



MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por GAYOSO
VARGAS Fernando Man. el J. o F. A. U.
20131973741.salt
Cargo: Subgerente De Obras Privadas
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 13/08/2024 12:23:16 -05:00

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

San Borja, 13 de Agosto del 2024

RESOLUCIÓN N° D000096-2024-MSB-GM-GDUC-SOP

EL SUBGERENTE DE OBRAS PRIVADAS DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA;

VISTO: El Expediente N° 17524-2024, mediante el cual el señor **Alberto Jacobo Zaharia Castañeda**, solicita el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, Modalidad "B", para el predio ubicado en Calle Charles Carzou N° 190, Mz. D-8, Lote 31-A, Urbanización San Borja I Etapa / 8vo Sector, Distrito de San Borja; Informe N° 0038-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/ciar; Informe Legal N° 0130-2024-GDUC-SOP/frch y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Gerencia N° D00020-2024-MSB-GM-GDUC, de fecha 31.07.2024, se resuelve Declarar Nula la Resolución N° D0068-2024-MSB-GM-GDUC-SOP, que declaró improcedente la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Sin Variaciones, Modalidad B, disponiendo devolver todo lo actuado a la Subgerencia de Obras Privadas, para la evaluación de las acciones que correspondan, conforme a sus atribuciones, en dicha Resolución de Gerencia, se remite al Informe N° D00068-2024-MSB-GM-GDUC/vrcd, de fecha 31.07.224, en el cual se señala como conclusión que: *"La Resolución N° D0068-2024-MSB-GM-GDUC-SOP, carece de una debida motivación, al haber omitido señalar la relación concreta y directa de hechos relevantes, supuestamente verificados por el personal de dicha Unidad Orgánica, así como la exposición de razones jurídicas que justificarían la declaración de improcedencia de la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, Modalidad B, hecho que implica la inobservancia del Artículo 6° del TUO de la Ley N° 27444 (...)"*

Que, en ese sentido, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, debe tomarse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Motivación del Acto Administrativo que señala:

"6.1 La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado."

"6.2 Puede motivarse mediante la Declaración de Conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes decisiones o informes obrantes en el expediente a condición que se les identifique de modo certero y que por esta situación constituyen parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo (...)"

Que, siendo así, debe tomarse en cuenta que, el artículo 78, Numeral 78.1 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala: *"Concluidas las obras de Edificación sin ninguna variación, respecto de los planos correspondientes a la Licencia otorgada y para cualquiera de las modalidades de aprobación establecidas en el artículo 10° de la Ley (...)"*, Asimismo, el numeral 78.9 indica que, *"De verificar que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos correspondientes, a la Licencia, el órgano Municipal encargado debe declarar la Improcedencia de lo solicitado y disponer las acciones pertinentes (...)"*. Como es de verse, dicha norma, exige únicamente que, en el procedimiento en mención debe verificarse que la obra no se haya ejecutado de acuerdo a los planos aprobados en la Licencia, siendo solamente dicho supuesto de hecho con el cual se genera la improcedencia del procedimiento;

Que, en ese orden, en el marco del procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Sin Variaciones, conforme lo dispone el Literal a) y b) del Numeral 78.5 del Artículo 78, se efectuó la verificación de que los planos presentados correspondan a la Licencia otorgada e igualmente se efectuó la inspección ocular de las obras ejecutadas a efectos de constatar que correspondan a los planos presentados, en ese sentido es que se han emitido los siguientes informes:

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad de San Borja, 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:
Url: <https://validadoc.msb.gob.pe:8181/verifica/inicio.do> Clave: KUVE205



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- ✓ Informe de Inspección Ocular N° 0054-2023-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb, de fecha 27.05.2024, el Arquitecto a cargo de la inspección Ocular concluye que: *"La Vivienda Multifamiliar no ha culminado la ejecución de las obras y presenta observaciones, tal como se señala en el numeral 3.3 del ítem III"*. Informe en el cual se adjunta un registro fotográfico en el cual se evidencia la demolición de la edificación existente.
- ✓ Informe de Inspección Ocular N° 064-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rdva, de fecha 27.05.2024, emitido por el Ingeniero Civil a cargo de la inspección ocular de la Subgerencia de Obras Privadas, concluye que: *"El presente informe se realizó en base a los planos aprobados que cuentan con Resolución de Licencia de Edificación N° 041-2023-MSB-GM-GDUC-UOP y la visita de inspección respectiva verificándose las observaciones mencionadas en los ítems anteriores, que deberán subsanarse dentro del plazo normativo, por lo tanto no se encuentra conforme para otorgarse la Conformidad de Obra, presentar los protocolos de pruebas de los equipos mencionados debidamente firmados y sellados por los profesionales de la especialidad y/o responsable de obra"*

Dichos informes, el suscrito encuentra conforme en todos sus extremos y forman parte de la presente Resolución;

Que, consecuentemente, mediante **Informe N° 038-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/ciar** de fecha 31 de Mayo de 2024, la Arquitecta Analista de la Subgerencia de Obras Privadas, basándose en los **Informes N°0054-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb** y **N°064-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rdva** de fecha 27 de Mayo de 2024, de Inspección Ocular elaborado por los profesionales de la Subgerencia de Obras Privadas, indica lo siguiente:

"(...)

3.1 OBSERVACIONES SUSTANCIALES

Se solicita Conformidad de obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones; sin embargo, se ha verificado que las obras no se han ejecutado de acuerdo a los planos de ampliación y remodelación, habiéndose ejecutado una demolición total de la vivienda unifamiliar existente de 225.20m² y la construcción de una vivienda multifamiliar nueva de 517.76m² (225.20m² más 292.91m²), lo cual constituye una modificación sustancial; por lo que, corresponde la aplicación del Art. 78 numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

Sin perjuicio de lo anterior, considerando las copias de los planos aprobados presentados, la vivienda multifamiliar nueva ejecutada sin Licencia para Edificación, presenta las observaciones siguientes:

3.2 OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA

Con fecha 27.05.2024, se emite el Informe N°054-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb, que señala lo siguiente:

- a. La vivienda multifamiliar nueva, ejecutada sin licencia, presenta variaciones respecto a las copias de los planos aprobados presentados. Art 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y Art. 1° y 10° de la Norma GE.020 del RNE:
 - ✓ Del sistema corredizo de puertas vehiculares (planos aprobados indican sistema seccional) y altura a 2.98m.
 - ✓ Altura de 2.98m. de muros perimetrales frontal y laterales (planos aprobados indican altura de 2.50m. en elevación).
 - ✓ Reubicación de estacionamiento de bicicletas verticales de manera perpendicular al muro perimetral derecho (planos aprobados indican de manera paralela).
 - ✓ Reubicación del vano de ventilación con persiana en el cuarto de basura, en el 1° piso.
 - ✓ No se colocó puerta en el muro que divide patio de terraza en el departamento 101, en el 1° piso.
 - ✓ Se colocó un closet debajo de la escalera ubicado en el eje 5, en el dormitorio en el 2° piso.
 - ✓ Reubicación de persiana vertical como ventilación superior al costado de la ventana (planos aprobados indican rejilla horizontal sobre ventana) e inferior hacia la derecha del mueble bajo de la cocina en los departamento 201 (2° piso) y 301 (3° piso).
 - ✓ Modificación del tipo de ventana con vidrio fijo hasta 1.50m y dos hojas corredizas (planos aprobados indican 2 hojas corredizas) en dormitorios, dormitorio principal, pasadizo, estudio, gimnasio en el 2° y 3° pisos.



MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- ✓ *Instalación de baranda (no indicado en plano aprobado) en escalera que sube del 2º al 3º piso en el departamento 301.*
 - ✓ *Proyecciones de vigas ubicadas en el eje C en la sala, en 2º y 3º piso.*
 - ✓ *No se ejecutó columna redondeada colindante a la jardinera frontal en la sala, en 2º y 3º piso.*
 - ✓ *No se ejecutó mueble bajo colindante al espacio del refrigerador en cocina, en 2º y 3º piso.*
 - ✓ *No se instaló calentador ubicado sobre el BBQ.*
 - ✓ *Altura de 1.80m. de cerramiento de ductos (planos aprobados indican tapa de fierro y sardinel de h=0.10m.) en la azotea.*
- b. Asimismo, en cumplimiento del Art. 78 numeral 78.5 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, se verificó que tiene trabajos pendientes de ejecutar de acuerdo a los planos aprobados con licencia:
- ✓ *Falta delimitar los espacios (1.10m. por 0.60m.) de los estacionamientos de bicicletas verticales e indicar el cajón del estacionamiento de visita - área común.*

3.3. OBSERVACIONES EN BASE A LOS PLANOS DE DE ESPECIALIDADES

Con fecha 27.05.2024, se emite el Informe N°064-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rdva, que señala lo siguiente:

- a. **DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS:** Norma Art. 78 numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Se realizó variaciones en la ubicación del cuarto de bombas y la tapa de inspección de la cisterna cerca al ingreso peatonal sobre grada de 0.10m. (planos aprobados indican cerca a la escalera común sobre el nivel +0.0).
- b. **DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Norma Art. 78 numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Se realizó variaciones en la instalación de los tomacorrientes en los S.H. de todos los departamentos, en la azotea del departamento 301 y en la zona de estacionamientos, toda vez que no son a prueba de agua, como lo señala los planos aprobados de instalaciones eléctricas.
- c. **DE LAS INSTALACIONES DE GAS:** Norma Art. 78 numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.
Se realizó variaciones en la instalación del gas, en el muro izquierdo del ingreso peatonal en el 1º piso, se colocaron la válvula de corte y reguladora, colindante al estacionamiento (planos aprobados indican colindante al ingreso peatonal) y los medidores de gas, colindante al ingreso (planos aprobados indican en el techo). Se constató la instalación del medidor del departamento 101.

3.4. DOCUMENTACIÓN Y FORMULARIO FUE-CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

- a. **NO COMPLETA INFORMACIÓN AL 100% RESPECTO A LA VERIFICACIÓN TÉCNICA** (se constató último Informe N° 003-2022-WLPR/MSB de Visita de Inspección Técnica N° 02 de 09, al 0% del 03.07.2022 - Exp. N° 2908-2022), a fin de cumplir con el Art. 18.5 y 12.3 del D.S. 001-2021-VIVIENDA. El informe señala que "no hay muros medianeros" y "recomienda la demolición total del inmueble por el estado de conservación de las columnas existentes recubrimiento reventado y varillas oxidadas"
- b. **NO PRESENTA PROTOCOLOS DE PRUEBA DE OPERATIVIDAD:** Norma G.030 Art. 30 literal m) del RNE.
De Gas (prueba de hermeticidad de las tuberías y válvulas en cada departamento para cocina y calentador con firma de profesional categoría IG-3); detectores de Temperatura y Humo; y extractores del cuarto de basura y baños; con sello y firma del responsable de obra.
De las bombas de agua y desagüe presentado; deben estar firmados y sellados por Ing. Responsable de obra y/o Ing de la especialidad.
- c. **NO COMPLETA Y DEBERÁ CORREGIR EL FUE:** Norma G.030 Art. 30 literal m) del RNE.
En el ítem 1.2 indicar número de copia de planos; completar número de recibo (00116771-3), fecha de pago (23.05.2024) y monto pagado (S/293.50); en el ítem 5.1, consignar relación y descripción de ambientes por pisos considerando la descripción de la ampliación y remodelación de la vivienda existente y la resultante (se describe una



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

vivienda nueva, no incluir la relación de otras instalaciones como cisterna y cuarto de bombas); en el ítem 5.2 corregir la duplicidad del área techada en columnas de "área nueva" y "área de ampliación"; en el ítem 6 colocar la relación de otras instalaciones, según lo consignado en el plano de ubicación (cisterna, cuarto de bombas y jardineras).

(...)"

Dicho informe, el suscrito encuentra conforme en todos sus extremos y forma parte de la presente Resolución;

Que, conforme a lo expuesto en los informes antes indicados, así como a lo detectado en la inspección ocular, se advierte lo siguiente:

- ✓ Debe tomarse en cuenta que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece en su Artículo 3° Numeral 10° establece que la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, *"Es el procedimiento mediante el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución se han concluido conforme a los planos aprobados (...)"*
- ✓ Que, el numeral 78.1 del Artículo 78 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, señala que el administrado puede solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin Variaciones, una vez **"concluidas las obras de edificación sin ninguna variación respecto de los planos correspondientes a la licencia otorgada (...)"** y conforme se desprende de los Informes de Inspección Ocular N° 0054-2023-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb y N° 064-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rdva, se constató que la obra no había sido concluida y tiene variaciones, siendo así resulta de aplicación lo dispuesto por el numeral 78.9 del Artículo 78 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, *"de verificarse que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos correspondientes a la licencia, (...) debe declararse la improcedencia de lo solicitado (...)"*.
- ✓ Que, el artículo 78, Numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, exige únicamente que, en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Sin Variaciones, debe verificarse que la obra no se haya ejecutado de acuerdo a los planos aprobados en la Licencia, siendo solamente dicho supuesto de hecho con el cual se genera la improcedencia del procedimiento;
- ✓ Que tal como se señala en el **Informe N° 038-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/ciar, Numeral 3.1 "Observación Sustancial, sin embargo se ha verificado que las obras no se han ejecutado de acuerdo a los planos de ampliación y remodelación, habiéndose ejecutado una demolición total de la vivienda unifamiliar existente de 225.20 m² y la construcción de una vivienda multifamiliar nueva de 517.76 m², (225.20 m² mas 292.91 m²), lo cual constituye una modificación sustancial, por lo que corresponde la aplicación del Art. 78, Numeral 78.9 del D.S N° 029-2019-VIVIENDA"** debiéndose tomar en cuenta lo señalado en el **Informe N° 003-2022-WLPR/MSB- Visita de Inspección Técnica N° 02 de 09 de fecha 13.07.2022 (Exp. N° 2908-2022)**, emitido por el Ing. Wilmer Luciano Peña Ruesta con CIP 52539, con un avance del 0%, quien recomienda la demolición total del inmueble (Vivienda Unifamiliar existente), documento citado en los antecedentes del Informe N° 038-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/ciar.
- ✓ Conforme al numeral 64.2 del Artículo 64 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, el administrado mediante Expediente N° 2908-2022, solicitó **"(...) la licencia de ampliación y remodelación de una edificación existente para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada (...)"**, que fueron materia de evaluación y aprobación para el otorgamiento de la Resolución de Licencia de Edificación N° 041-2022-MSB-GM-GDUC-UOP. Sin embargo, al haber realizado la demolición de la edificación existente, conforme consta en el Informe N° 0054-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb (Ítems a), b) y c) , Numeral 1.1, Antecedentes) y el registro fotográfico correspondiente, se configura una modificación sustancial, que, conforme lo señala el numeral 72.2.2 del Artículo 72 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, *requeriría para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por parte de la Municipalidad (...), y que generan una nueva licencia que aprueba la modificación (...)*.
- ✓ Finalmente, habiéndose establecido que, las obras de edificación concluidas presentan variaciones respecto de los planos correspondientes a la licencia otorgada, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 78°, numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"
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 **Alberto Jacobo Zaharia Castañeda**, a través del **Expediente N° 17524-2024**, sobre el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, Modalidad "B", para el predio ubicado en Calle Charles Carzou N° 190, Mz. D-18, Lote 31-A, Urbanización San Borja I Etapa / 8vo Sector, Distrito de San Borja, por lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

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

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

Firmado digitalmente

FERNANDO MANUEL JULIO GAYOSO VARGAS
SUBGERENTE DE OBRAS PRIVADAS
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

Se remite adjunto:

- ✓ Informe N° 038-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/ciar
- ✓ Informe N° 0054-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb
- ✓ Informe N° 0064-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rdva