



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

Id seguridad: 225995

Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana

Pimentel 14 octubre 2025

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

VISTO: El Expediente N° 62849-0 de fecha 26 de septiembre del 2025, suscrito por el Gerente General de DAFI Constructora e Inmobiliaria Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el Sr. Valentín Fidel Rodríguez Simonini, quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio Hab. Urb. Los Sauces Segunda Etapa Mz. N° Lote 17, el Informe Técnico N° 000170-2025-MDP/GDTI-SGDT [62849 - 1] de fecha 14 de octubre del 2025, emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial.

CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme lo establece el Artículo 194 de la Constitución Política del Estado, y en concordancia con el Artículo 11 del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipales N° 27972.

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 Licencias de Edificación, conformidades de obra y declaratoria de edificación, Licencias de Habilitación Urbana, subdivisiones e independizaciones de los predios de su jurisdicción.

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.

Que, mediante Expediente N° 62849-0 de fecha 26 de septiembre del 2025, suscrito por el Gerente General de DAFI Constructora e Inmobiliaria Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el Sr. Valentín Fidel Rodríguez Simonini, quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio Hab. Urb. Los Sauces Segunda Etapa Mz. N° Lote 17.

Que, mediante Informe Técnico N° 000170-2025-MDP/GDTI-SGDT [62849 - 1] de fecha 14 de octubre del 2025, la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, informa lo siguiente:

ANÁLISIS:

EVALUACIÓN TÉCNICA:

Se ha efectuado la evaluación técnica de la documentación remitida, encontrándose lo siguiente:

Datos Generales:

- Administrado: DAFI Constructora e Inmobiliaria S.R.L.
- Responsable de Obra / Constatador: Arq. Wilmer David. Vasquez Salomon. CAP. 4606.
- Ubicación del Proyecto: Habilitación Urban Los Sauces II Etapa Parte A Mz. N 1 Lote 17.
- Partida Electrónica: N° 11091910 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo.

Tipo de Licencia de Edificación:

- Obra nueva.
- Resolución de Licencia de Edificación N° 0004-2019.
- Zonificación: Residencial de Densidad Media - RDM.
- Uso: Vivienda Multifamiliar

Tipo de Trámite:

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

- Conformidad de Obra con variaciones.
- Modalidad de Aprobación: "B"
- Del Proyecto:

Cuadro de áreas:

- 1° Nivel: 116.15 m2
- 2° Nivel: 116.15 m2
- 3° Nivel: 116.15 m2

Valor de Obra:

Presupuesto estimado: S/ 335.839.59

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 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

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

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.

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 79° 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:

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

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 09 de octubre de 2025, contenida en el Informe Técnico N° 260-2025-DJHG de fecha 13 de octubre de 2025, se señala lo siguiente:

a. Se verifico el Primer Nivel con acabado terminado de pintura color blanca, puertas, garaje para vehículos y puerta peatonal

b. Se verifico el Segundo Nivel se encuentra con acabados terminados.

c. Se verifico el Tercer Nivel:

Fachada pintada en color blanco.

Interiores NO terminados.

Vanos y Puertas: NO instalado

d. NO CUMPLE con el Artículo 15.- Acabado exterior. Para el caso de edificaciones con muros, colindantes y patios que den a propiedad de terceros, a partir del segundo piso deben tener como acabado exterior mínimo tarrajados y/o escarchado y/o pintura

Asimismo, se advierte que el administrado ha modificado el proyecto previamente aprobado, por lo que la edificación resultante presenta las siguientes observaciones:

a. NO CUMPLE con la dotación mínima de estacionamientos establecida en los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del Distrito de Pimentel y en el artículo 51° de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), ya que al contener tres (03) unidades de vivienda, le corresponden como mínimo dos (02) estacionamientos.

b. El acceso al único estacionamiento consignado CONTRAVIENE lo dispuesto en el inciso a) del artículo 53° de la Norma Técnica A.010 del RNE, debiendo contar con un ancho mínimo de 3.00 m.l.

c. El acceso para vivienda multifamiliar NO CUMPLE con el artículo 12° - Vanos de acceso y ventanas de la Norma A.020 – Vivienda del RNE, que establece un ancho mínimo de 1.20 m.l.

d. La puerta P-08 NO CUMPLE con el ancho mínimo exigido para ambientes de aseo o servicio, el cual debe ser de 0.70 m, según lo dispuesto en la Norma A.010 del RNE.

Por lo que, de la revisión de la documentación técnica y conforme a lo señalado en el Informe Técnico N° 260-2025-DJHG, se verifica una variación sustancial, toda vez que los planos de replanteo contravienen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios así como el Reglamento Nacional de Edificaciones, además de constatar que el tercer nivel aún no se encuentra culminado.

En consecuencia, el presente expediente contraviene las normas urbanísticas y edificatorias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo que, en aplicación del artículo 79.4.7 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación, corresponde declarar la IMPROCEDENCIA del expediente de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con Variación, debiendo notificarse mediante el acto resolutivo correspondiente.

CONCLUSIONES



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

De la revisión de la documentación técnica presentada, conforme a lo solicitado por el administrado y en concordancia con lo señalado en el Informe Técnico N° 260-2025-DJHG, se verifica una variación sustancial, toda vez que los planos de replanteo contravienen los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Asimismo, se constata que el tercer nivel aún no se encuentra culminado, incumpliendo con los requisitos para la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

En mérito a lo expuesto, el presente expediente contraviene las normas urbanísticas y edificatorias establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Por tanto, y en aplicación del artículo 79.4.7 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se declara la NO CONFORMIDAD TÉCNICA del expediente de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con Variación, debiendo notificarse mediante el correspondiente acto resolutivo.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades-Ley N°27972, Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su Reglamento y modificatorias y art. 80 inc. I) del Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2021-MDP-A de fecha 20 de diciembre del 2021;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE lo solicitado por el Gerente General de DAFI Constructora e Inmobiliaria Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, el Sr. Valentín Fidel Rodríguez Simonini, quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio Hab. Urb. Los Sauces Segunda Etapa Mz. N° Lote 17, solicitado mediante expediente con N° 62849-0 de fecha 26 de septiembre del 2025, 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 y a la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, 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, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y PUBLÍQUESE

Firmado digitalmente
RICARDO AUGUSTO ZAPATA LOZADA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 14/10/2025 - 15:23:59

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/>

VoBo electrónico de:

- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
JESSICA CHEVARRIA MORÁN



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCION GERENCIAL N° 000194-2025-MDP/GDTI [62849 - 2]

SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL

14-10-2025 / 15:00:07