, cto de basura. **SEGUNDO PISO:** ingreso, escalera viene del primer piso y que conduce al tercer piso, vestíbulo, ascensor, (2) ½ baño, sala, comedor, cocina, (2) baño completo, (4) dormitorios, (3) closet, patio. **TERCER PISO:** ingreso, escalera viene del segundo piso y que conduce al cuarto piso, vestíbulo, ascensor, (2) ½ baño, sala, comedor, cocina, (2) baño completo, (4) dormitorios, (3) closet, patio. **CUARTO PISO:** ingreso, escalera viene del tercer piso y que conduce al quinto piso, vestíbulo, ascensor, (2) ½ baño, sala, comedor, cocina, (2) baño completo, (4) dormitorios, (3) closet, patio. **QUINTO PISO:** ingreso, escalera viene del cuarto piso y que conduce al sexto piso, vestíbulo, ascensor, (2) ½ baño, sala, comedor, cocina, (2) baño completo, (4) dormitorios, (3) closet, patio. **SEXTO PISO:** ingreso, escalera viene del quinto piso y que conduce a la azotea, vestíbulo, ascensor, (2) ½ baño, sala, comedor, cocina, (2) baño completo, (4) dormitorios, (3) closet, patio. **AZOTEA:** ingreso, escalera viene del sexto piso, 1/2 baño, sala, cuarto de equipos de inyección, caja de ascensor, terraza. **Área Techada:** Primer Piso: 98.11 m2. Segundo Piso: 138.44 m2. Tercer Piso: 138.44 m2. Cuarto Piso: 138.44 m2, Quinto Piso: 138.44 m2. Sexto Piso: 138.44 m2. Azotea: 46.31 m2. Área Libre: 141.89m2. **Fecha de Finalización de la obra:** Noviembre 2016. **Valor de la Construcción:** S/. 505,629.52 soles. Profesional Responsable: Arq. George Llangato Villajuan con CAP N°18139.

3.10 No obstante, el Subgerente de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, David Fernando Albújar Mesta, remitió el Oficio N°042-2021-SGCA-GDUMA/MM del 18 de noviembre de 2021, por el que cuestiona la fecha de culminación de las obras y señala lo siguiente: “En base a los documentos que obran en el expediente N°7710-2021, se ha determinado que la Declaratoria de Fabrica inscrita respecto a las obras de ampliación **no es procedente**, debido que a los antecedentes catastrales (fotos de fachada de los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021) y la edificación materia del presente, se mantiene en casco estructural, lo cual no corresponde con los documentos, planos que dieron mérito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00002 de la Partida N°11076303; además en las fotos de la edificación con fecha 17 de noviembre del presente se puede visualizar que el predio continúa en casco armado (muros y columnas), por lo que se concluye que la fecha de culminación de la obra declarada en la Partida Electrónica antes indicada no coincide con lo inscrito ante su despacho (...)”.

3.11 Asimismo, adjunta en calidad de medio probatorio el Informe Técnico N°1055-2021-SGCA-GDUMA/MM, donde indica que:

“III. VERIFICACION EN GABINETE:

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

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

Con fecha 04.01.2016, el Sr. **LAZO MEZA JOSE SAUL** presenta las Cartas Externas N°113-2016 y N°114-2016, a la Sub-Gerencia de Registro y Orientación Tributaria, adjuntando el formato de la declaración jurada de actualización de datos de su predio ubicado en avenida Petit Thouars N°5011. Asimismo, se constató que en el predio citado se viene desarrollando un

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera

Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Para más información consulte el Portal de

Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Decreto Supremo No 070-2013-PCM. Su autenticidad e integridad

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

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

CVD: 4453130136

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

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

teléfono: 911 2360 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción: Su autenticidad e integridad

(01) 345 0063 anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

Proyecto de Edificación que cuenta con Resolución de Licencia de Edificación N°289-14-SGLEP-GAC-MM de fecha 24.03.2014 (Expediente N°07313-2013), para la construcción cisterna y cuarto de bombas, 06 pisos y azotea por un área construida total de 906.60 m², para uso de vivienda multifamiliar.

Con fecha 12.01.2016, la Subgerencia de Fiscalización Tributaria (SGFT) procede a realizar la inspección al predio ante mencionado con la finalidad de verificar la información señalada en la Carta Externa N°114-2016. Dicha inspección fue consignada en el Acta de Inspección N°014-2016-SGFT-GAT/MM la misma que fue suscrita por el técnico fiscalizador Jesús A. Cuba Meza y por el señor Lazo Meza José Saúl DNI 20070686 (propietario) Como resultado de dicha inspección se constató lo siguiente:
El estado del predio es "En Construcción"

En el sótano, tiene un área techada total de 43. M², de los cuales 12.85 m² corresponde a las cisternas las cuales serán registradas como otras instalaciones. Asimismo, el área de 30.15 m² tiene los siguientes acabados predominantes: muros de concreto armado, techo aligerado, piso de cemento pulido, sin puertas ni ventanas, sin revestimiento, sin aparatos sanitarios y con instalación eléctrica sin empotrar.

Del primer al sexto piso tiene un área techada de 136.33 m², observándose los siguientes acabados predominantes: sistema estructural porticado (columnas y vigas de concreto), techo aligerado, piso de cemento pulido, sin puertas ni ventanas, sin revestimiento, sin aparatos sanitarios y con instalación eléctrica sin empotrar.

La azotea, presenta un área techada total de 45.80 m² observándose los siguientes acabados predominantes: sistema estructural porticado (columnas y vigas de concreto), techo aligerado, piso de cemento pulido, sin puertas ni ventanas, sin revestimiento, sin aparatos sanitarios y con instalación eléctrica sin empotrar.

Otras instalaciones: cuenta con cisterna.

Revisado el Expediente N°7313-2013 de Licencia de Obra, se encontró los siguientes informes emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, detallados a continuación:

- Informe de Control de Obra N°1863-2014 de fecha 03.07.2014, se verifico en el predio terreno sin construir.
- Informe de control de Obra N°564-2015 de fecha 09.02.2015, se verifico casco estructural hasta el primer piso.
- Informe de Control de Obra N°1058-2015 de fecha 10.03.2015, se verifico casco estructural hasta el segundo piso.
- Informe de Control de Obra N°1248-2015 de fecha 26.03.2015, se verifico casco estructural hasta el tercer piso.
- Informe de Control de Obra N°1933-2015 de fecha de 20.05.2015 se verifico casco estructural hasta el cuarto piso.
- Informe de Control de Obra N°8183-2015 de fecha 09.09.2015, se verifico casco estructural culminado.

IV. CONCLUSION

Por lo tanto, en estas fotos de inspección, fotos de fachada, informes técnicos y gráficos en CAD confirman que la **DECLARATORIA DE FABRICA** (inscrita al amparo de la ley 27157 y sus ampliatorias) en la Partida Electrónica N°11076303, en el asiento B00002 (**EDIFICACION NUEVA**); donde se ha declarado como fecha de culminación de obra la edificación nueva de 6 pisos y azotea en **NOVIEMBRE 2016, NO CORRESPONDE** con los antecedentes que obran en esta corporación municipal, en lo referido a la antigüedad de terminación de la edificación nueva".

3.12 Tales circunstancias hacen presumir que el Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan, 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.*

En atención de los actuados y la normatividad antes indicada, el accionar del Verificador Responsable, arquitecto George Llangato Villajuan, 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 la fecha de finalización de la obra.

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.*

3Artículo 15° Sanciones

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

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

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2017-PCM. Para más información consulte el Portal de Datos Abiertos del Registro de Predios.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

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

Teléfono: 911 22060 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Canales anticorrupción:

(01) 345 0063

anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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

- 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.

3.15 Por las consideraciones antes expuestas, se tiene que la declaratoria de fábrica del inmueble inscrito en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios, resulta de vital importancia determinar la fecha de culminación de la obra, toda vez que determinada la fecha de regularización correspondería únicamente acogerse a aquellas edificaciones ejecutadas hasta la fecha 31 de diciembre de 2016, según modificación del artículo 3 de la Ley N°27157 por la Ley N°30830; siendo así que al haberse consignado como fecha de finalización de la obra noviembre 2016, tal información no coincidiría presuntamente con la realidad física y/o los antecedentes que obran en los archivos de la Subgerencia de Catastro de la Municipalidad de Miraflores, conforme a la denuncia efectuada.

IV. CONCLUSIONES:

4.1 Conforme a lo expuesto, el órgano competente para conocer en primera instancia el procedimiento administrativo sancionador seguido contra 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 George Llangato Villajuan, por su actuación en el procedimiento de regularización de la declaratoria de fábrica inscrita al amparo de la Ley N°27157, en el asiento B00002 de la partida N°11076303 del Registro de Predios de Lima, en mérito del título N°02475009 del 10 de setiembre de 2021, en el que señalo como fecha de finalización de la obra noviembre 2016, información que discrepa con la documentación adjuntada como medio probatorio por la Municipalidad de Miraflores, en el que se advierte según antecedentes catastrales (fotos de fachada de los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021) que la edificación materia del presente se mantenía en casco estructural, lo cual no corresponde con los documentos y planos que dieron merito a la inscripción de la declaratoria de fábrica en vía de regularización del asiento B00002 de la partida N°11076303; además en las fotos de la edificación con fecha 17 de noviembre del presente año, se puede visualizar que el predio continua en casco armado (muros y columnas), por lo que la obra no habría culminado en noviembre de 2016 y todo lo expresado hace suponer que la mencionada declaratoria de fábrica, se habría efectuado con información inexacta y discordante con la realidad física del inmueble, 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 George LLangato Villajuan.
- 5.2 Se recomienda que, al acto de notificación de la Resolución Jefatural, se le adjunté el presente informe, así como los antecedentes respectivos, a fin de que el verificador responsable efectuó su derecho de defensa.

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

Atentamente,

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

OAOC/ccz

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

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

CVD: 4949081936

CVD: 4453130136

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Principal:

Av. Edgardo Rebagliati N° 561, Jesús María - Lima
teléfono: 911 22860 / <https://www.gob.pe/sunarp>
Canales anticorrupción:

(01) 345 0063  anticorrupcion@sunarp.gob.pe

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