



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N.º VIII**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0042-2026-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 03 de febrero de 2026.

VISTOS;

Informe N.º 0081-2026-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Informe N.º 00019-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG
Expediente del Título N.º 2025-02373175

CONSIDERANDO:

La Zona Registral N.º VIII, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, con autonomía registral, administrativa y económica, conformante del Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley N.º 26366 y sujeto a las atribuciones otorgadas en el Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp;

Que, mediante Oficio N.º 00428-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/CSI, de fecha 10.11.2025, el Registrador Público de la Oficina Registral de Huancayo, remite el expediente de Declaratoria de Fábrica del Título N.º 2025-02373175, la cual consta con Partida Electrónica N.º 02011881 del Registro de Predios de esta Oficina Registral de Huancayo, para que el funcionario del órgano competente cumpla con su labor de fiscalización posterior;

Que, mediante Oficio N.º 064-2025-MDCH/GDU/SGPUC, de fecha 30.12.2025, el Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Chilca, remite el Informe Técnico N.º 548-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA, de fecha 15.11.2025 sobre la verificación técnica de declaratoria de fábrica de acuerdo a la Ley N.º 27157 sobre expediente solicitado;

Que, mediante Memorándum N.º 00010-2026-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 05.01.2026, la Unidad de Asesoría Jurídica solicita al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N.º VIII, de la remisión de los siguientes documentos: Título N.º 2025-02373175, copia del Registro de Inscripción del verificador responsable, y copia del

detalle de la consulta RENIEC del verificador responsable;

Que, mediante Informe N° 00019-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 08.01.2026, el Jefe (e) de la Unidad Registral remite las copias certificadas del título archivado N° 2025-02373175, la constancia del registro de inscripción del verificador común, FREDDY CÉSAR POMA FLORES, y la consulta RENIEC del referido verificador;

Competencia de la jefatura zonal

De conformidad con lo establecido en el artículo 18° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 36° del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, se faculta para conocer a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en su calidad de entidad competente, a ejercer la potestad sancionadora respecto de los verificadores inscritos en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, cuando se verifique la presunta comisión de infracciones tipificadas en la normativa aplicable.

En ese marco, corresponde conocer en primera instancia, al Jefe de la Zona Registral de la SUNARP ante la que se cometió la falta, disponer el inicio, conducción y resolución del procedimiento administrativo sancionador, garantizando el respeto del debido procedimiento, el derecho de defensa del administrado y la observancia de los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad establecidos en los artículos 245° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Asimismo, la entidad deberá asegurar la adecuada documentación, registro y archivo de los actos administrativos y actuaciones que se emitan en ejercicio de dicha potestad sancionadora.

Normas aplicables

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 14° y 15° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, los verificadores son responsables por las infracciones derivadas del ejercicio de sus funciones, correspondiendo a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, ejercer la potestad sancionadora, conforme al procedimiento establecido en el referido en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, y a las normas de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

En ese sentido, el régimen sancionador aplicable a los verificadores de la SUNARP entró en plena vigencia con la publicación de la Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, siendo de aplicación a los procedimientos administrativos iniciados con posterioridad a dicha fecha. Sin embargo, las infracciones cometidas con anterioridad a

la entrada en vigencia del citado Reglamento se rigen por las disposiciones sustantivas vigentes al momento de la comisión de los hechos, mientras que las reglas de procedimiento aplicables serán las establecidas por la Ley N.º 27444 y por las normas reglamentarias que rijan al momento del inicio del procedimiento sancionador.

De igual modo, los procedimientos sancionadores iniciados con posterioridad a la vigencia del Reglamento del Índice de Verificadores se tramitarán observando los principios del debido procedimiento, razonabilidad, proporcionalidad y tipicidad establecidos en los artículos 245º y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, garantizando el derecho de defensa del verificador y la correcta motivación de las decisiones administrativas emitidas por el Jefe de la Zona Registral de la SUNARP ante la que se cometió la falta.

Identificación del verificador y cargo que desempeñó

En el presente procedimiento sancionador, se ha identificado al investigado **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, identificado con DNI N° 41332139, con código de identificación del verificador N° 000013346 VCZRVIII, quien habría incurrido en la presunta falta contemplada en el artículo 16º del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27157 y demás normas concordantes, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, conforme se muestra a continuación:

NOMBRES Y APELLIDOS	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL VERIFICADOR (CIV)	CONDICIÓN
Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES	000013346 VCZRVIII	Verificador responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Descripción de los hechos que configura la presunta falta

Del análisis de los actuados que obran en el expediente, se advierte que el **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, estaría inmerso en las siguientes faltas por incumplimiento de sus funciones en los siguientes hechos:

- En su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de

Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, no consignó las observaciones en el informe técnico de verificación, al momento de realizar la verificación técnica de declaratoria de fábrica de acuerdo a la Ley N° 27157 de la propiedad inmueble; los mismos que fueron advertidos posteriormente en el **Informe Técnico N° 548-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, de fecha 15.11.2025, por la Especialista en Licencias de Edificación de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Chilca.

- Del mismo modo, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, no realizó la evaluación técnica integral exigida dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica, al no verificar el cumplimiento de las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobada con D.S. N.° 011-2006-VIVIENDA, pese a ser una función inherente a su condición de verificador, conforme lo establece el Texto Único Ordenado del Reglamento de la 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, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

De lo señalado, se advierte que el verificador no realizó la evaluación técnica integral que es exigible en dicho procedimiento. Esta evaluación comprende la verificación del cumplimiento de todas las normas técnicas aplicables, incluyendo las disposiciones establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado mediante D.S. N.° 011-2006-VIVIENDA, así como sus modificatorias, las cuales regulan aspectos fundamentales como parámetros urbanísticos, edificatorios y de seguridad estructural.

La función del verificador es esencial dentro del procedimiento de declaratoria de fábrica, dado que su labor asegura que la inscripción refleje la realidad física del predio y cumpla con la normativa vigente. La omisión de realizar esta evaluación técnica integral podría implicar que se inscriban irregularidades o incumplimientos normativos, afectando la validez y seguridad del registro y comprometiendo la transparencia del procedimiento administrativo.

Imputación

Que, el investigado **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de VERIFICADOR responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; conforme a los hechos materia de análisis, habría incumplido los procedimientos estipulados en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo

N.º 035-2006-VIVIENDA, al no consignar en el Informe Técnico de Verificación las observaciones correspondientes a las transgresiones a la normativa urbanística o de edificación advertidas en el predio verificado, pese a constituir una obligación funcional esencial para garantizar la correcta evaluación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, revelándose así una actuación carente de la debida diligencia y contraria a los deberes de objetividad y observancia normativa que rigen el ejercicio de la función del Verificador Responsable.

Tipificación

Conforme a los hechos advertidos, la conducta desplegada por el investigado **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de VERIFICADOR responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N.º 02011881, con número de Título N.º 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N.º 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; es atribuible la falta prevista en:

TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA LEY N.º27157 - LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN. Aprobado mediante Decreto Supremo N.º035-2006-VIVIENDA.

Título I

Capítulo III – El verificador

Artículo 16.- Faltas leves

Constituyen faltas leves, las siguientes:

(...)

d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento.

Norma jurídica presuntamente vulnerada

Como consecuencia del análisis de los actuados que obran en el Expediente N.º 008-2026-PAS y sus respectivos anexos en el presente procedimiento administrativo sancionador, el **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de VERIFICADOR responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N.º 02011881, con número de Título N.º 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N.º 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; se establece que las normas presuntamente vulneradas serían:

- **REGLAMENTO DEL ÍNDICE DE VERIFICADORES DEL REGISTRO DE PREDIOS, Aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º188-2004-SUNARP/SN.**

TÍTULO III - Actuación de los profesionales inscritos en el índice de verificadores

Capítulo I - De las funciones

Artículo 24.- Funciones del verificador

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

(...)

c) Que los predios cumplan con las normas de zonificación y demás normas técnicas sobre edificaciones.

Capítulo II - Obligaciones

Artículo 25.- Obligaciones del Verificador

El verificador inscrito en el Índice tiene las siguientes obligaciones:

(...)

c) Cumplir sus funciones actuando con diligencia, buena fe, veracidad y honestidad.

- **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO DE LA 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. Aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA**
Capítulo III – El verificador

Artículo 9.- 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.

Artículo 13.- Observaciones

13.1. Cuando el Verificador Responsable constata la existencia de discrepancias, entre el área real del terreno, sus linderos y/o medidas perimétricas, con los que figuran en la partida registral del predio; así como transgresiones a la normativa urbanística o de edificación, las hará constar en el Informe Técnico de Verificación como observaciones.

Artículo 14.- Responsabilidad de los verificadores

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.

Fundamentación del inicio del PAS

Que, los fundamentos del inicio del procedimiento administrativo sancionador, contra el investigado, se sustentan en la existencia de suficientes indicios de la comisión de la infracción, por lo que, el **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de VERIFICADOR responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-

02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; habría incumplido los procedimientos estipulados en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 27157, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA, al no consignar en el Informe Técnico de Verificación las observaciones correspondientes a las transgresiones a la normativa urbanística o de edificación advertidas en el predio verificado, pese a constituir una obligación funcional esencial para garantizar la correcta evaluación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, revelándose así una actuación carente de la debida diligencia y contraria a los deberes de objetividad y observancia normativa que rigen el ejercicio de la función del Verificador Responsable;

Que, mediante **Oficio N° 064-2025-MDCH/GDU/SGPUC**, de fecha 30.12.2025, el Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Chilca, remite el **Informe Técnico N° 548-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, de fecha 15.11.2025 sobre la verificación técnica de declaratoria de fábrica de acuerdo a la Ley N° 27157 sobre expediente solicitado; advirtiendo las observaciones respecto al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; manifestando que la Zonificación: Residencial Densidad Media, según parámetros es considerado como vivienda multifamiliar, sin embargo, según lo verificado no cumple con los referidos parámetros; respecto al % de Área Libre Resultante, según parámetros es el 30%, sin embargo, según lo verificado no cumple con dicho porcentaje; respecto al Retiro Mínimo, según parámetros es de 2.00ML, sin embargo, según lo verificado, no cumple con dicha medida; respecto al Estacionamiento Resultante, según parámetros es 1 cada 1 vivienda, sin embargo, según lo verificado no cumple; respecto a los Voladizos, según los parámetros, es considerado sin voladizo, sin embargo, según lo verificado no cumple con dicha condición;

Que, del análisis de los actuados se colige que el **VERIFICADOR** Responsable, en el marco del procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio materia de análisis, incurrió en la omisión de consignar en el Informe Técnico de Verificación las observaciones correspondientes a las transgresiones a la normativa urbanística y de edificación advertidas durante la verificación del inmueble, pese a que dicha actuación constituye una obligación funcional expresa y esencial establecida en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 27157, orientada a asegurar la correcta y objetiva evaluación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios exigidos por la normativa vigente; omisión que resulta jurídicamente relevante en tanto afecta la veracidad, integridad y fiabilidad del procedimiento administrativo, y pone en evidencia una conducta contraria a los deberes de diligencia, objetividad, responsabilidad y observancia normativa que deben regir el ejercicio de la función del Verificador Responsable, configurándose así un supuesto de inobservancia procedimental imputable en sede administrativa;

Con observaciones, pero solo la distribución arquitectónica

3.4 CONSTATAción DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE EDIFICACION		CON OBSERVACIONES <input checked="" type="checkbox"/>	SIN OBSERVACIONES <input type="checkbox"/>
RUBRO	CONSIDERACIONES TÉCNICO NORMATIVO DE EJECUCION	OBSERV	
CIMENTACION	-Cimentación directa con Zapatas, por tener suficiente capacidad portante en el terreno. -Cimentación con zapatas aisladas, conforme el EMS.	CUMPLE	
MUROS Y COLUMNAS:	-Sistema estructural de muros de confinamiento, columnas de concreto armado confinados con muros de ladrillo artesanal.	CUMPLE	
ESTRUCTURA DE VIGAS	-Sistema de pórticos, vigas de concreto armado.	CUMPLE	
TECHOS:	-Losas aligeradas unidireccional, losa de concreto armado, cobertura galvanizada ondulada.	CUMPLE	
DISTRIBUCION ARQUITECTONICA:	-Condiciones generales de diseño Norma A.010, A.020, iluminación y ventilación directa, ductos.	NO CUMPLE	
DISTRIBUCION ELECTRICA:	-Disposición de la Norma técnica EM.010-CNE, tuberías empotradas, tableros de distribución.	CUMPLE	
DISTRIBUCION SANITARIA:	-Disposición de la Norma técnica IS.010, sistema de dotación de agua indirecto, sistema de evacuación de aguas grises a la red colectora principal, ventilación por aparatos sanitarios.	CUMPLE	

Que, del acápite anterior, se advierte que el Verificador Responsable, en el marco del procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio materia de análisis, incurrió en una omisión jurídicamente relevante al no consignar en su Informe Técnico de Verificación las observaciones referidas a los incumplimientos de los parámetros urbanísticos y edificatorios advertidos en el **Informe Técnico N.º 548-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, remitido por la Municipalidad Distrital de Chilca, relativas a la zonificación, área libre, retiro mínimo, estacionamientos y voladizos, pese a que dicha actuación constituye una obligación funcional expresa y esencial establecida en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157; omisión que afecta la veracidad, integridad y fiabilidad del procedimiento administrativo, desnaturaliza la finalidad de la verificación técnica y evidencia una conducta contraria a los deberes de diligencia, objetividad, responsabilidad y observancia normativa que deben regir el ejercicio de la función del Verificador Responsable, configurándose así un supuesto de inobservancia procedimental imputable en sede administrativa;

Que, la aludida infracción estaría considerada como falta leve establecida en el literal **d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento**, tipificada en el Artículo 16, del Texto Único Ordenado del Reglamento de la 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, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, al haber incumplido sus funciones establecidas en el literal c) del Artículo 24, las obligaciones establecidas en el literal c) del Artículo 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°188-2004-SUNARP/SN;

En consecuencia, del análisis de los hechos y la documentación revisada, se advierte que el Verificador Responsable, en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio materia de análisis, omitió consignar en el Informe Técnico de Verificación las observaciones relativas a las transgresiones a la normativa urbanística y de edificación detectadas, incumpliendo así los procedimientos establecidos en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado con Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, afectando la veracidad y confiabilidad del procedimiento, revelándose así indicios suficientes de responsabilidad administrativa que justifican el inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador, con pleno respeto al debido proceso y derecho de defensa;

Posible sanción a la presunta falta

De igual manera, se debe tener en cuenta que los verificadores, en el ejercicio de sus funciones dentro del marco del Procedimiento Administrativo Sancionador (PAS), están sujetos a responsabilidad administrativa por los actos u omisiones que cometan durante la verificación o supervisión de los procedimientos a su cargo. En tal sentido, los profesionales que participan en dichas labores, independientemente de la profesión, pueden incurrir en falta administrativa cuando vulneren las normas aplicables o los principios que rigen la ley de la materia, siendo susceptibles de ser sancionados administrativamente con suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, cuando la falta es leve; cancelación de su registro de verificador si la falta es grave, o a la tercera suspensión por falta leve; o también la 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.

Asimismo, se debe tener presente que los hechos materia de análisis en el presente procedimiento derivan del **Informe Técnico N° 548-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA, de fecha 15.11.2025**, remitido por el Sub Gerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Chilca, en la cual se observan el incumplimiento de los parámetros edificatorios en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

Conforme a lo establecido en el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios aprobado por Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, faculta para conocer a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en su calidad de entidad competente, a ejercer la potestad sancionadora respecto de los verificadores inscritos en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, cuando se verifique la presunta comisión de infracciones tipificadas en la normativa aplicable.

Que, la infracción que habría sido cometido por el investigado, **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N° 02011881, con número de Título N° 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N° 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín; estaría considerada como falta leve establecida en el literal **d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento**, tipificada en el Artículo 16, del Texto Único Ordenado del Reglamento de la 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, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA.

De lo expuesto, se observa que el investigado, en su rol de **VERIFICADOR** Responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrito en la **partida electrónica N° 02011881, no dejó constancia en el Informe Técnico de**

Verificación de las irregularidades detectadas respecto a la normativa urbanística y de edificación, incumpliendo así las obligaciones establecidas en el Reglamento de la Ley N.º 27157, cuya conducta está tipificado como falta leve en el literal d) del Artículo 16, lo cual evidencia, de manera preliminar, posibles responsabilidades administrativas y la necesidad de iniciar el Procedimiento Administrativo Sancionador, respetando en todo momento el debido proceso y el derecho de defensa.

De acuerdo a los fundamentos vertidos en el análisis descrito, la sanción que corresponde a aplicar por ser falta leve, sería la suspensión temporal no menor de quince (15) días, ni mayor de seis (6) meses, conforme a lo dispuesto en el literal a) del Artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 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, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA.

Autoridad competente para disponer el inicio del PAS

Corresponde conocer en primera instancia, al Jefe de la Zona Registral N.º VIII de la SUNARP (dado que el verificador investigado se encuentra identificado en esta zona registral) para disponer el inicio, conducción y resolución del procedimiento administrativo sancionador, garantizando el respeto del debido procedimiento, el derecho de defensa del administrado y la observancia de los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad establecidos en los artículos 245º y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, contando con el visto de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N.º VIII;

Que, en uso de las atribuciones previstas en el literal z) del Artículo 72 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, aprobado mediante Resolución N.º 155-2022-SUNARP/SN; el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1. - INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con partida electrónica N.º 02011881, con número de Título N.º 2025-02373175, ubicado en prolongación del Jr. San Francisco de Asís N.º 551, 553 y 555, distrito de Huancayo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, por la presunta comisión de falta leve prevista en el literal **d) Incumplir los procedimientos estipulados en el presente Reglamento**, del artículo 16º del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 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,

aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, conforme a los fundamentos precedentes.

ARTÍCULO 2. – CONCEDER al investigado **Arq. FREDDY CÉSAR POMA FLORES**, en su condición de **VERIFICADOR**, el plazo de **cinco (05) días hábiles** a fin de que cumpla con presentar su descargo y medios de prueba que crea conveniente; documentos que deberán ser presentados a través de mesa de partes de la Sede Principal - Zona Registral N° VIII – SUNARP, ubicado en Jr. Atalaya N.° 1250 - El Tambo - Huancayo - Junín.

ARTÍCULO 3. – DISPONER que la Unidad de Asesoría Jurídica notifique la presente resolución al verificador responsable señalado en el artículo precedente, en el domicilio ubicado en Av. Giraldez N° 274, Oficina S-11, 2do piso, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, a fin de que el verificador responsable efectúe su derecho de defensa.

Regístrese, Comuníquese y Publíquese en el Portal Institucional.

Firmado digitalmente
ANIBAL EDMUNDO SOLORZANO PONCE
JEFE ZONAL
ZONA REGISTRAL N.° VIII
SUNARP