

RESOLUCIÓN DE UNIDAD N° 06 -2023-MSB-GM-GDUC-UOP

San Borja, 30 de Enero del 2023

LA JEFE DE LA UNIDAD DE OBRAS PRIVADAS DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA;

VISTO: El Expediente N° 275-2023, de fecha 12 de Enero del 2023, mediante el cual el señor Rogger Martin Turpo Huanca, solicita Conformidad de Obra con Variación y Declaratoria de Edificación - Modalidad "B", para el predio ubicado en el Jr. Julio Bailetti Mza B3L20 de la Urb. Javier Prado - II Etapa del distrito de San Borja, Informe N° 002-2023-MSB-GM-GDUC-UOP/Imbv, elaborado por la Arquitecto Analista de la Unidad de Obras Privadas; Referente N° 000315-2023, presentado por el administrado, y

CONSIDERANDO:

Que, el Numeral 79.1 del artículo 79, del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090, establece que: *"la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales (...) y siempre que éstas cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la Licencia o la fecha de la presentación de la solicitud de la conformidad de obra (...);"*

Que, mediante Informe N° 002-2023-MSB-GM-GDUC-UOP/Imbv de fecha 17 de Enero del 2023, la Arquitecta Analista de la Unidad de Obras Privadas basándose en el Informe de Inspección Ocular N° 007-2023-MSB-GM-GDUC-UOP/rghb de fecha 16 de Enero del 2023, elaborado por el Inspector de Obra de la Unidad de Obras Privadas, indica lo siguiente: **"(...) OBSERVACION DE ARQUITECTURA: OBSERVACIONES SUSTANCIALES:**

- a. La ampliación en la azotea involucra un cambio de nivel lo que implica la evaluación de los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- b. Se elimino los estacionamientos de bicicletas incumpliendo con el Art 14 Cuadro 5 de la Ord. 491-MSB.
- c. La modificación de la escalera del dúplex de concreto armado a metálica implica evaluación de la especialidad.
- d. Los muros colindantes a los predios vecinos no tienen el acabado exterior: tarrajeado y pintado, incumple Art. 15° de la norma A.010 del RNE Y ART. 21° de la Ord. 491-MSB, asimismo, deberá realizar las coordinaciones del caso a fin de poder verificar el tarrajeo desde la propiedad vecina -Muro lindero posterior, no se pudo acceder a realizar la verificación, -Muro lindero derecho falta darle acabado tanto en el cuarto piso como en el primer piso; -Muro lindero izquierdo, falta darle acabado

Las observaciones arriba mencionadas son modificaciones sustanciales de acuerdo al Art 72 2 2 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, incumpliendo con el Art 79, Numeral 79.1 del DS N.º 029-2019-VIVIENDA, que establece que, la conformidad de obra y la declaratoria de edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales (...), en tal sentido no procede la aprobación del presente expediente;

OBSERVACIONES DE LA 1ª REVISIÓN:

- 1.- Se verificó que tiene trabajos pendientes de culminar, por lo tanto, para la próxima verificación la obra deberá encontrarse culminada de acuerdo a los planos replanteo a presentar. Norma Art 3 Numeral 10 del D.S. N° 006-2017-VIVIENDA:
 - 1-a: Falta culminar tarrajeo en la parte frontal de los muros colindantes al lindero izquierdo y derecho
 - 1-b: Falta culminar la instalación de muro de drywall en el tercer piso que divide las terrazas del segundo y tercer piso
- 2.- Corregir plano de ubicación:
 - 2-a: Cuadro de áreas en obra nueva el cuarto nivel corresponde 28.22 m. El área de la escalera es de 4.24m y debe indicarse como ampliación en el 2do piso también.
 - 2-b: En los datos de la ubicación debe indicar el nombre de la vía (Jr. Julio Bailetti)
 - 2-c: En el cuadro normativo en el ítem de altura indica 3 pisos más azotea y en planos (plantas y cortes) denomina 4to piso deberá definir cuál de los dos corresponde. En el ítem de área libre corregir porcentaje de 31.20% (31.19%).
- 3.- De acuerdo a la inspección ocular se constató que los planos presentados difieren de lo ejecutado en obra, por lo que deberá presentar los planos de replanteo consignando la realidad física. Art. 79 5 c) del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, incumple Art. 1° Y 10° de la Norma GE.020 DEL RNE.
 - 3-a: No se ha graficado el techo sol y sombra de la terraza común del cuarto piso
 - 3-b: En planos de intervención (variaciones) debe colocar la leyenda de las diferentes intervenciones (ampliación, remodelación).





3-c. Debe indicar en membrete planos de intervención (variaciones) y planos resultantes, las láminas deberán numerarse y estar referenciadas al número total de planos.

3-d. Achurar el área que ocupaba el baño ubicado en el primer piso del dormitorio1 como remodelación, e incluirlo en el cuadro de áreas del plano de ubicación.

3-e. Graficar y achurar el muro de la terraza común ubicado en el cuarto piso indicando su altura.

3-d. Compatibilizar plantas y cortes (nombre de ambientes, ventanas, altura de muros etc.).

OBSERVACIONES DE ESPECIALIDADES

No se pudo ingresar a realizar la inspección ocular según lo establece el Art. 78.5 b) D.S. N° 029-2019-VIVIENDA. Cuenta con informe N° 007-2023-MSB-GM-GDUC-UOP/RDVA de fecha 16.01.2023.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: a) No se pudo acceder a la propiedad según lo establece el Art. 78.5 b) D.S. N° 029-2019-VIVIENDA. b) Se realiza el informe solo de lo verificado exteriormente al no haber podido ingresar al predio y de la documentación presentada y sus antecedentes; c) La edificación presenta modificaciones sustanciales; d) La edificación tiene trabajos pendientes por culminar; e) Por lo tanto, la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos aprobados presentando modificaciones sustanciales a la licencia aprobada y según lo establecido en el artículo 79 Numeral 79.1 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA corresponde declarar la improcedencia de lo solicitado;

Que, conforme a lo expuesto en los informes antes indicados e Inspección ocular, se ha verificado que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos aprobados y presenta modificaciones sustanciales a la licencia aprobada por lo que no estaría cumpliendo lo dispuesto en el artículo 79°, numeral 79.1, del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA;

Que respecto al Referente N° 00315-2023, de fecha 23 de Enero 2023, presentada por el administrado, mediante el cual solicita reprogramación de visita de inspección, se debe tener en cuenta que, mediante Informe N° 002-2023-MSB-GM-GDUC-UOP/lmbv, referido anteriormente se ha advertido la existencia de modificaciones sustanciales, por lo que carecería de objeto acceder a lo solicitado;

Que, de lo expuesto y de conformidad a lo establecido en la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley de Procedimiento Administrativo General y la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatoria;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por el señor Rogger Martín Turpo Huanca, a través del Expediente N° 275-2023, solicita Conformidad de Obra con Variación y Declaratoria de Edificación - Modalidad "B" para el predio ubicado en el Jr. Mayor Julio Bailetti N° 669, Mza B3, Lote 20, de la Urb. Javier Prado II Etapa Distrito de San Borja, por lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: **DISPONER** se notifique al administrado la presente Resolución, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO TERCERO: **COMUNICAR** al administrado que contra lo resuelto en la presente Resolución, y de considerar, que el contenido de la misma viola, afecta, desconoce o lesiona un derecho o un interés legítimo, podrá presentar recurso de reconsideración o apelación, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 219° y 220° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. Dicho Recurso tendrá que dirigirse a esta Unidad, en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, contados desde la notificación de la presente Resolución.

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.


MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO

Arq. Fernando Manuel Julio Gayoso Vargas
C.A.P. N° 8763
JEFE DE LA UNIDAD DE OBRAS PRIVADAS