



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]

### LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

**VISTO:** El Registro Sisgado N° 14774-0 de fecha 04 de marzo del 2024, presentado por el Sr. Tomas Emerson Matallana Morante, solicita Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, el Informe Técnico N° 025-2024 de fecha 05 de abril del 2024 e Informe Técnico N° 007-2024 de fecha 05 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° 14774-0 de fecha 04 de marzo del 2024, suscrito por el Sr. Tomas Emerson Matallana Morante quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio ubicado en la Mz B Lotes N° 35 y 36, inscrito en la PE N° 02199195 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta Diana Marina Berrios Barrantes, Iris Atenea Berrios Barrantes, Jorge Steve Berrios Barrantes y Liliana Zarinova Berrios de Chavez

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



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]

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.

72.2.6 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad B, previo a su ejecución y



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]

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:

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 02-04-2024 contenido en el Informe Técnico N° 007-2024-IJRR de fecha 05 de abril del 2024 señala:

- Fachada de vivienda
  - Se verifico existencia de fachadas tanto por la calle Miguel Grau como por el pasaje Castañeda Lossio.
  - La fachada con respecto a la calle miguel Grau no coincide con los planos de elevación presentados por parte del administrado en cuestión
  - Por el pasaje Castañeda Lossio se corroboro la entrada principal al edificio y el alero de la parte superior de la vivienda.
  - La fachada del primer nivel in situ, difiere con la planimetría.
- Muros y columnas
  - Se verifico tarrajeo del primer nivel, con acabado de pintura blanca.
  - Existencia de pegatinas de seguridad.
  - El levantamiento de muros interiores llega a nivel de techo.
  - Vigas y columnas conforme a lectura de plano presentado para licencia de edificación.
  - Espesor general de muros: 0.15m.
  - Los muros interiores cuentan con vanos en dispaciones presentadas en los planos.
- Techos
  - Se verifico tarrajeo del primer nivel, con acabado de pintura blanca.
  - Existencia de vigas con pintos.
  - La medida de piso a techo corresponde con la planimetría indicada
  - Se respeta el diseño con respecto al área libre indicada en los planos
  - Se evidencia en la parte posterior área libre
  - El tragaluz de la parte posterior hace la función de área libre en el predio
- Pisos
  - Se verifico el estado y acabado de piso en buen estado.
  - Uso de área de pisos actualmente, en la parte del pasaje Castañeda Lossio, su uso es para vivienda multifamiliar, y en la parte de la calle Miguel Grau cuenta con dos entradas independientes las cuales no cuentan con acceso al predio principal.
  - Los espacios ubicados por las entradas de la calle Miguel Grau cuentan cada uno con baño

## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]

independiente

- Puertas
  - Las puertas de los accesos que da salida a la calle Miguel Grau, se presenta con materialidad de metal de funcionalidad enrollable color plomo con perfilera metálica
  - En el interior existe una puerta con marco perfil color blanco para el acceso tanto a los dormitorios como a los baños.
  - El área de uso de los departamentos. Presenta puertas de madera color madera
- Revestimientos
  - Contra zócalos de cerámica color blanco.
  - Enchape de piso color blanco
  - Zócalos de cerámica
  - Pisos con recubierto estilo parquet
- Azotea
  - Se evidencia que los planos no difieren con la realidad inspeccionada, está acorde con la lectura del plano, la disposición de uso de azotea refleja lo presentado.
- Cocheras
  - No conforme con las dimensiones mínimas en la parte interior de la vivienda para el uso de cochera.
  - No conforme con el acceso a uno de los espacios asignados como aparcamiento puesto que no presenta puerta de garaje para el acceso
  - No conforme en cuanto al número de espacios disponibles que cuenten con accesibilidad directa.

Que, mediante Informe Técnico N° 025-2024-DJHG de fecha 05 de abril del 2024 señala:

- Se visualiza, disconformidad en cuanto al acceso entre el estacionamiento y las unidades de vivienda.
- Se deja constancia que las medidas de los accesos de las cocheras en la planimetría difieren con respecto a la realidad toda vez que estas cuentan con una medida de 2.40m, por lo cual, según el RNE el ambiente mínimo para una cochera es 2.70 individual y 2.50m contiguos no cumpliendo así el art. 54 de la Norma Técnica A.010.

Descripción	Ancho de cajón	Largo de cajón	Altura libre
Estacionamiento individual	2.70 m	5.00 m (*)	2.10 m (**)
02 Estacionamientos contiguos	2.50 m		
03 o más estacionamientos contiguos	2.40 m	5.40 m (**)	2.10 m
Estacionamiento en paralelo	2.40 m		

- Se observa en el interior de la cochera que no existe paso (acceso directo), entre los espacios de estacionamientos, sino que hay un muro que las divide.

PLANIMETRIA	INPECCION EN CAMPO/muro divisorio

- Elevacion con respecto a la Calle Miguel Grau, se visualiza que dicha área indica estacionamiento,



## RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]

sin embargo, en el proyecto se ejecutó dos ambientes cada uno con SS.HH.

Que, mediante Informes de Verificación Técnica de Edificación de fecha 09 de agosto del 2023 suscrita por la Arq. María Gurmencinda Quintana Acuña, señala, en esta última visita de verificación técnica, se constató que no se construyó área solicitada con licencia en azotea, solo ejecutaron techado en área de escalera, avance al 100% en partida de enlucidos en los 4 niveles, se construyó conforme a planos aprobados por la municipalidad a partir del 2º nivel, modificando área de estacionamiento (1º nivel) ejecutando 2 ambientes cada uno con SS.HH avance al 100%.

Que, de la revisión de la documentación técnica y de acuerdo a lo solicitado, se verifica **VARIACIÓN SUSTANCIAL**, toda vez que los planos de replanteo NO CORRESPONDEN con la obra al verificarse lo siguiente:

- Los estacionamientos NO CUMPLEN con las dimensiones mínimas establecidas en el Art. 54 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- En el primer nivel MODIFICÓ el área de estacionamiento ejecutando 02 ambientes cada uno con SS.HH.
- Uno de los espacios asignados como estacionamiento NO PRESENTA puerta de acceso.

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 resolutive.

Precisar, que mediante Resolución Gerencial N°000006-2024-MDP/GDTI [7541 - 4] de fecha 17 de enero del 2024, la Gerencia de Desarrollo Territorial, teniendo en cuenta el Informe Técnico N° 000001-2024-MDP/GDTI-SGDT[7541-1] en el cual se verifico VARIACIÓN SUSTANCIAL al generar locales comerciales (Cambio de uso a Comercio) en el primer nivel, eliminando los estacionamientos aprobados en la Licencia de Edificación N°000132-2022, lo cual transgrede el Reglamento Nacional de Edificaciones, resolvió **DECLARAR IMPROCEDENTE** lo solicitado por el Sr. Tomas Emerson Matallana Morante sobre Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones del predio ubicado en la Mz B Lotes N° 35 y 36, inscrito en la PE N° 02199195, cuya titularidad registral la ostenta Diana Marina Berrios Barrantes, Iris Atenea Berrios Barrantes, Jorge Steve Berrios Barrantes y Liliana Zarinova Berrios de Chavez, solicitado mediante Expediente N° 7541-0 de fecha 15 de diciembre del 2023.

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. Tomas Emerson Matallana Morante, sobre Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variación del predio ubicado en la Mz B Lotes N° 35 y 36, inscrito en la PE N° 02199195 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta Diana Marina Berrios Barrantes, Iris Atenea Berrios Barrantes, Jorge Steve Berrios Barrantes y Liliana Zarinova Berrios de Chavez, solicitado mediante Registro Sisgedo N° 14774-0 de fecha 04 de marzo 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



**RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000009-2024-MDP/GDTI-SGDT [14774 - 2]**

presente Resolución en el Portal Institucional [www.munipimentel.gob.pe](http://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: 10/04/2024 - 08:39:39

*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/>*