



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000004-2024-MDP/GDTI-SGDT [13370 - 5]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgado N° 13370-0 de fecha 19 de febrero del 2024, presentado por DINCO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAC con RUC. N° 20610922440, solicita Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, el Informe Técnico N° 021-2024-DJHG de fecha 01 de abril del 2024 emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en su título preliminar artículo II, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y esta radica en su facultad de ejercer actos de gobierno y administración, con su sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, el artículo 73° de la citada Ley Orgánica de Municipalidades establece que los Gobiernos Locales asumen las competencias en materia de organización del espacio físico del suelo, por lo que corresponde efectuar las sub-divisiones e independizaciones de los predios de su jurisdicción.

Que, de acuerdo al Reglamento de Organización Y Funciones ROF-2021, aprobado mediante Ordenanza Municipal N°017 2021-MDP-A, de fecha 20 de diciembre del 2021, artículo 83°, una de las funciones de la Subgerencia de Desarrollo Territorial, es otorgar autorizaciones, derechos y licencias para habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, espectáculos públicos, ubicación de avisos publicitarios y propaganda política, así como construcción de estaciones radioeléctricas y tendido de cables de cualquier naturaleza.

Que mediante Registro Sisgado N° 13370-0 de fecha 19 de febrero del 2024, suscrito por DINCO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAC con RUC. N° 20610922440 quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio ubicado en Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo I Etapa Mz. I Lote 44, inscrito en la PE N° 11224970, cuya titularidad registral la ostenta DINCO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAC con RUC. N° 20610922440 (Asiento C00003).

Que, según el artículo 28° de la Ley N° 29090, señala una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice, efectuará una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denominará declaratoria de fábrica. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas para lo cual se deberá presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes:

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Que, según el artículo 72° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, señala:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
- b. En el caso de que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16, según corresponda.
- c. En caso de que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, debe acreditar la representación del titular.
- d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
- e. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000004-2024-MDP/GDTI-SGDT [13370 - 5]

f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Que, según el artículo 72° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, señala:

72.2.1° inc. b) señala que después de su ejecución y a solicitud del administrado, se puede aprobar y regularizar modificaciones no sustanciales en el procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, previsto en el artículo 79 del Reglamento, siendo verificadas por la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda. En estos casos no se aplican multas por las modificaciones ejecutadas. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. En caso que las modificaciones efectuadas no califiquen como modificaciones no sustanciales, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado, iniciando las acciones administrativas que correspondan.

72.2.2° señala que las **Modificaciones Sustanciales** Se consideran modificaciones sustanciales aquellas modificaciones parciales de un proyecto aprobado en las que por su naturaleza no se pueda determinar en forma directa, **el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de las normas técnicas vigentes o las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto**, de las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; o que afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, "Consideraciones Básicas" del RNE. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Las modificaciones sustanciales requieren para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por parte de la Municipalidad, de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, según corresponda; se tramitan a solicitud del administrado, según lo previsto en los numerales 72.2.4 al 72.2.7 y en el numeral 72.4 del presente artículo, según sea el caso, generando una nueva licencia que aprueba la modificación solicitada, la cual deja sin efecto a la primera licencia emitida y recoge todos los ítems de la primera licencia. La nueva licencia se somete a lo dispuesto en el literal b) del numeral 3.2, del artículo 3 del Reglamento. En los casos que las modificaciones sustanciales se hayan ejecutado sin cumplir con lo previsto en el párrafo anterior, se aplican las sanciones y multas que correspondan.

72.2.3 En caso las modificaciones propuestas generen un cambio en la modalidad de aprobación, el expediente debe contener los documentos requeridos, así como ser evaluado y aprobado de acuerdo a lo regulado para la nueva modalidad. Lo señalado no es de aplicación para los proyectos aprobados en la modalidad A, Aprobación Automática con firma de profesionales.

72.2.4 De requerirse modificaciones en una o más especialidades al proyecto aprobado con Licencia de Edificación y dentro del plazo de vigencia de la misma, el administrado puede solicitar a la Municipalidad la aprobación de la modificación planteada, la que se tramita conforme a la modalidad que corresponda y de acuerdo a lo indicado en los numerales 72.2.5 al 72.2.7 del presente artículo, en lo que fuere pertinente.

72.2.5 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad A, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.1 del artículo 58 del Reglamento:

- a. El administrado puede solicitar la modificación adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado, conforme a lo establecido en los numerales 63.1, 63.3 al 63.9 del Reglamento, según corresponda.
- b. La Licencia de Edificación está constituida tanto por los documentos que conforman la licencia inicial como por el cargo de presentación del expediente de modificación, conformado por todos los



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000004-2024-MDP/GDTI-SGDT [13370 - 5]

documentos presentados debidamente sellados con la recepción y el número de expediente y el de la licencia asignado en el FUE.

72.2.6 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad B, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.2 del artículo 58 del Reglamento, el administrado puede solicitar la modificación de la licencia, adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado que se indican en los literales b) de los numerales 64.1 o 64.2; o en los literales a), b) y c) del numeral 64.3 o del numeral 64.4 del Reglamento, según el tipo de obra, así como las factibilidades de servicio, según sea el caso. La Municipalidad evalúa la solicitud de modificación, de acuerdo al procedimiento administrativo establecido en los numerales 64.

Que mediante Informe Técnico N° 021-2024-DJHG de fecha 01 de abril del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial señala:

1. DEL PROYECTO:
 - USO: VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - ALTURA: 8.61ML
 - ZONIFICACION: SEGÚN PDM: RDM-RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.
2. DEL PROFESIONAL RESPONSABLE:
 - **ARQ. ANGELO IVAN REQUE ESQUECHE CIP: N°233360 HABILITADO.**
3. DE LA RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN N° 0010-2024:
 - Primer Nivel: 62.18 m²
 - Segundo Nivel: 62.58m²
 - Tercer Nivel: 11.17 m².
 - Área Techada Total: 134.93 m²
4. DE LA MODIFICACIÓN DEL PREOYECTO:
 - Primer Nivel: 68.06 m²
 - Segundo Nivel: 67.35m²
 - Tercer Nivel: 11.31 m².
 - Área Techada Total: 146.72 m²
5. DE LA PLANIMETRÍA:
 - PLANO DE UBICACIÓN (U-01) EN EL EXPEDIENTE. Correctamente sellado y firmado.
 - PLANOS DE ARQUITECTURA (A-01, A-02) EN EL EXPEDIENTE. Correctamente sellado y firmado.
 - **NO CUMPLE** CON EL AREA PORCENTUAL MINIMA INDICADA.
 - **NO CUMPLE** CON EL RETIRO MUNICIPAL DE 2.00M

Que, mediante Informes de Verificación Técnica de Edificación de fecha 09 de agosto del 2023 suscrita por la Ing. Coya Elena Villasis Okumura, se verifica la variación realizada, como aumento de área techada, ocupación de retiro reglamentario y voladizo sobre vía pública el cual contraviene con el art. 13 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo que dichas variaciones contravienen a los criterios y normas aplicadas al momento de la aprobación del proyecto.

Que, de la revisión de la documentación técnica y de acuerdo a lo solicitado, se verifica VARIACIÓN SUSTANCIAL al NO RESPETAR el retiro reglamentario de 2.00 ml establecidos en los Parametros Urbanísticos y Edificatorios, **NO CUMPLE** con respetar el área libre mínima exigida en los Parametros Urbanísticos y Edificatorios y **CONTRAVIENE** el art. 13 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones al generar voladizo sobre vía pública.

Estando a lo actuado; y, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N°27972, la Ordenanza Municipal N.º 017-2021 MDP/A, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad Distrital de Pimentel;

SE RESUELVE:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000004-2024-MDP/GDTI-SGDT [13370 - 5]

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por DINCO PROYECTOS INMOBILIARIOS SAC con RUC. N° 20610922440, sobre Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variación del predio Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo I Etapa Mz. I Lote 44, inscrito en la PE N° 11224970, solicitado mediante Registro Sisgado N° 13370-0 de fecha 19 de febrero del 2024, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR la presente resolución al administrado, para conocimiento y fines respectivos.

ARTICULO TERCERO: ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías de Información, la publicación de la presente Resolución en el Portal Institucional www.munipimentel.gob.pe, acto provisto de carácter y valor oficial conforme al Art. 5° de la Ley N° 29091.

REGÍSTRESE y COMUNÍQUESE.

JCHM/jacg

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 01/04/2024 - 15:54:15

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por Municipalidad distrital Pimentel, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://sisgado3.munipimentel.gob.pe/verifica/>