



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]

LA SUBGERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

VISTO: El Registro Sisgado N° 14373-0 de fecha 28 de febrero del 2024, presentado por el Sr. Junior Leonel Farfán García, solicita Licencia de Edificación **Obra Nueva** Modalidad "B", el Informe Técnico N° 232-2024 de fecha 20 de mayo 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° 14373-0 de fecha 28 de febrero del 2024, suscrito por el Sr. Junior Leonel Farfán García, solicita Licencia de Edificación Obra Nueva Modalidad "B" del predio ubicado en Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo VI Etapa Mz. D Lote 5, inscrito en la PE N° 11295881 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, cuya titularidad registral la ostenta el administrado (Asiento C00002).

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:

(...) a. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.
(...)

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° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]

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 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".

Que el art. 6 inc. d) de la referida norma regula que: "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."

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".

Del caso en concreto en el presente expediente, el administrado cumple con presentar los requisitos establecido en la Ley y el Texto Único de Procedimientos Administrativos TUPA, por lo que, se procedió a dar estricto cumplimiento al art. 64.7 del D.S.N°029-2019-VIVIENDA, advirtiéndose lo siguiente:

1. De la evaluación realizada en mérito a la nueva documentación técnica adjunta **NO CONFIGURA** vivienda unifamiliar, al tener en demasía dormitorios (07 dormitorios con baño) por lo que se sugiere ACLARAR y de ser el caso realizar el cambio por la modalidad "B" o "C" según corresponda, anexando para ellos los requisitos estipulados por ley.
2. Asimismo, de persistir con la modalidad de Vivienda Unifamiliar, según el Plan de Desarrollo Metropolitano señala que, la Zonificación Asignada es RDM - Residencial Densidad Media, debiendo cumplir los parámetros establecidos:

■

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 00031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]



ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN

Clave	ZONIFICACIÓN	USOS	DIMENSIONES DE LOTE (MÍNIMO)		ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (Z)	DENSIDAD NETA MÁXIMA (HAB/HA)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ESTACIONAMIENTO	PARÁMETROS RESIDENCIAL COMPATIBLE	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN
			ÁREA (m ²)	FRENTE (m)						
RDB	Residencial Densidad Baja	Unifamiliar	90	6	03 pisos	165	30%	01 plaza por cada vivienda	-	2.1
		Multifamiliar	120	10	03 pisos + azotea	250	30%	01 plaza por cada dos viviendas	-	2.1
		Conjunto Residencial	450	20	03 pisos + azotea	600	40%	01 plaza por cada dos viviendas	-	1.8
RDM	Residencial Densidad Media	Unifamiliar	90	6	03 - 04 ⁽¹⁾ pisos + azotea	1,300	30%	01 plaza por cada vivienda	-	2.8
		Multifamiliar	120	10	04 - 05 ⁽¹⁾ pisos + azotea	1,300	30%	01 plaza por cada dos viviendas	-	3.5
		Multifamiliar	200	10	05 - 06 ⁽¹⁾ pisos + azotea	1,300	35%	01 plaza por cada dos viviendas	-	3.9
		Multifamiliar	300	10	06 - 07 ⁽¹⁾ pisos + azotea	1,300	35%	01 plaza por cada dos viviendas	-	4.55
		Conjunto Residencial	800	20	10 - 11 ⁽¹⁾ pisos + azotea	1,300	40%	01 plaza por cada dos viviendas	-	9.0

- (1) Frente de acceso a parques y avenidas con un ancho igual o mayor a 18 metros.
 (2) Siempre que el predio quede dentro de los límites de la Superficie Cónica (SC) establecida en la Superficie Limitadora de Obstáculos (SLO) se aplicará lo indicado en la tabla siendo el máximo permitido hasta el nivel indicado en el Anexo 5 - plano de alturas máximas según análisis de las SLO.
 (3) Deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de las necesidades del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empleará la siguiente tabla:
 De 1 a 500 m² de área techada 1 estacionamiento
 De 501 a 1 500 m² de área techada 2 estacionamientos
 De 1 500 a 3 000 m² de área techada 3 estacionamientos
 Más de 3 000 m² de área techada 4 estacionamientos
 (4) En las zonas consolidadas se considerarán las áreas de lote y los frentes existentes, salvo los casos en que las Municipalidades establezcan específicamente proyectos especiales.

⚠

Según Base Gráfica de Zonificación aprobada por el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM_CHICLAYO_WGS84):
Únicamente permite edificios de 3 pisos + azotea, con restricción: 4 pisos + azotea para predios ubicados frente a parques y que cuente con una sección vial mayor a 18 ml.

Asimismo, esta Subgerencia de Desarrollo Territorial ha realizado inspecciones de lo cual se obtiene lo siguiente:

- a. Inspección del 15 de febrero del 2024: Se constata el inicio de la obra trece días antes de la presentación del Registro Siggedo N° 14373-0 de fecha 28 de febrero del 2024, por lo que no cuenta con la autorización municipal correspondiente.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]



- b. Inspección de fecha 20 de abril del 2024: Se observa la continuación del avance de la obra, sin contar con la autorización municipal correspondiente.
-

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]



c. Inspección de fecha 20 de mayo del 2024: Se detectó la continuación del avance de la obra, a pesar de estar sujeta a una orden de paralización y carecer de la autorización municipal pertinente.

RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]



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 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. Junior Leonel Farfán García, sobre Licencia de Edificación **Obra Nueva** Modalidad "B" del predio ubicado en Hab. Urb. La Ensenada de Chiclayo VI Etapa Mz. D Lote 5, inscrito en la PE N° 11295881 de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo, solicitado mediante Registro Sisgedo N° 14373-0 de fecha 28 de febrero 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.



RESOLUCION SUB GERENCIAL N° 000031-2024-MDP/GDTI-SGDT [14373 - 11]

JCHM/jacg

Firmado digitalmente
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
Fecha y hora de proceso: 21/05/2024 - 16:03:38

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/>