



RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]

VISTO: El Reg. N° 10749-0 de fecha 22 de enero del 2024 suscrito por Elena de los Milagros Horna Diez, quien actúa en representación de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA S.A.C, quien solicita Anteproyecto en consulta, Informe Técnico N° 000025-2024-MDP/GDTI-SGDT (10749-1) de fecha 02 de febrero del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, *Oficio N° 000184-2024-MDP/GDTI (10749-2) de fecha 06 de febrero del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura e Informe Legal N° 000116-2024-MDP/OGAJ de fecha 09 de febrero del 2024 suscrito por la Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica.*

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 ? 27972.

Que mediante Reg. N° 10749-0 de fecha 22 de enero del 2024 suscrito por Elena de los Milagros Horna Diez, quien actúa en representación de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA S.A.C, conforme consta en el Certificado de Vigencia con Código de verificación N° 48707602 de la PE N° 11056080 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo, quien solicita Anteproyecto en consulta – Modalidad C (Revisores Urbanos), de los predios denominados: Mz C Lote N° 01, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 125.31 m2 inscrito en la PE N° 11401720, Mz C Lote N° 02 ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 119.55 m2 inscrito en la PE N° 11401721, Mz C Lote N° 03, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 113.24 m2 inscrito en la PE N° 11401722, Mz C Lote N° 04, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 115.04 m2 inscrito en la PE N° 11401723, Mz C Lote N° 05, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 116.96 m2 inscrito en la PE N° 11401724, Mz C Lote N° 06, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 117.64 m2 inscrito en la PE N° 11401725, Mz C Lote N° 07, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 117.05 m2 inscrito en la PE N° 11401726, Mz C Lote N° 08, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 109.88 m2 inscrito en la PE N° 11401727, Mz C Lote N° 09, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 119.86 m2 inscrito en la PE N° 11401728 y Mz C Lote N° 10, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 113.03 m2 inscrito en la PE N° 11401729. La titularidad registral de dichos predios, la ostenta CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA S.A.C (asiento C00001).

Que mediante Informe Técnico N° 000025-2024-MDP/GDTI-SGDT [10749 - 1] de fecha 02 de febrero del 2024 emitido por la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, señala que el artículo 25-A de la ley N°29090 y el artículo 73 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA, señalan que, a solicitud del administrado se puede tramitar la aprobación de un anteproyecto en consulta, en las modalidades B, C y D el cual es verificado por la Comisión Técnica o por el Revisor Urbano, en la especialidad Arquitectura, dicha aprobación no autoriza el inicio de obras. Tiene una vigencia de 36 meses y es vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aún cuando hayan variado parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

En un primer nivel, se encuentra el Anteproyecto en Consulta el cual se elabora para obtener la aprobación del propietario y/o de la comisión técnica y como segundo nivel se encuentra el Proyecto que es elaborado para obtener una licencia de Edificación para posteriormente ser ejecutados.

En ese sentido, se entiende que la aprobación del anteproyecto en consulta NO AUTORIZA LA



RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]

EJECUCIÓN DE OBRA NI GENERA ALGÚN DERECHO EDIFICABLE QUE MODIFIQUE LA SITUACIÓN FÍSICA DEL BIEN; éste sólo tiene efecto vinculante para la aprobación el Proyecto de Arquitectura cuando este último no presenta cambio alguno, otorgándole la seguridad jurídica al administrado en base al diseño arquitectónico del proyecto, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios a la fecha de la aprobación emitido mediante el dictamen de la Comisión Técnica. En consecuencia, el proceso de revisión del Anteproyecto en Consulta, la Comisión Técnica verifica que el mismo se desarrolle respetando las condiciones técnicas y/o parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la zonificación donde se ubica el predio, los mismos que son determinados por la municipalidad de la jurisdicción.

Se deja constancia que, NO RESULTA UN LÍMITE PARA EL PROCEDIMIENTO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA LA VARIACIÓN DE ÁREA, DENOMINACIÓN DE LOTE U OTROS FACTORES QUE CONCIERNEN A LA PARTE FÍSICA DEL PREDIO (El proyecto recae sobre diversas partidas registrales); toda vez que este tipo de aprobación no otorga derechos sobre el terreno, ni tampoco constituye un acto inscribible en el registro de Predios. Dicho requisito, respecto a la adecuación al antecedente registral, será necesario al momento de solicitar el administrado el proyecto de licencia de edificación correspondiente.

La representatividad de Constructora ARQCONSA S.A.C se obtiene Elena de los Milagros Horna Diez en merito al Certificado de Vigencia con P.E.N° 11056080.

Que teniendo según el marco de LA LEY 29090 – D.L. N°1426 REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA TITULO II Artículo 4° ACTORES, el REVISOR URBANO es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

Que el presente expediente cuenta con INFORMES TECNICOS DE REVISORES URBANOS, los cuales DAN LA CONFORMIDAD según su especialidad: ARQUITECTURA – CONFORME – N° de informe ITF_E-C-2024-0004755 con fecha 11/01/2024. Rev. Urb. Arquitectura Reg. CAP N°2367 (Código registro AE-II-0148) BUSTINZA LOPEZ GINA ANGELICA.

Que verificado el CODIGO PA1429FB28 (ANTEPROYECTO EN CONSULTA PARA LAS MODALIDADES B, C y D), el administrado cumple con adjuntar los requisitos como son FUE debidamente llenado, planos de ubicación, planos de arquitectura, planos de seguridad; así mismo ha realizado el pago de la tasa administrativa con recibo N°00015272024 por el monto de S/696.71

Se deja constancia que se procedió a verificar la ubicación del predio materia de calificación los cuales guardan relación con la Hab. Urb. Aprobada, así mismo la altura de la edificación guarda relación con los parámetros de la zona (Certificado Urbanísticos N°179-2023 de fecha de emisión 08.09.2023). se deja constancia que el predio no tiene superposición con otros predios inscritos y no se tiene conocimiento de oposición alguna, tampoco tendrá afectación vial. Asimismo, teniendo en cuenta que el presente proyecto cuenta con INFORME TÉCNICO FAVORABLE POR PARTE DE REVISOR URBANO, se deberá tener en cuenta lo normado por Ley... Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente.

Por lo descrito, la Sub Gerente de Desarrollo Territorial, evaluó la información presentada y en concordancia a la Ordenanza Municipal que aprueba el TUPA, el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, el expediente presentado CUMPLE con los requisitos para ANTEPROYECTO EN CONSULTA y es CONFORME TÉCNICAMENTE, para ser notificada mediante acto resolutivo.

Que mediante Oficio N° 000184-2024-MDP/GDTI [10749 - 2] de fecha 06 de febrero del 2024 emitido por el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura, señala que en virtud a las conclusiones emitidas por

**RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]**

la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, quien otorga CONFORMIDAD TECNICA mediante Informe Técnico N° 000025-2024-MDP/GDTI-SGDT [10749 - 1], concluye que el presente expediente deviene en PROCEDENTE TECNICAMENTE, por lo cual se remite a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la emisión del informe legal correspondiente.

Que mediante Informe Legal N° 000116-2024-MDP/OGAJ [10749 - 3] de fecha 05 de febrero del 2024 suscrito por la Jefe de la Oficina General de Asesoría Jurídica, señala que en base a lo glosado concluye en DECLARAR PROCEDENTE lo solicitado por Elena Horna Diez identificado con DNI N°16680264 en representación de Promotora y Constructora ARQCONSA S.A.C en mérito al Certificado de Vigencia con P.E. N°11056080, sobre Anteproyecto en Consulta-Modalidad C con Revisores Urbanos del predio ubicado en Mz C H.U. Progresiva Libre de Disponibilidad Mod. Parque Sol de Pimentel, inscrita en la P.E. N°11401047 (predio matriz), del Distrito de Pimentel, Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en el presente informe, así como emitir el acto resolutorio correspondiente y notificar al interesado; así como a las áreas competentes para conocimiento y fines.

Que, la Sub Gerencia de Desarrollo Territorial, es el órgano responsable del ordenamiento urbano, del adecuado uso del suelo y el catastro necesario para la planificación urbana-espacial del distrito, quien ha cumplido con emitir el respectivo análisis técnico, asimismo, la Oficina General de Asesoría Jurídica siendo el órgano de asesoramiento encargado de asegurar que los actos administrativos de la Entidad se ajusten a Ley, así como ejecutar funciones consultivas en materia jurídica, encargada de organizar, evaluar y supervisar la ejecución de actividades de carácter jurídico y brindar asesoramiento sobre la adecuada interpretación, aplicación y difusión de las normas legales de la competencia municipal, ha cumplido con realizar el análisis técnico legal respectivo.

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 1o: DECLARAR PROCEDENTE lo solicitado por la Sra. Elena de los Milagros Horna Diez, quien actúa en representación de CONSTRUCTORA Y PROMOTORA ARQCONSA S.A.C, conforme consta en el Certificado de Vigencia con Código de verificación N° 48707602 de la PE N° 11056080 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Chiclayo, sobre **Anteproyecto en consulta – Modalidad C (Revisores Urbanos)**, denominado: **EDIFICIO MULTIFAMILIAR “LAS PALMERAS” PARQUE SOL – PIMENTEL**, de los predios signados: Mz C Lote N° 01, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 125.31 m2 inscrito en la PE N° 11401720, Mz C Lote N° 02 ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 119.55 m2 inscrito en la PE N° 11401721, Mz C Lote N° 03, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 113.24 m2 inscrito en la PE N° 11401722, Mz C Lote N° 04, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 115.04 m2 inscrito en la PE N° 11401723, Mz C Lote N° 05, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 116.96 m2 inscrito en la PE N° 11401724, Mz C Lote N° 06, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 117.64 m2 inscrito en la PE N° 11401725, Mz C Lote N° 07, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 117.05 m2 inscrito en la PE N° 11401726, Mz C Lote N° 08, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 109.88 m2 inscrito en la PE N° 11401727, Mz C Lote N° 09, ubicado en la Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 119.86 m2 inscrito en la PE N° 11401728 y Mz C Lote N° 10, ubicado en la



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]

Habilitación Urbana Progresiva de Libre disponibilidad – Modalidad “Parque Sol de Pimentel”, con un área de 113.03 m² inscrito en la PE N° 11401729, peticionado mediante Reg. N° 10749-0 de fecha 22 de enero del 2024, en virtud a los argumentos y dispositivos legales expuestos en la parte considerativa de la presente resolución, conforme al siguiente detalle:

ASPECTOS DE CARÁCTER TÉCNICOS:

USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR

ALTURA: 19.60 ml

ZONIFICACION: Según PDM: RDM – RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES: JORGE ENRIQUE INCHAUSTEGUI SAMAME [CAP N° 8381] - HABILITADO.

DEL CUADRO DE ÁREAS:

PRIMER PISO: 996.12 m²

SEGUNDO PISO: 876.08m²

TERCER PISO: 876.08m²

CUARTO PISO: 876.08m²

QUINTO PISO: 876.08m²

SEXTO PISO: 876.08m²

AZOTEA: 219.54 m²

AREA TOTAL: 5,596.06 m²

VALOR DE OBRA: S/. 296,719.38

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR “LAS PALMERAS” – PARQUE SOL, MZ “C”, 10 LOTES

POR EL NORTE: Con Calle N° 05 del proyecto PARQUE SOL, con 55.75 ml.

POR EL SUR: Con el Área de Otros Usos de la zona central del proyecto PARQUE SOL, con 61.75 ml.

POR EL ESTE: Con Calle N° 03 del proyecto PARQUE SOL, con 24.00 ml.

POR EL OESTE: Con Calle N° 01 del proyecto PARQUE SOL, con 26.53 ml.

ÁREA DEL TERRENO: 1,167.64.00 m²

PERIMETRO:168.03 ml.

- PRIMER NIVEL - ESTACIONAMIENTO:

Comprende Lobby de entrada, almacén 01, almacén 02, almacén 03, cuarto de basura, estacionamiento



RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]

(autos, motocicletas y bicicletas), escalera protegida abierta , ascensores y cuarto de maquinas.

- SEGUNDO NIVEL – QUINTO NIVEL: PLANTA TÍPICA

Comprende Lobby, escalera protegida abierta y ascensores, pasadizo de circulación que distribuye a los siguientes departamentos : departamento 201, departamento 202, departamento 203, departamento 204, departamento 205, departamento 206, departamento 207, departamento 208, departamento 209, departamento 210.

- SEXTO NIVEL:

Comprende Lobby, escalera protegida y ascensores los que distribuyen a través de pasaje de circulación común a los departamentos: departamento 601, departamento 602 (dúplex) departamento 603, departamento 604, departamento 605, departamento 606, departamento 607 (dúplex), departamento 608, departamento 609, departamento 610, distribuidos de la siguiente manera:

- AZOTEA:

Comprende Lobby, escalera protegida que viene del 6to piso, y ascensores que distribuyen a pasadizo de circulación común, zona de tendales del 2do, 3er, y 4to nivel, SUM, zona de tendal del 5to y 6to nivel, pasadizos de circulación, zona de jardines, área de parrilla 01, dos ½ baños, pasadizo de circulación, zona de jardines, área de parrilla 02, dos ½ baños, pasadizo de circulación, zona de jardines, área de parrilla 03, dos ½ baños, pasadizo de circulación, zona de jardines, área de parrilla 04, dos ½ baños.

- Dúplex – 01 : escalera que viene del 6to nivel, tendal, dormitorio 03 con closet, patio, baño completo, dormitorio 04 con closet, área de parrilla con jardín.
- Dúplex -02 : escalera que viene del 6to nivel, tendal, dormitorio principal con closet, baño y terraza, ½ baño, área de parrilla, ducto de baño.

ARTICULO 2o: PRECISAR que el presente Anteproyecto en consulta, tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

ARTICULO 3º NOTIFICAR la presente resolución al administrado, Sub Gerencia de Desarrollo Territorial y Oficina de Tecnologías de Información, para conocimiento y fines respectivos.

ARTICULO 4o: 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, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado digitalmente
JOSE FELIX LEONARDO CRUZ ARRIETA
GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
Fecha y hora de proceso: 19/02/2024 - 10:33:03



MUNICIPIOS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

RESOLUCION GERENCIAL N° 000042-2024-MDP/GDTI [10749 - 4]

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:

- OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
MAYRA TERESA DE JESUS VELEZMORO DELGADO
JEFE DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
15-02-2024 / 11:15:03
- SUB GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
JESSICA CHEVARRIA MORÁN
SUB GERENTE DE DESARROLLO TERRITORIAL
15-02-2024 / 11:51:24