



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgado N° 45722-0 de fecha 21 de febrero del 2025, presentado por el Sr. Agip Gamonal Segundo Reiner, solicita Licencia de Edificación - **Remodelación**.

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° 45722-0 de fecha 21 de febrero del 2025, suscrito por el Sr. Agip Gamonal Segundo Reiner, solicita Licencia de Edificación - **Remodelación** del predio ubicado en Fundo Las Pampas de Pimentel inscrito en la P.E.N° 02024169 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta Orden de San Agustín Provincia Nuestra Señora de Gracia del Perú (Asiento C00001).

Que la Ley N° 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 3° de la Ley N° 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:

(...)

c. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

g. Cercado: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos de un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

(...)

Que, según el artículo 10° de la Ley N° 29090, señala que para la obtención de las licencias de habilitación o de edificación existen (4) modalidades:



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

Modalidad A: Aprobación Automática.

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la Municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar obras. Podrán acogerse a esta modalidad:

(...)

c. La remodelación de una edificación de una edificación, sin modificación estructural ni aumento de área construida.

d. La construcción de cercos de más de 20m hasta 1000m de longitud.

e. Las obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

(...)

Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa

(...) Deben seguir esta modalidad:

(...)

h. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

(...)

Que, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 en su artículo 10°. señala que para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, 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.

Que, según la Norma Técnica G.040. Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones señala:

Remodelación: *Obra que se ejecuta para modificar total o de forma parcial la tipología y el estilo arquitectónico original de un edificio preexistente, que comprende la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, **sin modificar el área techada**.*

Obra menor: *Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente una edificación, puede consistir en una ampliación, remodelación, demolición parcial, y/o refacción, siempre que no se alteren los elementos estructurales.*

Que, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

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 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



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

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 cumplimiento del literal d) del artículo 6 del Reglamento, realizando 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, 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, Armando Edgar Rodas Caceres e Ing. Jorge Luis Yacila Siancas 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.
 - El predio se encuentra ubicado en Fundo Las Pampas de Pimentel inscrito en la P.E.Nº 02024169 de la Zona Registral Nº II Sede Chiclayo.
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: E - Educación
4. Realizar las inspecciones.
 - De la inspección realizada el día 13 de febrero del 2025 (Fecha del Inicio del Procedimiento Administrativo Sancionador) se constata que la obra se encuentra por culminar sin emitir la respectiva Licencia de Edificación y Autorización de Inicio de Obra.
 -

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]



5. Observaciones:

- a. De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, pueden acogerse a la **Modalidad "A"** (según lo señalado en su solicitud del FUE) los siguientes casos:
 - `. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² de área techada, siempre que constituya la única edificación en el lote.
 - `. La ampliación de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o edificación sin cargas, y cuya sumatoria de área techada no supere los 200 m².
 - `. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificaciones estructurales, cambios de uso y/o incremento de área techada.
 - `. La construcción de cercos con una longitud superior a 20 m, siempre que el inmueble no se encuentre bajo un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común. De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, pueden acogerse a la Modalidad "A" (según lo señalado en su solicitud del FUE) los siguientes casos:
- b. En ese sentido, luego de la revisión de la documentación técnica y del diseño arquitectónico presentado, se determina que el proyecto **NO CUMPLE** con los requisitos para acogerse a la Modalidad "A", debido a la existencia de modificaciones estructurales, implementación de nuevas estructuras e incremento del área techada.
- c. Dado que la propuesta en evaluación corresponde a una infraestructura educativa, debe ajustarse a los lineamientos de la Norma Técnica A.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones (Artículo 10°), correspondiéndole la Modalidad "D", considerando que la infraestructura debe garantizar condiciones de seguridad para sus ocupantes, anexando los requisitos exigidos por la normativa vigente.
- d. Asimismo, para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, es requisito adjuntar la copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o edificación con sus respectivos planos, en caso no haya sido expedido por la Municipalidad. Sin embargo, en el presente caso **NO SE ADJUNTA** la documentación técnica correspondiente aprobada, dado que **NO** existe asiento registral que acredite la declaración del cerco existente.
- e. Visto el Plano de Ubicación adjunto, este **NO CUMPLE** con la información en conformidad al artículo 8 de la Norma GE. 020 "Componentes y características Generales de los Proyectos": Información de sección de las vías frente al terreno, distancia a la esquina más cercana, norte magnético, altura y zonificación de los terrenos colindantes, árboles y postes, indicación del número de niveles de la edificación. Cuadro de áreas y de parámetros urbanísticos y edificatorios exigibles para edificar en el predio.
- f. Adicionalmente, al verificarse la existencia de modificación estructural, y a fin de garantizar la seguridad de los ocupantes conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, **NO SE ADJUNTA** la documentación técnica correspondiente, debidamente suscrita por los siguientes especialistas:
 - `. Arquitecto (Seguridad)
 - `. Ingeniero Civil (Estructuras).



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

- `. Ingeniero Sanitario (Instalaciones Sanitarias).
- `. Ingeniero Electricista (Instalaciones Eléctricas).
- g. Esto debido que, en el gráfico arquitectónico presentado, se evidencia la construcción de una guardianía con baño, lo cual implica incremento estructural y aumento de área techada respecto a lo existente.
- h. Finalmente, como resultado de la inspección realizada el 13 de febrero de 2025, se ha verificado lo siguiente:
 - Ejecución sin autorización: La construcción se encuentra en ejecución sin contar con las autorizaciones correspondientes.
- i. Dado que las observaciones identificadas constituyen un defecto insubsanable, corresponde la adopción de las medidas administrativas y legales pertinentes, conforme a la normativa aplicable.

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 **IMPROCEDENTE**, dado que el proyecto corresponde a la Modalidad "D", por lo que debe ajustarse a los lineamientos establecidos en la Norma Técnica A.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

Asimismo, se ha verificado la ejecución de obra sin contar con la aprobación de la Licencia de Edificación ni la Autorización de Inicio de Obra, conforme se ha detallado en el presente informe, configurándose un defecto **insubsanable**. En ese sentido, corresponde la aplicación de las medidas administrativas y legales pertinentes, conforme a la normativa vigente.

Por lo descrito la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial concluye que se evaluó la información presentada y en concordancia al Decreto Supremo N° 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 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. Agip Gamonal Segundo Reinero quien actúa como apoderado de Orden de San Agustín Provincia de Nuestra Señora de Gracia del Perú conforme consta en la P.E.N° 03001674 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral Lima con Código de Verificación N° 05447701, sobre Licencia de Edificación - **Remodelación** del predio ubicado en Fundo Las Pampas de Pimentel inscrito en la P.E.N° 02024169, solicitado mediante Registro Sisgedo N° 45722-0 de fecha 21 de febrero 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, para conocimiento y fines



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000039-2025-MDP/GDTI-SGDT [45722 - 1]

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: 26/02/2025 - 12:33:43

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/>