Año del Bicentenario, de la cons.de nuestra Indep., y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho

Pimentel 20 septiembre 2024

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgedo N° 30021-0 de fecha 02 de septiembre del 2024, presentado por el Sr. Jorge Enrique Liza Chancafe, solicita Licencia de Edificación - "Ampliación", el Informe Técnico N° 416-2024-DJHG de fecha 19 de septiembre del 2024 emitido por la Subgerencia de Desarrollo Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 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 73º 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 Nº017 2021-MDP-A, de fecha 20 de diciembre del 2021, artículo 83º, 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 Sisgedo N° 30021-0 de fecha 02 de septiembre del 2024, suscrito por el Sr. Jorge Enrique Liza Chancafe, solicita Licencia de Edificación - "Ampliación" Modalidad "B" del predio ubicado en Hab . Urb. Los Sauces Mz. S Lote 1 inscrito en la P.E.N° P10131316 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta Javier Eduardo Delgado Suarez y María Verónica Coronel Díaz (Asiento N°7).

Que la Ley Nº 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos establecido en la Ley acotada.

Que, según el artículo 3º de la Ley Nº 29090, señala que la edificación es Resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella. Para efectos de la presente Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación:

(...) b. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación pre-existente, incrementando el área techada. Puedo incluir o no la remodelación del área existente. (...)

Que, según artículo 25° inc. f) de la citada ley, señala que para obtener las licencias reguladas por la presente Ley (Modalidad B) mediante el procedimiento con firma de profesionales responsables, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley.

Todos los requisitos 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.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Que, en lo que respecta a edificaciones la citada norma señala:

Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades:

(...)

d) En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar las inspecciones; y, emitir el informe correspondiente

(...)

Artículo 61.- Requisitos Comunes:

61.1. En todos los procedimientos administrativos regulados en el presente Título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, el administrado presenta:

a. FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.
b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
c. Para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, la copia del documento que acredita la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del certificado de conformidad o finalización de obra, o la licencia de obra o de edificación de la construcción existente.
d. Para los casos de demoliciones, parciales o totales, cuya edificación no pueda acreditarse con la autorización respectiva, el plano de ubicación y localización así como el plano de planta de la edificación a demoler, diferenciando en el caso de demolición parcial, las áreas a demoler de las remanentes, sin perjuicio de las sanciones que la Municipalidad respectiva considere.
e. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica o de edificación se encuentra inscrita en el Registro de Predios, declaración jurada por parte del administrado, señalando que sobre el bien no recaen cargas y/o gravámenes. En su defecto, acreditar la autorización del titular de la carga o gravamen.
f. Certificado de Factibilidad de Servicios para proyectos de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

61.2 El FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

Artículo 62. Recepción del Expediente:

62.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, se asigna un número, se sella y firma el FUE y se folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

En las modalidades B, C y D, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUE y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02) juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto en todas las especialidades.

62.2 De no cumplir el expediente con lo indicado en el numeral precedente, en un solo acto y por única vez, el funcionario a cargo de la unidad de recepción documental realiza las observaciones por falta de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, requiriendo al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

La observación se anota bajo firma del receptor en la solicitud y en el cargo que se entrega el administrado, indicando que, de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su solicitud.

62.3 Dentro del plazo establecido en el numeral precedente y mientras esté pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

a. No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de los recursos administrativos.
b. No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.
c. El funcionario a cargo de la unidad de recepción documental no remite la solicitud o documentos al órgano competente para el inicio del procedimiento administrativo.

Que en lo que respecta a Edificaciones modalidad "B" el art. 64.7 de la citada norma, señala que “La Municipalidad en un plazo máximo de quince **(15) días hábiles** contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. La revisión se inicia con la especialidad de Arquitectura, continuando con las especialidades de estructuras y, por último, en forma conjunta, instalaciones sanitarias y eléctricas. Conforme se vayan emitiendo las calificaciones por especialidad, se notifica copia de los mismos al administrado", por lo que, de la evaluación técnica se tiene lo siguiente:

1. Comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión.
    - Los profesionales Arq. Jorge Luis Neciosup Azabache, Ing. Hector Vicente Lluen Gonzales, Ing. Delmester Chuquimbalqui Marina e Ing. Miguel Angel Puican Ucañay se encuentran habilitados para el ejercicio de su profesión.
2. Verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.
    - La documentación técnica adjunta por el administrado coincide en áreas con la inscripcion registral.
3. Verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud.
    - Según el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N°033-2022-MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022), se informa que el predio materia de calificación se encuentra predominantemente en: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).
4. Realizar las inspecciones.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

- De la inspección realizada el 19 de septiembre del 2024 se constata que la obra se encuentra culiminada sin emitir la respectiva Licencia de Edificación por Ampliación y la respectiva Autorización de Inicio de Obra.
-

5. Observaciones contenidas en el Informe Técnico N° 416-2024-MOLV:
   - La página 4, item 6.1 cuadro de área del Formulario Único de Edificaciones, se consigna dos áreas de azoteas.
   - **NO CUMPLE** con respetar el retiro reglamentario de 2.00 ml según Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo 2022-2032 y RNE.
   - El proyecto propone una edificación de ampliación de 3, 4, 5 piso + azotea, lo cual no se encuentra permitido según los PARÁMETROS URBANÍSTICOS EDIFICATORIOS, según la zonificación RDM, establecida por el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo – Lambayeque 2022 – 2032 (aprobado mediante la Ordenanza Municipal N° 033 – 2022 - MPCH/A de fecha 29 de diciembre del 2022), en el CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION, solo se le permite 4 pisos + azotea.
   - No cumple con el Artículo 34.- Ascensores 34.1. Los ascensores ubicados en las edificaciones deben cumplir con las siguientes condiciones: a) Son obligatorios a partir de un nivel de circulación común superior a 12.00 m sobre el nivel del ingreso a la edificación desde la vereda. (El PROYECTO SUPERA los 12.00 m de altura: 16.90 m).
   - En el plano de UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN en el cuadro normativo menciona que el proyecto se trata de una VIVIENDA UNIFAMILIAR, mientras que en el membrete indican MULTIFAMILIAR.
   - En el plano de UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN, señala contar un perímetro de 41.50 ml, siendo lo correcto 54.54 ml.
   - Se informa que el proyecto NO CUMPLE con la Norma Técnica A.010, D.S. N° 010-2018 VIVIENDA y NORMA TÉCNICA A.020; teniendo en cuenta el artículo N° 4.- TIPOLOGÍAS, resultando que NO CONFIGURA UNA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, debiendo aclarar a qué tipología pertenece el proyecto materia de estudio.
   - **NO CUMPLE** con respetar el 30% de área libre según Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo 2022-2032 y RNE.
   - **NO CUENTA** con ningún estacionamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano Chiclayo 2022-2032 y RNE.

Se deja constancia que el presente procedimiento administrativo es iniciado por Jorge Enrique Liza

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

Chancafe, siendo los titulares registrales, Javier Eduardo Delgado Suarez y María Verónica Coronel Díaz, **NO** acreditando el recurrente, que ostente representatividad por parte de la titular del derecho.

Posteriormente, el D.S. N°001-2021-VIVIENDA "Decreto que modifica el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado mediante Decreto Supremo N°002-2017-VIVIENDA prescribe en el artículo 15 que, el administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Edificación, tiene que presentar **hasta dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de obra**, el anexo H debidamente suscrito y, en las modalidades que corresponda, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil. Asimismo, el literal d) del numeral 3.2.del artículo 3 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA "Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación" (en adelante el Reglamento) señala que: "El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con las Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, debe presentar el anexo H, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica -RVAT".

Por tanto, la solicitud resulta ser **IMPROCEDENTE** al haber realizado la ejecución de obra sin la aprobación de la Licencia de Edificación y Autorización de Inicio de Obra, siendo este un **defecto insubsanable**.

Por lo descrito la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial concluye que se evaluó la información presentada y en concordancia al Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, el expediente presentado es **NO CONFORME TÉCNICAMENTE**, para ser notificada mediante acto resolutivo.

Estando a lo actuado; y, en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley Nº27972, 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 el Sr. Jorge Enrique Liza Chancafe, sobre Licencia de Edificación - "Ampliación" Modalidad "B" del predio ubicado en Hab . Urb. Los Sauces Mz. S Lote 1 inscrito en la P.E.N° P10131316 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta Javier Eduardo Delgado Suarez y María Verónica Coronel Díaz, solicitado mediante Registro Sisgedo N° 30021-0 de fecha 02 de septiembre 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

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000107-2024-MDP/GDTI-SGDT [30021 - 1]

Fecha y hora de proceso: 20/09/2024 - 09:39:39

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://sisgedo3.munipimentel.gob.pe/verifica/