



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000061-2024-MDP/GDTI-SGDT [25307 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgado N° 25307-0 de fecha 05 de julio del 2024, presentado por el Sr. Luis Humberto Puemape Valle, solicita Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, el Informe Técnico N° 160-2024-DJHG de fecha 25 de Julio 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° 25307-0 de fecha 05 de julio del 2024, suscrito por el Sr. Luis Humberto Puemape Valle quien actúa en representación de Luis Santos Puemape Calderón conforme lo acredita con Vigencia de Poder de la P.E.N° 14791963 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima con Código de Verificación N° 13025163, quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio ubicado en Calle Rivera del Mar Num 212 inscrito en la P.E.N° 02016495, cuya titularidad registral la ostenta Luis Santos Puemape Calderón (Asiento C00002).

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:

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.
- 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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000061-2024-MDP/GDTI-SGDT [25307 - 1]

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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000061-2024-MDP/GDTI-SGDT [25307 - 1]

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, según el artículo 79º del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, señala:

79.1 La Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales, según lo previsto en el numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento y, siempre que éstas cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, según le sea más favorable. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

79.4 Procedimiento para la modalidad B:

79.4.7 De verificar que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra, y tratándose de modificaciones sustanciales y no subsanables por trasgredir las normas urbanísticas y/o edificatorias, se comunica al administrado la **improcedencia** de lo solicitado y, de ser el caso, se disponen las acciones pertinentes.

Que, mediante Inspección de Campo de fecha 18-07-2024 contenido en el Informe Técnico N° 160-2024-DJHG de fecha 25 de julio del 2024 señala:

- En la fachada presenta dos niveles.
- Se visualiza un amplio salón, con patio - terraza interno, un ambiente de cocina, con servicios y señaléticas.
- Se verifica baños de damas y/o varones con pegatinas (señaléticas), que indican la ubicación de los servicios, haciendo referencia a disposición de otros usos y no de vivienda.
- Durante la inspección se pudo constatar, DISPOSICION PARA USO COMERCIAL, mostrando señaléticas de seguridad.

Que, mediante Informe de Verificación Técnica de Edificación de fecha 11 de marzo del 2023 suscrita por la Arq. María Gurmencinda Quintana Acuña, señala: 11º visita en esta visita de verificación técnica, se constató que no construirán el 3º y 4º nivel hasta nuevo aviso, los dos primeros niveles, se encuentran con acabados y en uso, cabe recalcar que hubo modificación del proyecto, licencia de edificación indica vivienda unifamiliar, y hoy es comercio, cambiando de modalidad y uso, hubo variación en arquitectura, por techado de área de terraza y doble altura en 1º nivel, modificando arquitectura en 1º y 2º nivel, hay mayor área techada.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000061-2024-MDP/GDTI-SGDT [25307 - 1]



Que, de la revisión de la documentación técnica, de acuerdo a lo solicitado y teniendo en cuenta el Informe Técnico N° 160-2024-DJHG de fecha 25 de julio del 2024, así como el Informe de Verificación Técnica de Edificación de fecha 11 de marzo del 2023 suscrita por la Arq. María Gurmencinda Quintana Acuña en calidad de Inspector Municipal de Obra, se verifica **VARIACIÓN SUSTANCIAL**, toda vez que los planos de replanteo NO CORRESPONDEN a lo aprobado en la Licencia de Edificación al verificarse lo siguiente: Mayor área techada, cambio de uso de vivienda a comercio, cambio de modalidad lo cual transgrede el Reglamento Nacional de Edificaciones, cuyos criterios técnicos son distintos a los utilizados para Vivienda.

Por lo que, el presente expediente **CONTRAVIENE** las normas urbanísticas y/o edificatorias contempladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo que, en virtud al art. 79.4.7 del D.S.N°029-2019-VIVIENDA "Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se brinda la **IMPROCEDENCIA** al expediente de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con Variación para ser notificada mediante acto resolutivo.

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:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por el Sr. Luis Humberto Puemape Valle quien actúa en representación de Luis Santos Puemape Calderón conforme lo acredita con Vigencia



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000061-2024-MDP/GDTI-SGDT [25307 - 1]

de Poder de la P.E.N° 14791963 del Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima con Código de Verificación N° 13025163, quien solicita Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variación del predio ubicado en Calle Rivera del Mar Num 212 inscrito en la P.E.N° 02016495 de la Zona Regisral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante Registro Sisgado N° 25307-0 de fecha 05 de julio 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: 01/08/2024 - 08:34:08

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/>