



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

RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0044-2026-SUNARP/ZRVIII/JEF

Huancayo, 03 de febrero de 2026

VISTOS;

Informe N.º 0083-2026-SUNARP/ZRVIII/UAJ
Informe N.º 00018-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG
Expediente del Título N.º 2025-01308061

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 00274-2025-ZRVIII-SHYO/1ra-SECC DE PREDIOS/NECC, de fecha 15.07.2025, el Registrador Público (e) de la Oficina Registral de Huancayo, remite el expediente de Declaratoria de Fábrica del Título N.º 2025-01308061, la cual consta con Partida Electrónica N.º P16073415 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 057-2025-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 280-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA, de fecha 24.11.2025 sobre la verificación técnica de declaratoria de fábrica de acuerdo a la Ley N.º 27157 del expediente solicitado;

Que, mediante Memorándum N.º 00009-2026-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 2025-01308061, copia del Registro de Inscripción del verificador responsable, y copia del detalle de la consulta RENIEC del verificador responsable;

Que, mediante Informe N° 00018-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 08.01.2026, el Jefe (e) de la Unidad Registral remite las copias certificadas del título archivado N° 2025-01308061, la constancia del registro de inscripción del verificador común, Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ, 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. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, identificado con DNI N° 20033975, con código de identificación del verificador N° 00005083 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° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín, conforme se muestra a continuación.

NOMBRES Y APELLIDOS	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL VERIFICADOR (CIV)	CONDICIÓN
Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ	00005083 VCZRVIII	Verificador responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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 investigado **Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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° 280-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, de fecha 24.11.2025, 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° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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.

Conducta imputable

Que, el investigado **Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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.° 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. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín; es atribuible la falta prevista en:

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.

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.° 002-2026-PAS y sus respectivos anexos en el presente procedimiento administrativo sancionador, el investigado **Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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°188-2004-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 investigado **Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín; habría incumplido los procedimientos estipulados en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 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;

Que, mediante **Oficio N° 057-2025-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° 280-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, de fecha 24.11.2025 sobre la verificación técnica de declaratoria de fábrica de acuerdo a la Ley N° 27157 del expediente solicitado; advirtiendo las observaciones respecto al cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, provincia de Huancayo, departamento de Junín; manifestando que el % de Área Libre Resultante, según parámetros es el 30%, y según lo declarado es consolidado, sin embargo, según lo verificado no cumple con dicho porcentaje; respecto al Retiro Mínimo, según los parámetros es de 3.00ML, y según lo declarado es 0.00ML, sin embargo, según lo verificado no cumple con dicho parámetro; respecto al Alineamiento de Fachada, según parámetros es sujeto a la H.U., y según lo declarado se encuentra consolidado y alineado, sin embargo, según lo verificado no cumple con el referido parámetro; respecto al Estacionamiento Resultante, según parámetros es 1 cada una vivienda, y según lo declarado es consolidado, sin embargo, según lo verificado no cumple con dicho parámetros; respecto a los Voladizos, según parámetros es considerado sin voladizo, y según lo declarado es 0.80 ML, sin embargo, según lo verificado no cumple con lo previamente señalado;

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.º 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;

3.3 CONSTATAción DEL CUMPLIMIENTO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS		CON OBSERVACIONES <input type="checkbox"/>	SIN OBSERVACIONES <input checked="" type="checkbox"/>
Parámetros	Según R. N. E.	Según Proyecto	Observación
Zonificación	RDM	RDM	Si Cumple
Usos	VIVIENDA	VIVIENDA	Si Cumple
Densidad Neta	500 HA	628.14 Hab./ Ha.	Si Cumple
Coefic. Edificación	LIBRE	1.89	Si Cumple
Área Lote Normativo	120 m2	79.60 m2	Si Cumple
Frente Lote min. Normativo	6.00 ml	6.60 ml	Si Cumple
% Min. Área libre	30%	CONSOLIDADO	Si Cumple
Altura Máxima	3 Pisos + Azotea	2 pisos + Azotea	Si Cumple
R Min. Frontal	2 ml. (vía local)	Consolidado	Si Cumple
Estacionamiento	1 Estacionamiento cada 1 Viv	CONSOLIDADO	Si Cumple

5. OBSERVACIONES
CUMPLE CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS REGLAMENTARIOS CORRESPONDIENTES

Que, del acápite precedente 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 vinculadas al incumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios advertidos en el **Informe Técnico N.º 280-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, remitido por la Municipalidad Distrital de Chilca, relativas al porcentaje de área libre, retiro mínimo, alineamiento de fachada, estacionamiento resultante 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 referida omisión se produjo en el marco de la actuación funcional de la investigada y al momento de emitir el Informe Técnico de Verificación que sustentó el trámite de Declaratoria de Fábrica, contraviniendo de manera directa las obligaciones expresamente establecidas en los Artículos 9 y 13 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, que imponen al Verificador Responsable el deber de dejar constancia de toda discrepancia o transgresión a la normativa urbanística o de edificación que advierta durante la verificación del inmueble. Dicha conducta omisiva guarda un vínculo causal directo con la afectación a la finalidad del procedimiento administrativo, en tanto impidió una evaluación técnica integral, objetiva y veraz del predio, generando el riesgo de que se inscriban situaciones no conformes con la normativa aplicable y comprometiendo la confiabilidad del procedimiento de Declaratoria de Fábrica, lo que evidencia una actuación carente de la debida diligencia y contraria a los deberes de objetividad, responsabilidad y observancia normativa que deben regir el ejercicio de la función del Verificador Responsable;

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.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, al haber incumplido sus funciones establecidas en 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, y en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157

Que, 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.º 280-2025-MDCH/GDU/SGPUC-MEOA**, remitido por 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.º P16073415, con número de Título N.º 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N.º P16073415, con número de Título N.º 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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.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;

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° P16073415**, 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.° 27157, cuya conducta está tipificado como falta leve en el literal d) del Artículo 16 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, 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°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;

Autoridad competente para disponer el inicio del PAS

Corresponde conocer en primera instancia, al Jefe de la Zona Registral N.° 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 245° y siguientes del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, contando con el visto de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Zona Registral N.° 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.° 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°188-2004-SUNARP/SN; el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado por Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO 1. - INICIAR procedimiento administrativo sancionador contra el **Arq. RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N° P16073415, con número de Título N° 2025-01308061, ubicado en el Malecón Río Chilca, Centro Poblado Puzo, sector 1, Mz. "B", Lt. 11, distrito de Chilca, 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 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, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO 2. – CONCEDER al Arq. **RONI LUIS LOPEZ SUAREZ**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable, 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 el Jr. Los Conquistadores N° 881, distrito de El Tambo, 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