

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Administrativo

La importancia de la Conformidad de Obra: críticas y
problemas

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho Administrativo

Autora:

Claudia Rosario Arroyo Méndez

Asesora:

Laura Isabel Francia Acuña

Lima, 2023

Informe de Similitud

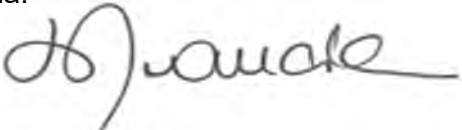
Yo, LAURA ISABEL FRANCIA ACUÑA, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “La importancia de la Conformidad de Obra: críticas y problemas”, del autor(a) CLAUDIA ROSARIO ARROYO MENDEZ, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 34%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin el 11/12/2023.

- He revisado con detalle dicho reporte y el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.

- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 21 de febrero del 2024

FRANCIA ACUÑA, LAURA ISABEL	
DNI: 42093073	Firma:
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-0248-8498	

RESUMEN

El presente artículo jurídico analizará la situación actual de la Conformidad de Obra como procedimiento administrativo como base para la identificación de problemas de metraje en edificaciones multifamiliares.

En este sentido, el desarrollo del presente trabajo está conformado por dos secciones, siendo la primera sección referente a la definición de Conformidad de Obra como tal, considerando su marco normativo y el concepto dado por el legislador peruano, indicando sus tipos o modalidades.

Asimismo, en la segunda sección, se presentará el desarrollo de un caso, en el cual se analizará la importancia y fiscalización de la Conformidad de Obra de cara como base ante el correcto o preciso metraje de un departamento dentro de una edificación multifamiliar en la Municipalidad de Surquillo.

Finalmente, el presente artículo concluirá con unas reflexiones de cara a las recomendaciones necesarias al papel de las Municipalidades Distritales respecto de la fiscalización del correcto otorgamiento de la Conformidad de Obra.

De esta manera, el lector podrá observar y cuestionar el análisis de la importancia de la Conformidad de Obra como procedimiento administrativo dentro de las responsabilidades de supervisión o fiscalización, según corresponda, de las Municipalidades Distritales en el país.

Palabras clave

Conformidad de Obra, modalidades, declaración de edificación, Municipalidades Distritales, fiscalización

ABSTRACT

This legal article will analyze the current situation of Construction Conformity as an administrative procedure as a basis for the identification of footage problems in multifamily buildings.

In this sense, the development of this work is made up of two sections, the first section referring to the definition of Work Conformity as such, considering its regulatory framework and the concept given by the Peruvian legislator, indicating its types or modalities.

Likewise, in the second section, the development of a case will be presented, in which the importance and supervision of the Conformity of Work will be analyzed as a basis for the correct or precise footage of an apartment within a multifamily building in the Municipality from Surquillo.

Finally, this article will conclude with some reflections regarding the necessary recommendations for the role of the District Municipalities regarding the supervision of the correct granting of the Conformity of Work.

In this way, the reader will be able to observe and question the analysis of the importance of Work Conformity as an administrative procedure within the supervision or inspection responsibilities, as appropriate, of the District Municipalities in the country.

Keywords

Construction Compliance, modalities, building declaration, District Municipalities, inspection

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
SECCIÓN I: DEFINICIÓN DE CONFORMIDAD DE OBRA	2
SECCIÓN 2:	10
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	14
BIBLIOGRAFÍA.....	15



INTRODUCCIÓN

En los últimos años, se puede decir que las personas hemos sido testigos de los múltiples cambios que han ido repercutiendo en el mundo como consecuencia de la globalización. Dichos cambios se manifiestan de diferente manera, principalmente en interacciones e intercambios para poder satisfacer nuestras necesidades. Lo que implica la realización de constantes transacciones, las cuales se ven reflejadas en la celebración de contratos, así como la relación consumidor-proveedor, en donde ambos son sujetos de derechos y de obligaciones, los mismos personajes que merecen ser regulados y protegidos por el ordenamiento peruano y sus demás actores o entidades.

En esa línea, mediante el presente trabajo, se desarrollará como problema principal el análisis de los procedimientos administrativos que se deben cumplir para obtener la conformidad de obra, dado que es el principal título habilitante que se debe solicitar ante la correspondiente Municipalidad Distrital para poder construir y registrar un inmueble correctamente.

Este problema quedará evidenciado tras la exposición breve del Exp. N° 2715-2012/CPC, el cual es un expediente administrativo, en materia de protección al consumidor, seguido ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante, INDECOPI), con origen en una denuncia interpuesta el 06 de noviembre del 2012 en primera instancia ante la Comisión de Protección al Consumidor y prosiguió su desarrollo en la Sala Especializada de la misma entidad, en donde la denunciada compró un departamento con cierto metraje, pero le entregaron dicho inmueble con un área o metraje diferente al indicado en el contrato suscrito, por lo que será base para evaluar la importancia de los procedimientos administrativos que debió seguir previo a su construcción: la conformidad de obra.

SECCIÓN I: DEFINICIÓN DE CONFORMIDAD DE OBRA

A fin de identificar los principales problemas que giran en torno a la Conformidad de Obra en el país, el presente capítulo estará dividida en 3 partes. En la primera, se mostrará el marco teórico pertinente; posteriormente, y, finalmente, en la parte tercera se culminará con casos que presentaron problemas por la falta supervisión de estos títulos habilitantes.

I.1 Nociones básicas

De la revisión de la normativa peruana, encontramos que en el artículo N°58 de la Constitución Política del Perú (en adelante, la Constitución Peruana), en donde se establece que la iniciativa privada es libre, en tanto, se ejerce en una economía social de mercado, en donde el Estado orienta el desarrollo del país y es promotor de las principales actividades como responsable social dentro de un marco económico. En ese sentido, tenemos que tener en cuenta que la economía de mercado es la que se regula dentro de las leyes de la oferta y demanda: los bienes circularán económicamente mientras haya quien consuma un producto y quien lo produzca (Rubio Correa, 2012, 129). De esta manera, se observa claramente el emergente intercambio de transacciones que obligan a las personas/consumidores a optar por los productos que necesitan a fin de satisfacer sus necesidades, rigiéndose por el precio del mercado. Sin embargo, no podemos ignorar que la economía de mercado debe ser social, en tanto, es regulado para garantizar el bien común¹.

Considerando ello, debemos tener en cuenta que el legislador es consciente de la urgencia de regular las normas referentes a la economía de mercado y, con ello, la autonomía privada y el derecho de la libertad de empresa. De esta manera, el legislador peruano establece normas que regulen los procedimientos para ejercer actividad privada. Para efectos de este trabajo, esta urgencia de establecer una adecuada regulación se observa con el adecuado cumplimiento de los procedimientos administrativos impartidos por el legislador peruano al respecto de la obtención de la conformidad de obra.

¹ Citado en trabajo realizado anteriormente por la autora de este trabajo.

En esa línea, es necesaria realizar una revisión breve de los artículos N°43, N°188 y N°189 de la Constitución Peruana, los cuales se refieren a la descentralización del Estado. La Constitución Peruana otorga al Estado las características de ser unitario, representativo y descentralizado, especialmente esta última característica.

Cabe señalar que el Estado Peruano tiene un gobierno unitario, en tanto, establece normas y ejecuta disposiciones de carácter nacional sobre cualquier materia o problema, los cuales son obedecidos obligatoriamente por todas las instituciones y organismos del Estado en todo el país. Asimismo, el Estado peruano tiene un gobierno representativo, en tanto, sus representantes han sido escogidos por la ciudadanía peruana al ejercer su derecho al voto electoral.²

En esta línea, se puede colegir que el legislador peruano ha descentralizado la decisión de poder del gobierno central y lo ha distribuido tanto en el gobierno local o municipal y en el regional, siendo que sus autoridades tienen la potestad de tomar sus propias decisiones, en virtud de su competencia, y con ello impartir su propia organización conforme a la norma constitucional y demás normas regulatorias, lo cual se ve tipificado en el Artículo N°194 de la Constitución Peruana.

Ahora bien, el artículo N°40 de la LOM, establece que las Ordenanzas de las Municipalidades, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tienen competencia normativa. Asimismo, de acuerdo al numeral 3.6.2, literal 3,6 del numeral 3) del artículo 79° de la LOM se señala que son funciones específicas y exclusivas de las Municipalidades Distritales, la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.

² Citado en trabajo realizado anteriormente por la autora de este trabajo.

A fin de poder desarrollar el presente trabajo es necesario exponer algunas nociones básicas sobre la Conformidad de Obra.

Por ejemplo, la página web de la Municipalidad de Miraflores³ define a la Conformidad de Obra como “*Es un procedimiento administrativo que asegura el cumplimiento estricto de los planos aprobados en la calificación para el otorgamiento de la Licencia de Edificación*”.

Mientras que en la “Plataforma digital única del Estado⁴”, página web del Estado Peruano, brinda la siguiente información al ciudadano:



The screenshot shows the header of the 'Plataforma digital única del Estado Peruano' website. It features the 'gob.pe' logo and the text 'Plataforma digital única del Estado Peruano'. Below the header, there is a breadcrumb trail: 'Inicio > El Estado > Obtener certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación'. The main heading is 'Obtener certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación'. The text below the heading explains that if you have finished building, expanding, or remodeling your home or business, you need to request a certificate of conformity of work and building declaration from the municipality of your district or province. It also states that this process confirms that the work is completed and that the building declaration has been approved. The source is cited as 'Plataforma digital única del Estado'. At the bottom of the screenshot, there is a watermark 'MCMXVII'.

Fuente: Plataforma digital única del Estado

Asimismo, se puede observar, en dicha página, los requisitos necesarios para poder solicitar la Conformidad de obra, siendo los siguientes:

³ Consulta: 15 de noviembre de 2023.
<https://www.datosabiertos.gob.pe/dataset/conformidad-de-obra-municipalidad-de-miraflores#:~:text=Es%20un%20procedimiento%20administrativo%20que,de%20la%20Licencia%20de%20Edificaci%C3%B3n.>

⁴ Consulta: 05 de noviembre de 2023.
<https://www.gob.pe/23267-obtener-certificado-de-conformidad-de-obra-y-declaratoria-de-edificacion?child=14287>

Requisitos

- [Formulario de solicitud](#) debidamente llenado y firmado, indicando tu DNI, así como la dirección exacta de tu predio. Además, una copia de este formulario para sellar el cargo.
- Copia de carta poder simple, si el trámite lo realiza una persona jurídica.
- Tres copias del [Formulario Único de Edificaciones \(FUE\)](#), firmados por el propietario y el profesional responsable: arquitecto o ingeniero.
- Copia del certificado literal de dominio que indique el área, linderos y medidas perimétricas.
- Número o copia del certificado de finalización de obra.
- Planos de localización y ubicación.
- Tres copias de planos de arquitectura (distribución) de cada piso del proyecto, debidamente firmados por el propietario y el profesional responsable.

Fuente: Plataforma digital única del Estado

En esa línea, es preciso revisar la normativa vigente a fin de determinar con exactitud la definición de Conformidad de Obra, por lo que nos encontramos bajo el análisis de los procedimientos administrativos que se deben cumplir en cumplimiento de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias, así como el Reglamento de Edificaciones, entre otras normas.

Para empezar, debemos indicar que la Ley N° 29090 tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, siendo que de esta manera se cumplirán con los parámetros urbanísticos establecidos; así como el

seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos posterior a la presentación de los requisitos correspondientes.

De esta manera, es importante identificar el procedimiento administrativo obligatorio que debe obtener toda persona natural o jurídica interesada en obtener la Conformidad de Obra de una edificación nueva, ya sea la construcción de una vivienda unifamiliar o de un condominio con fines de vivienda multifamiliar u otros.

Siendo que, de la revisión del Artículo N°10 de la Ley N° 29090, encontramos tipificado el concepto de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, señalado a continuación:

“10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones.” (ÉNFASIS ES APARTE)

De la revisión del texto citado, se puede observar que “la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación” es el procedimiento para determinar y validar si una obra ha sido construida en base a los planos aprobados, los cuales han sido obtenidos oportunamente ante la Municipalidad siguiendo el procedimiento administrativo correspondiente. Considerando ello, es importante mencionar que el Artículo N°4, en su numeral 4, de esta norma hace precisión de los responsables de la habilitación y/o edificación, quien tiene la obligación de solicitar la recepción de obras o la conformidad de obra -en cualquiera de sus dos procedimientos-, al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación conforme a lo señalado en el Artículo N°13 del mismo cuerpo normativo.⁵

Ahora bien, las licencias de habilitación urbana y de edificación aprobadas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses

⁵ Citado en trabajo realizado anteriormente por la autora de este trabajo.

calendario por única vez. Cabe mencionar que el otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia, así como, respecto al régimen de aprobación automática, esta no exime a las municipalidades del control posterior.

Asimismo, en el artículo 28 del mismo marco normativo, también hace referencia a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, dentro del marco de la Edificación, en donde estipula que, una vez concluidas las obras de edificación, el responsable realiza la descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ya ejecutada.

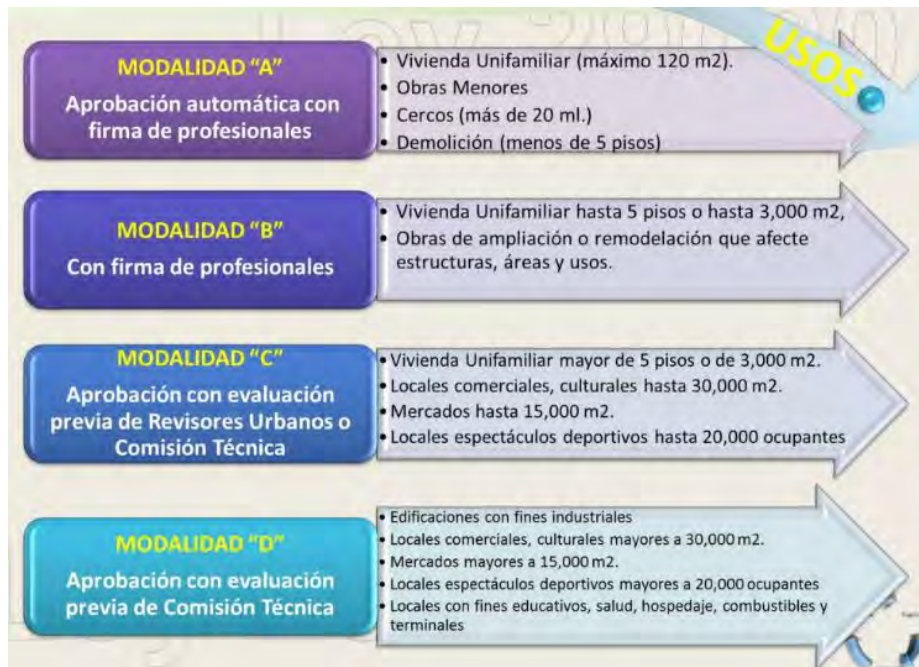
Como se puede observar, en los artículos 10° y 28° citados previamente no se puede diferenciar con exactitud la definición de Conformidad de Obra y de Declaratoria de Edificación a fin de identificar si se tratan de dos procedimientos diferentes o consecutivos.

Ahora bien, es menester tener identificados a los actores que actúan al momento de la construcción de una obra u edificación, en este el interés va dirigido en la construcción de viviendas o edificios, siendo que, principalmente, tenemos a una persona interesada en realizar una construcción, por lo que contratará a profesionales especialistas en la materia a fin de que sean los responsables de interactuar con la entidad pública correspondiente; es decir, la Municipalidad, como se puede apreciar en la siguiente imagen:

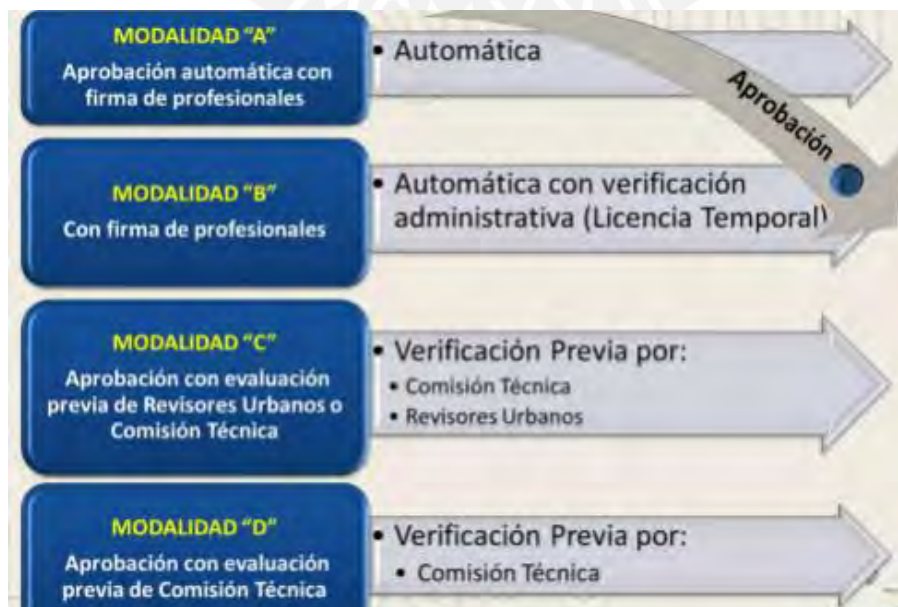


I.2 Tipos de Conformidad de Obra

Ahora bien, continuando con el análisis del presente trabajo, debemos indicar que el legislador peruano expone los tipos de Conformidad de Obra de Habilitaciones Urbanas en el artículo N°10 de la Ley N°29090, denominado Modalidades de aprobación, siendo cuatro (04) modalidades de aprobación expuestas a continuación:



Asimismo, debemos tener en cuenta que la misma norma, detalla los requisitos y el procedimiento correspondiente para cada modalidad, respecto a este último corresponde mostrar lo siguiente:



Al revisar la norma en conjunto de sus modalidades, se puede observar la construcción de una edificación nueva para vivienda multifuncional, es decir en un edificio, se tendría que evaluar bajo la “modalidad B”, al tener como máximo la construcción de 5 pisos, así como tiene una aprobación automática, pero con verificación administrativa. Esto último significa que un personal especializado de la Municipalidad correspondiente deberá verificar que lo presentado en planos por el responsable sea lo que se ha construido.

Una vez verificado el cumplimiento de ello, se procederá con el otorgamiento de la Conformidad de Obra y posterior a ello con la entrega del Certificado de finalización de obra y zonificación, para luego proceder con la independización e inscripción de cada departamento.

Adicional a ello, debe tenerse en cuenta que el Formulario Único de Edificación (en adelante, el FUE) es aquel documento relativo a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación.

Asimismo, todos los requisitos enumerados en el artículo 16 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben (ya sean personas naturales o jurídicas). Por este motivo, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

SECCIÓN 2:

En la presente sección, se analizará el expediente administrativo en materia de protección al consumidor, el cual refleja la denuncia interpuesta por la señora Carmen María Del Rosario Bejarano Flores contra CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA NUEVA ACROPOLIS S.A.C., con el fin de determinar si la denunciada cumplió con todos los requisitos para obtener la Conformidad de Obra del departamento N°301, ubicado en el proyecto inmobiliario construido por la denunciada, debido a que, como consecuencia, la denunciada entregó un departamento con un área o metraje diferente al indicado en contrato suscrito con la denunciante.

2.1 Caso “Carmen María Del Rosario Bejarano Flores contra CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA NUEVA ACROPOLIS S.A.C.”

El 29 de octubre del 2011, la señora Carmen María del Rosario Bejarano Flores (en adelante, la señora Bejarano) adquirió de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA NUEVA ACROPOLIS S.A.C. (en adelante, la Constructora), el departamento N°301 del edificio ubicado en Calle La Begonia N°154-152, Urb. Los Sauces, distrito Surquillo, departamento y provincia de Lima (en adelante, el Departamento N°301), de 110 m² el cual ya se encontraba construido en su totalidad y solo faltaban los acabados.

En la minuta de compra venta de bien futuro de fecha 29 de octubre del 2011 (en adelante, el Contrato), se establece que cada metro cuadrado está valorizado en \$1,000.00 (Un Mil con 00/100 dólares americanos), lo que equivalía en ese momento a S/ 2, 628.00 (Dos Mil Seiscientos Veintiocho con 00/100 Nuevos Soles), por lo que el precio del departamento ascendía a S/ 295,000.00 (Doscientos Noventa y Cinco Mil con 00/100 Soles), de acuerdo al tipo de cambio de esa fecha.

El 22 de febrero del 2012, la señora Bejarano acude a la Municipalidad Distrital de Surquillo (en adelante, la Municipalidad) para realizar el pago de Autovalúo correspondiente de su inmueble. Sin embargo, en la “Declaración Jurada de

Autovalúo 2011” (en adelante, la DJ) emitida por dicha entidad, toma conocimiento que su inmueble tiene un área construida de 99.57 m²⁶.

Ante esto, la señora Bejarano decide conversar con el Sr. William Alberto Arce Ticona, Gerente General de la Constructora, quien señaló que no era correcto lo registrado en la Municipalidad e insistió en que el departamento medía 110 m². Asimismo, indicó que no correspondía realizarse reclamo alguno y que, la señora Bejarano, podía realizar la medición del inmueble.

Teniendo en cuenta ello, la señora Bejarano realiza la medición de su inmueble con un profesional especialista en el tema, quien determina que el Departamento N°301 mide 100 m². Ante esta última información, la señora Bejarano solicita una Copia Literal de la Partida Electrónica N°12768398 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (en adelante, Partida Electrónica), dicho documento fue entregado el 13 de octubre del 2012, en donde se encuentra establecido que su departamento mide 99.565 m². A ello, se debe agregar que el departamento ubicado en el segundo piso del mismo edificio de la señora Bejarano fue vendido con el metraje de 99.56 m².

Tras tener en cuenta los hechos relevantes de este caso, es importante tener en cuenta la documentación que presentó la Inmobiliaria, tales como el Formulario Único de Edificación, el cual señalaba un metraje diferente en cada unidad inmobiliaria de los 5 pisos que conformaban el edificio en donde estaba el departamento de la señora Bejarano.

Ahora bien, considerando el marco normativo explicado en la primera sección del presente artículo jurídico, es preciso revisar los documentos presentados por la Constructora, a fin de identificar si la modalidad de aprobación para el otorgamiento de la Conformidad de Obra fue el correcto.

⁶ Citado en trabajo realizado anteriormente por la autora de este trabajo.

En esta línea, tenemos la presentación del FUE, el cual describe o detalla las características de la obra ejecutada en planos, en el presente caso, se presentó el siguiente:

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento		26 OCT 2011 RECIBIDO 000051 Municipalidad de SURQUILLO N° de Expediente... 132216-11	
FORMULARIO UNICO DE EDIFICACION – FUE DECLARATORIA DE FÁBRICA			
Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponde.			
1. SOLICITUD DE CONFORMIDAD DE OBRAS Y DECLARATORIA DE FABRICA			
1.1 DE LA LICENCIA DE EDIFICACION		MODALIDAD DE LA APROBACION	
RESOLUCION DE LICENCIA DE EDIFICACION N° 060-2011 – GDUMDS			
TIPO DE LICENCIA: EDIFICACION NUEVA		ZONIFICACION: RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)	
USO APROBADO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR		ALTURA: 5 PISOS Y AZOTEA	
1.2 DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN: (Marcar con x el casillero que corresponde)			
<input type="checkbox"/> Declaración Jurada que la obra se ha ejecutado conforme a planos aprobados	<input checked="" type="checkbox"/> Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios	<input checked="" type="checkbox"/> Comprobante de pago por derecho correspondiente	<input checked="" type="checkbox"/> Plano de ubicación y planos (3) de replanteo
<input type="checkbox"/> Documento que acredita derecho a edificar	<input type="checkbox"/> Comprobante de pago por derecho de revisión de planos de replanteo y de inspección correspondiente.	<input type="checkbox"/> Boletos de habilitación de los profesionales	<input type="checkbox"/> Otros.
VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS			
Fecha: 26 OCT 2011		MUNICIPALIDAD DE SURQUILLO GERENCIA DE OBRAS PUBLICAS Y CATASTRO ANA CECILIA GUEVARA PERUSACA S. 2011/11	
		Sello y Firma del Funcionario Municipal que Verifica	

Siendo que en el numeral 5, se detalla la “Memoria descriptiva de la edificación”, de la siguiente manera:

5.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA EDIFICACION:	(Marcar con X lo que corresponde)
RELACION Y DESCRIPCION DE AMBIENTES POR PISOS O NIVELES Y POR SECCIONES, DE SER EL CASO INCOVENIO PASADIZOS, ESCALERAS, CLOSETS, DEPÓSITOS, JARDINES, PATIOS, TERRAZAS, EQUIPAMIENTOS Y OTROS. EN EL CASO DE DEMOLICION PARCIAL, DESCRIBIR LA EDIFICACION REMANENTE	

Sin embargo, en el numeral 5.2 se detallaría las características en metraje respecto del metraje de la señora Bejarano, tal y como se observa en la siguiente imagen:

(Según Memoria Descriptiva)	(Solo para Interdefinición)	AREA LIBRE	AREA TECHADA 000054
1° PISO		48.00	112.00
2° PISO			112.00
3° PISO			112.00
4° PISO			112.00
5° PISO			112.00
AZOTEA			91.85
Cisterna, Tanque Eleva			11.50
Total			663.35

Construcción en m²

5.3. ESPECIFICACIONES TECNICAS:


PARTIDA	ESPECIFICACIONES	(*)	VALOR POR M2
ESTRUCTURAS	MUROS Y COLUMNAS Columnas, vigas y/o placas de concreto armado	C	173.88
	TECHOS Algarado o losas de concreto armado horizontales	C	128.26
ACABADOS	PISOS 1) Porcelanato/Parquet y cerámicos nacionales 2) Cemento pulido	D	73.13
	PUERTAS Y VENTANAS 1) Ventanas de aluminio l y vidrio simple y puertas contra pisos de madera. 2) Madera rústica	D	63.45
	REVESTIMIENTOS Tortajao	F	47.93
	BAÑOS Baños completos nacionales con mayólica color	C	40.79
INSTALACIONES	ELECTRICAS Y SANTARIAS Teléfono, agua fría, agua caliente, corriente trifásica al edificio y monofásica a los departamentos. Sistemas de bombas de agua	C	100.71
Valor por m2 (S/.)			628.15

(*) Consignar la letra de la categoría correspondiente según el cuadro de valores unitarios oficiales de edificación vigente

5.4. VALOR DE OBRA

Tipo de Obra	Unid	AREA TECHADA	Valor Unitario (S/.)	SubTotal o Presupuesto Estimado (S/.)
EDIFICACION NUEVA	m2	663.35	628.15	416,683.30
AMPLIACION	m2			
REMODELACION	m2	(No corresponde)	(No corresponde)	
REFACCION	m2	(No corresponde)	(No corresponde)	
ACONDICIONAMIENTO	m2	(No corresponde)	(No corresponde)	
PUESTA EN VALOR	m2	(No corresponde)	(No corresponde)	
CERCADO	m2	(No corresponde)	(No corresponde)	
DEMOLICION (1)	m2			
Valor Total (S/.)				416,683.30

(1) De tratarse de demolición parcial, valorizar la edificación remanente


 SARA JODY CATRINA MENDOZA
 INGENIERA CIVIL

Como se puede apreciar en la última imagen, el departamento de la señora Bejarano estaba proyectado en 112 m², siendo un metraje menos al que realmente tenía construido, y como se puede observar dicho FUE cuenta con la firma de una ingeniera civil, responsable de la verificación de la ejecución de la obra y de la presentación y cumplimiento ante la Municipalidad de Surquillo.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De la revisión del marco normativo y de los procedimientos administrativos obligatorios para la obtención de la conformidad de obra del proyecto inmobiliario que contiene el departamento de la señora Bejarano, se concluye que la denunciada no debió obtener la conformidad de obra por parte de la Municipalidad de Surquillo.

Asimismo, debe precisarse que es necesario contar con una definición exacta de Conformidad de Obra separado de Edificación, ello con el fin de identificar ambos procedimientos ante la norma y darle su respectivo valor e importancia ante la construcción de edificaciones nuevas, especialmente de edificios multifamiliares.



BIBLIOGRAFÍA

- LEY N°27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL
- LEY N°27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES
- LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES
- REGLAMENTO DE EDIFICACIONES
- Peña Fuentes, Rocío (2022). Saneamiento en el Registro de Predios.
- Rubio Correa, Marcial (2012). Para conocer la Constitución de 1993. Tercera Edición.
- Tirado, Richard Martin (2000). Descentralización y Desconcentración Administrativa: Análisis Del Proceso de Selección de Los Directores Regionales Sectoriales en el marco de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y su norma modificatoria.

