



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000045-2025-MDP/GDTI-SGDT [414 - 12]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgedo N° 414-11 de fecha 04 de febrero del 2025, presentado por Walter Ernesto Perez Lazo, solicita Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

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 Sisgedo N° 414-11 de fecha 04 de febrero del 2025, suscrito por Walter Ernesto Perez Lazo quien solicita Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación del predio ubicado en Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo II Etapa Mz. M Lote 32, inscrito en la PE N° 11225178, cuya titularidad registral la ostenta Walter Ernesto Perez Lazo y Maria del Rosario Constantino Gayoso (Asiento C00003).

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:

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:

- 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° 000045-2025-MDP/GDTI-SGDT [414 - 12]

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° 000045-2025-MDP/GDTI-SGDT [414 - 12]

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, de la calificación técnica realizada por la presente Subgerencia, se tiene:

1. DEL PROYECTO:

- USO: VIVIENDA UNIFAMILIAR
- ZONIFICACION: SEGÚN PDM: RDM-RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.

2. DEL PROFESIONAL RESPONSABLE:

- Arq. Luis A. Tesen Oliva CAP. 11692.

3. DE LA RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN N° 000173-2023:

- Primer Nivel: 66.47 m²
- Segundo Nivel: 66.47 m²
- Azotea: 10.01 m².
- Área Techada Total: 142.95 m²

4. DE LA MODIFICACIÓN DEL PREOYECTO:

- Primer Nivel: 94.15 m²
- Segundo Nivel: 93.61 m²
- Tercer Nivel: 74.40 m².
- Área Techada Total: **262.16 m²**

5. DE LA PLANIMETRÍA:

- **NO ADJUNTA** la copia de la sección del cuaderno de obra en la que el Responsable de Obra acredite las modificaciones efectuadas de conformidad con el art. 79 del D.S.N° 029-2019-VIVIENDA.
- **NO CUMPLE** con el área mínima porcentual de 30% de área libre.
- **NO CUMPLE** con el Retiro Municipal de 2.00ml exigidos.
- **CONTRAVIENE** el art.13 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones al proponer voladizo sobre vía pública.
- La documentación técnica **NO** es suscrita por los dos titulares registrales de conformidad con el art. 79 del D.S.N° 029-2019-VIVIENDA.
- **NO SUSCRIBE** de manera correcta el Formulario Único de Edificaciones:
 - No suscribe a la titular registral Maria del Rosario Constantino Gayoso en el ítem 2.
 - No suscribe el profesional responsable o constataador en el ítem 3.
 - No suscribe las especificaciones técnicas en el ítem 5.3.
 - No suscribe la fecha de declaración de firmas en el ítem 7.

6. DE LA INSPECCIÓN:



Que, mediante Informe de Verificación Técnica de Edificación de fecha 23 de abril del 2024 suscrita por el Arq. Wilmer Alejandro Ramirez Namuche CAP. 3631, este señala: No respetaron áreas libres, edificaron a nivel de vereda con voladizos, techado área de estacionamiento y jardín, hay variación en arquitectura en

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000045-2025-MDP/GDTI-SGDT [414 - 12]

los dos niveles y mayor área techada.

3.6 REGISTRO FOTOGRAFICO :	
Se indica la fecha y descripción de cada una de las fotografías al amparo del inciso h) del artículo 18.1 del D.S. 002-2017-VIVIENDA	
	
VISTA INTERNA DE LA NUEVA EDIFICACION CON MODIFICACION DE PROYECTO	
	
	
VISTAS LATERALES Y FRONTAL DE LA NUEVA EDIFICACION CON INTENSIONES DE SEGUIR CONSTRUYENDO, CON VARIACION EN LA ARQUITECTURA POR EJECUTARLA A NIVEL DE VEREDA	
EN LICENCIA AUTORIZAN EJECUTAR 10.01 M2 Y SE PUEDE OBSERVAR ASENTADO DE LADRILLO Y VACIADO DE CONCRETO DE COLUMNAS A NIVEL DE ENCOFRADO	
4. DE LA VISITA DE INSPECCION :	
<p>Nota: Obra concluida a nivel de casco de obra y enlucidos al 90%, con desencofrado de columnas y asentado de ladrillo en muros en toda la azotea, enlucidos en 1° y 2° nivel, con modificación de proyecto, mayor área techada y variación en la arquitectura en los 2 niveles.</p> <p>No se encontró al profesional responsable de obra (Norma G.030, Cap VII, Art.49, inciso g) del RNE).</p> <p>El personal no utiliza los equipos de protección básico.</p> <p>Al suscribir el presente informe, declaro bajo juramento que todo lo contenido en este documento se cife a la verdad, sometiéndome, de no ser así, a las correspondientes acciones conforme a ley.</p>	<p>FECHA DE INSPECCION: 23-ABRIL-2024</p>  <p>INSPECTOR DE OBRA MUNICIPAL CATEGORÍA 4 N° 001-2017-03-FEB-2025-CAPI-CAPI-1</p> <p>Firma y Sello del INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA</p>

Por lo que, se verifica la variación realizada, como aumento de área techada, ocupación de retiro reglamentario y voladizo sobre vía pública el cual contraviene con el art. 13 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo que dichas variaciones contravienen a los criterios y normas aplicadas al momento de la aprobación del proyecto.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000045-2025-MDP/GDTI-SGDT [414 - 12]

Que, de la revisión de la documentación técnica y de acuerdo a lo solicitado, se verifica VARIACIÓN SUSTANCIAL al NO RESPETAR el retiro reglamentario de 2.00 ml establecidos en los Parametros Urbanísticos y Edificatorios, **NO CUMPLE** con respetar el área libre mínima exigida en los Parametros Urbanísticos y Edificatorios y **CONTRAVIENE** el art. 13 de la Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones al generar voladizo sobre vía pública.

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 Walter Ernesto Perez Lazo, sobre Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación del predio Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo II Etapa Mz. M Lote 32, inscrito en la PE N° 11225178, solicitado mediante Registro Sisgedo N° 414-11 de fecha 04 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 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: 10/03/2025 - 13:38:31

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/>