



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

**RESOLUCIÓN JEFATURAL N.º 0050-2026-SUNARP/ZRVIII/JEF**

Huancayo, 05 de febrero de 2026

**VISTOS;**

Informe N.º 00095-2026-SUNARP/ZRVIII/UAJ  
Oficio N.º 00498-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/CSI  
Expediente del Título N.º 2025 - 03777763

**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 Resolución del presidente del Tribunal Registral N.º 215-2020-SUNARP/PT, de fecha 17.12.2020 se dispone la publicación de los precedentes de observancia obligatoria aprobados en sesión ordinaria del Duocentésimo Trigésimo Quinto Pleno del Tribunal Registral, modalidad semipresencial, realizada los días 14 y 15 de diciembre de 2020, siendo lo siguiente:

1. **PERTINENCIA DE VERIFICACIÓN AD HOC**

*No corresponde a las instancias registrales exigir el **informe técnico de verificación ad hoc** respecto de una edificación, en los supuestos previstos en el artículo 11 del Reglamento de la Ley 27157, modificado por el Decreto Supremo 008-2019-VIVIENDA, por cuanto dicho procedimiento **resulta de competencia y responsabilidad exclusiva del verificador.***

***Cuando resulte evidente que se requería de informe de verificador ad hoc, las instancias registrales no formularán denegatoria por esta omisión, pero comunicarán dicha circunstancia a la Jefatura Zonal respectiva para que actúe de acuerdo a sus atribuciones.***  
(...)

2. **PRESENTACIÓN DEL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN AD HOC CON ANTERIORIDAD A LA INSCRIPCIÓN**

*En el caso en que el verificador considere que se requiere de informe técnico de verificación ad hoc, procederá la inscripción de la fábrica, **dejando como carga en la partida que no se cuenta con dicho informe ni con la declaración jurada respectiva.*** (...) (énfasis nuestro).

Que, mediante Oficio N° 00498-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG/CSI, de fecha 29.12.2025, el Registrador Publico de la Zona Registral N° VIII, remite al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huancayo, el expediente del procedimiento de declaratoria de fábrica del predio con Título N° 03777763, con Asiento B00001 de la Partida Electrónica N° 11197470 del Registro de Predios de esta Oficina Registral de Huancayo;

Que, mediante Informe Técnico N° 022-2026-MPH/GDU-JAÑC, de fecha 12.01.2026, el Técnico Fiscalizador de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo, informa respecto a la fiscalización realizada al procedimiento de declaratoria de fábrica de la propiedad ubicada en el predio ubicado en el Jr. San Agustín N° 398 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín;

Que, mediante Oficio N° 11-2026-MPH/GDU, de fecha 12.01.2026, el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en virtud al Informe Técnico N° 022-2026-MPH/GDU-JAÑC, comunica respecto al procedimiento de fiscalización realizada por la referida entidad;

Que, mediante el Memorándum N.° 00032-2026-SUNARP/ZRVIII/UAJ, de fecha 23.01.2026, la Jefatura de la Unidad de Asesoría Jurídica, solicita al jefe de la Unidad Registral la remisión del Título N.° 2025 - 03777763, copia del Registro de Inscripción del verificador Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS, y detalle de la consulta en el RENIEC del mencionado verificador;

Que, mediante Informe N° 00082-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG, de fecha 26.01.2026, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII, remite la copia del título archivado N° 2025 - 03777763, constancia de inscripción del verificador común, Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS, y consulta del RENIEC (PSI), del mencionado verificador;

### **Competencia de la jefatura zonal**

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 18° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 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.° 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.° 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;

Que, 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**

Que, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 14° 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;

Que, 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;

Que, 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 245° 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;

Que, siendo así, la naturaleza jurídica del procedimiento administrativo sancionador reposa en el deber de vigilancia que tiene la administración pública, a fin que se constate, verifique y cautele el cumplimiento de los dispositivos legales vigentes por parte de los administrados y a la vez permite ser un elemento disuasivo frente a los comportamientos contrarios a la ley;

Que, la potestad sancionadora deriva del ius puniendi del Estado, por lo que, la administración pública se encuentra legitimada, cuando advierta una conducta ilegal del administrado que previamente se encuentre tipificado en la ley como infracción, para poner en marcha su potestad sancionadora;

Que, en ese sentido, el procedimiento administrativo sancionador debe desarrollarse, guardando estricto respeto al debido procedimiento y los principios regulados en el artículo 246 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento

Administrativo General, que sistematiza la Ley N.º 27444, mediante el Decreto Supremo N.º 004-2019- JUS;

Que, respecto a la aplicación de sanciones, el artículo 18 del TUO del Reglamento de la Ley N.º 27157, establece sobre la aplicación de sanciones, lo siguiente: *“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, y en segunda instancia el Directorio (...).”*

#### **Identificación del verificador y condición**

En el presente procedimiento sancionador, se ha identificado al investigado **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, con DNI N.º 19920253, con código de identificación del verificador N.º 000780 VC ZRVIII, quien habría incurrido en la presunta falta contemplada en el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27157 y demás normas concordantes, en su condición de **VERIFICADOR** común en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N.º 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N.º 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

NOMBRES Y APELLIDOS	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL VERIFICADOR (CIV)	CARGO
<b>Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS</b>	000780 VC ZRVIII	Verificador común en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio inscrita con Partida Electrónica N.º 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N.º 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín.

#### **Funciones y obligaciones del verificador responsable**

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, define que el Verificador Responsable es un arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores de la Sunarp, quien bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, y confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirrústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral;

Que, los artículos 24 y 25 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 188-2004-SUNARP-SN, establecen lo siguiente:

#### ***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:*

(...)

e) Las demás funciones que establezcan las normas legales pertinentes.

### **Artículo 25 – Obligaciones del Verificador**

Entre las obligaciones destacadas se encuentran:

(...)

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

k) Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes.

Que, por otra parte, 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, dispone:

(...)

Capítulo III – El verificador

### **Artículo 9.- Funciones del Verificador Responsable**

9.2. Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera (...)

### **Descripción de los hechos que configura la presunta falta**

Que, del análisis de los actuados que obran en el expediente, se advierte que el investigado **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, con DNI N° 19920253, con código de identificación del verificador N° 000780 VC ZRVIII, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, estaría inmerso en los siguientes hechos:

1. En el Formulario Registral N.º 01 (FOR), así como en los planos de ubicación y distribución que forman parte del expediente, se consigna expresamente la existencia de una edificación de **seis (06) pisos más azotea**.
2. El referido Formulario Registral N.º 01 (FOR) se encuentra debidamente suscrito por el verificador responsable, **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, quien, en su condición de profesional habilitado e inscrito en el Índice de Verificadores del Registro de Predios, certifica bajo responsabilidad profesional la concordancia entre la realidad física del predio y la información técnica contenida en el formulario, en el Informe Técnico de Verificación y sus anexos, así como en los planos que se acompañan.

3. No obstante, lo anterior, y pese a que de la documentación técnica presentada se evidencia que la edificación materia de regularización corresponde a una construcción de **seis (06) pisos más azotea**, el verificador responsable, **no solicitó ni gestionó la intervención de un Verificador Ad Hoc, ni dejó constancia alguna de dicho requerimiento en el Informe Técnico de Verificación.**

Que, dicha omisión resulta jurídicamente relevante, toda vez que, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.2 del artículo 9 y el numeral 11.1 del artículo 11 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.º 27157, aprobado por Decreto Supremo N.º 035-2006-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.º 008-2019-VIVIENDA, **las edificaciones de más de cinco (5) pisos requieren obligatoriamente la intervención de un Verificador Ad Hoc** acreditado por el **CENEPRED**, a fin de cautelar la seguridad estructural de la edificación;

Que, la conducta del verificador responsable contraviene de manera directa y objetiva lo dispuesto por la normativa vigente, al haber omitido una actuación que formaba parte de sus deberes funcionales y obligaciones profesionales, incumpliendo el deber de diligencia, veracidad y observancia normativa que rige su actuación como verificador inscrito;

En consecuencia, se advierte la existencia de indicios razonables de responsabilidad administrativa, al haberse configurado una **omisión funcional imputable al verificador común**, consistente en no requerir ni dejar constancia de la intervención del Verificador Ad Hoc, omitiendo presentar la constancia de comunicación a la entidad competente y el comprobante de pago correspondiente para dicha verificación especializada, pese a que la naturaleza de la edificación así lo exigía;

Que, en el presente caso, se evidencia que el verificador responsable tiene un deber de diligencia riguroso, ya que debió evaluar la necesidad de intervención ad hoc, comunicarlo a la entidad competente y dejar constancia documental del pago correspondiente. Su omisión refleja un incumplimiento de responsabilidad profesional, afectando la seguridad, legalidad y confiabilidad del procedimiento de regularización. Esto resalta que la función del verificador no es solo técnica, sino también garantizar que el proceso se cumpla correctamente en todas sus etapas;

#### **Conducta Imputable**

Que, el investigado, **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; estando bajo los hechos en el presente caso, se le atribuye la responsabilidad por la omisión de solicitar la intervención de un Verificador Ad Hoc y de dejar constancia documental de ello en el Informe Técnico de Verificación, pese a que la edificación materia de regularización correspondía a una construcción de **seis (06) pisos más azotea**, situación que, conforme al numeral 9.2 del artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, exigía obligatoriamente una verificación especializada. Dicha omisión

constituye un incumplimiento del deber de diligencia profesional, generando indicios de responsabilidad administrativa por no garantizar la seguridad estructural, la correcta formalización del procedimiento y la confiabilidad técnica y legal del registro de la edificación;

### **Tipificación**

Que, conforme a los hechos advertidos, la conducta desplegada por el investigado **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; es atribuible la falta prevista en:

**REGLAMENTO DEL ÍNDICE DE VERIFICADORES DEL REGISTRO DE PREDIOS.** Aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.° 188-2004-SUNARP-SN:

#### **Título V**

#### **Conductas Sancionables, Sanciones y Procedimiento Sancionador**

#### **Capítulo I - De las conductas sancionables**

#### **Artículo 33.- Conductas sancionables**

(...)

- a) Transgresiones a la normativa técnica vigente en el ejercicio de su función de verificador.

**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**

Que, como consecuencia del análisis de los actuados que obran en el Expediente N.° 018-2026-PAS y sus respectivos anexos en el presente procedimiento administrativo sancionador, el **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y 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:

(...)

- e) Las demás funciones que establezcan las disposiciones pertinentes.

#### **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.

- k) Las demás obligaciones establecidas por leyes y demás disposiciones pertinentes.

- **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**

**9.2.** Cuando la naturaleza de la edificación en proceso de regularización lo requiera, el Verificador Responsable comunicará a la entidad rectora correspondiente que se requiere de un Informe Técnico de Verificación Ad Hoc, y cancelará los derechos que esta verificación especializada requiera, con base en las tarifas que se señalen para el efecto en la resolución ministerial a la que se refiere la Tercera Disposición Transitoria del presente Reglamento. Las constancias del cumplimiento de este trámite y de su pago, se anotarán en el formulario del Informe Técnico de verificación (Lo subrayado es nuestro).

#### **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, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín; no habría cumplido con sus funciones al momento de verificar el predio, ya que omitió en solicitar la

intervención de un Verificador Ad Hoc y de dejar constancia documental de ello en el Informe Técnico de Verificación, pese a que la edificación materia de regularización correspondía a una construcción de **seis (06) pisos más azotea**, situación que, conforme al numeral 9.2 del artículo 9 del TUO del Reglamento de la Ley N°27157, aprobado mediante Decreto Supremo N°035-2006-VIVIENDA, exigía obligatoriamente dicha verificación especializada. Dicha omisión constituye un incumplimiento del deber de diligencia profesional, generando indicios de responsabilidad administrativa por no garantizar la seguridad estructural, la correcta formalización del procedimiento y la confiabilidad técnica y legal del registro de la edificación;

Que, en este contexto, resulta evidente que la omisión detectada no solo constituye un incumplimiento técnico, sino que además refuerza la necesidad de establecer responsabilidades administrativas claras; así pues, mediante Informe Técnico N° 022-2026-MPH/GDU-JAÑC, de fecha 12.01.2026, el Técnico Fiscalizador de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo verificó la edificación ubicada en el predio Jr. San Agustín N° 398 – Urb. San Antonio, constatando que la propiedad cuenta con 06 pisos más azotea. Pese a esta diferencia y a que la edificación supera los cinco pisos, el verificador responsable no solicitó ni gestionó la intervención de un Verificador Ad Hoc, ni dejó constancia de ello en el informe, incumpliendo así la normativa y procedimientos internos que exigen dicha intervención para edificaciones de esta magnitud, con el fin de garantizar seguridad estructural y conformidad con los planos aprobados. Esta omisión afecta la validez del procedimiento de declaratoria de fábrica y evidencia falta de diligencia en la fiscalización;

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, en concordancia con el literal a) del artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado con Resolución N.° 188-2004-SUNARP/SN, al haber incumplido sus funciones establecidas en el literal d) del Artículo 24, y las obligaciones establecidas en el literal c) y k) del Artículo 25 del referido Reglamento; así como sus funciones establecidas en el numeral 9.2. del artículo 9 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;

Que, del análisis de los actuados en el expediente de la referencia, se advierte que la figura del verificador responsable cumple un papel central en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica, no solo como constataador técnico de la edificación, sino también como garante del cumplimiento integral de las normas que regulan la regularización. Según la Ley N.° 27157 y su TUO, así como el Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios; en ese sentido el verificador debe actuar con

diligencia, buena fe, veracidad y honestidad, certificando que la información técnica presentada;

Que, cuando existe edificaciones de más de cinco pisos o aquellas con características especiales, el verificador responsable está normativamente obligado a solicitar la intervención de un Verificador Ad Hoc acreditado por la entidad competente (CENEPRED, Ministerio de Cultura, SERNANP, Ministerio de Defensa), gestionar los pagos correspondientes y dejar constancia documental de la intervención en el Informe Técnico de Verificación y en el formulario registral. Esta obligación tiene como finalidad garantizar la especialización técnica y la seguridad estructural, así como la confiabilidad y legalidad del procedimiento de regularización;

Que, en el presenta caso, pese a que la edificación materia de regularización corresponde a una construcción de **seis (06) pisos más azotea**, el verificador responsable no solicitó ni gestionó la intervención del Verificador Ad Hoc, ni dejó constancia de ello. Esta omisión constituye un incumplimiento de su deber de diligencia, al no anticipar la necesidad de verificación especializada ni garantizar que todos los pasos previstos por la ley fueran cumplidos, lo que genera indicios de responsabilidad administrativa;

Que, en consecuencia, los hechos revisados generan indicios razonables de responsabilidad administrativa, al evidenciarse que la actuación del verificador no se ajustó a las normas que regulan su función, comprometiendo la integridad del procedimiento y la seguridad de la edificación. Por lo tanto, se considera fundamentado y pertinente el inicio del procedimiento administrativo sancionador, a fin de determinar la existencia de la responsabilidad y, de corresponder, imponer las sanciones previstas por la normativa aplicable, asegurando el respeto a la legalidad y el debido procedimiento;

#### **Posible sanción a la presunta falta**

Que, del mismo modo, 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;

Que, 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, el presente caso, la conducta del **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, revela una omisión clara en el cumplimiento de sus obligaciones profesionales al no solicitar la intervención de un Verificador Ad Hoc ni dejar constancia documental de ello en el Informe Técnico de Verificación, pese a que la edificación materia de regularización corresponde a una construcción de seis pisos más azotea; circunstancia que, conforme al numeral 9.2 del artículo 9 del TUO de la Ley N.º 27157, exigía obligatoriamente una verificación especializada. Esta omisión constituye un incumplimiento del deber de diligencia, generando indicios de responsabilidad administrativa al comprometer la seguridad estructural de la edificación, la correcta formalización del procedimiento y la confiabilidad del registro. Estos hechos estarían considerados 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.

#### **Autoridad competente para disponer el inicio del PAS**

Que, 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;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1. - INICIAR** procedimiento administrativo sancionador contra el **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, en su condición de **VERIFICADOR** responsable en el procedimiento de Declaratoria de Fábrica del predio con Partida Electrónica N° 11197470, con número de Título: 2025 - 03777763, ubicado en el Jr. San Agustín N° 398, Mz. V, Lt. 01 – Urb. San Antonio, distrito y provincia de Huancayo, departamento de Junín, por la presunta comisión de la falta leve prevista 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; en concordancia con el literal a) del

Artículo 33 del Reglamento del Índice de Verificadores del Registro de Predios, aprobado con Resolución N.º 188-2004-SUNARP/SN, al haber incumplido sus funciones establecidas en el literal d) del Artículo 24, y las obligaciones establecidas en el literal c) y k) del Artículo 25 del mismo reglamento; así como sus funciones establecidas en el numeral 9.2. del Artículo 9 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°27157, conforme a los fundamentos precedentes.

**ARTÍCULO 2. – CONCEDER** al investigado, **Arq. FEDERICO JULIAN LAZO BLANCAS**, 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.º 1250 - El Tambo - Huancayo - Junín.

**ARTÍCULO 3. – DISPONER** que su notificación de la presente resolución al verificador responsable señalado en el artículo precedente, en el domicilio ubicado en Jr. Parra del Riego N° 375, Oficina N° 205, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junin, 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.º VIII**  
**SUNARP**