



MUNICIPALIDAD
DE SAN BORJA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y CATASTRO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS



Firmado digitalmente por GAYOSO
VARGAS Fernando Manuel Julio FAU
20131373741 soft
Cargo: Subgerente De Obras Privadas
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17.01.2025 19:15 41 -05 00

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

San Borja, 17 de Enero del 2025

RESOLUCIÓN N° D000007-2025-MSB-GM-GDUC-SOP

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

VISTO: El Expediente N° 43615-2024, mediante el cual ALBERTO EUGENIO QUINTANILLA CHACON Y ANA VICTORIA MUÑOZ RUEDA, solicita el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, Modalidad "C", para el predio ubicado en Calle Fray Luis De León Mza A-3, Lote 31, Urb. Las Magnolias, Distrito de San Borja e Informe Legal N°; y

CONSIDERANDO:

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 (...)";*

Que, mediante Informe N° 02-2025-MSB-GM-GDUC-SOP/lmbv, de fecha 10.01.2025, la Arquitecta Analista de la Subgerencia de Obras Privadas, emite el respectivo informe basándose en el Informe de Inspección Ocular N° 0133-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rva de fecha 27.12.2024, N° 110-2024-MSB-GM-GDUC-SOP/rghb y 101-MSB-GM-GDU-SOP/rghb de fecha 26.12.2024 26.11.2024, elaborado por los verificadores de la Subgerencia de Obras Privadas, en el cual señala lo siguiente:

"(...)

I. OBSERVACIONES

4.1. Se solicita conformidad de Obra Sin Variación y realizadas las inspecciones oculares N°110-2024-MSB-GM-GDU-SOP/rghb efectuada por el Arq. Rafael Gerardo Herrera Bazán con Cap. N°16875 y N°133-2024-MSB-GM-GDU-SOP/rdva del ing. Renato Vera Antenucci con CIP N°124844, se ha verificado que la obra ejecutada presenta variaciones respecto a la licencia otorgada incumpliendo con el Artículo 78.5 D.S. N°029-2019-VIVIENDA

Variaciones respecto al plano aprobado:

- a) Cambio del tipo de sistema de la puerta a los estacionamientos. (corredizas).
- b) Modificación del ingreso al cuarto de basura (solo hay una puerta).
- c) Modificación de la puerta de ingreso al área común del 3er piso.
- d) Cobertura de las montantes del pozo de luz ubicado en eje A-A y Eje 4-5.
- e) Reubicación del tablero eléctrico TD-C en Dpto. 301.

4.2. Asimismo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se advierte que la edificación no ha sido culminada de acuerdo al artículo 78.1 D.S. N°029-2019-VIVIENDA:

Presenta trabajos por culminar

- a) Mejoramiento de acabado de encuentro de vereda con ingreso peatonal por pendiente existente en la vereda.
- b) Falta numeración, delimitación e instalación de tope llantas.

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: YHG1NEF



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 de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

- c) Falta implementación de estacionamiento de bicicletas e instalación de piso.
 - d) En cuarto de basura falta instalar la llave de agua (grifo de riego), y ejecutar el sardinel para lavamopa.
 - e) Falta dar acabado en la parte superior derecha del pórtico de ingreso peatonal, ubicado entre los ejes A-A con ejes 1-1.
 - f) La jardinera ubicada en el Patio interior (izquierdo) del Dpto. 101 y frente a los estacionamientos 2 y 3 no están arborizadas.
 - g) Instalación de cinta reflectiva en cambio de nivel entre Hall de escalera hacia el ingreso en el Primer Piso.
 - h) Falta instalar numeración exterior en puertas.
 - i) Caja de 25x25 y rejilla metálica de sumidero ubicado en cuarto de basura
 - j) Falta colocar la rejilla a prueba de roedores e insectos en salida de tubería de rebose de cisterna.
 - k) Dpto. 101: Falta instalar 01 registro de 2" en piso de Kitchenette (Ver plano aprobado IS-01).
 - l) Dpto. 101: Tomacorrientes instalados en Kitchenette, Lavandería, Baño secundario y Baño de dormitorio principal NO son a prueba de agua. Dpto. 201: Tomacorrientes instalados en Kitchenette, Baño secundario y Baño de dormitorio principal NO son a prueba de agua. Dpto. 301: Tomacorrientes instalados en Kitchenette, Baño secundario y Baño de Gimnasio NO son a prueba de agua (VER PLANO APROBADO IE-01).
 - m) Detector de Humo en cuarto de bomba, según plano IE-03.
 - n) No se instaló los gabinetes para el banco de medidores, para la acometida de Gas y para la Válvula Reguladora de 1ra etapa.
- 4.3. **El ingreso al estacionamiento 2 y 3 presenta una especie Arborea que afecta su funcionamiento, no cumpliendo con el Art 7.2. Norma A.010 RNE.** Asimismo, respecto a la modificación de la berma y área verde frente al predio este debe contar con el Informe Técnico favorable de la Gerencia de Medio Ambiente y Subgerencia de Obras Públicas. Art 10°, Numeral 4, Lit. J) de la Ord. N° 491-MSB
- 4.4. Falta instalación de cinta de seguridad en mampara del Primer y Tercer piso. Debe cumplir con el art 4 f) Norma A.120, RNE.
- 4.5. De acuerdo al Art 41 Lit. K Norma G030 RNE y a fin de comprobar, que el proyecto ha sido ejecutado de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados en la oportunidad en que fue otorgada la Licencia de Edificación no presenta los protocolos de prueba:
- a. Protocolo de Prueba de prueba de Gas (Prueba de hermeticidad de las tubería y válvulas en cada departamento para cocina y terma) firmado y sellados por un ingeniero de la especialidad IG3.
 - b. Protocolo de Prueba de prueba continuidad y aislamiento, del Pozo de Tierras, de la central de alarma contra Incendio (CACI), de la Bomba de Agua, de los detectores de Temperatura y Humo
 - c. Protocolos de instalación y operatividad de luces de emergencia, firmados y sellados por el responsable de obra y representante legal de la empresa. Art 40 de la Norma A.130.
 - d. Certificado de garantía e instalación de cristales templados; firmados y sellados por el responsable de obra y representante legal de la empresa. Art. 3° y Art. 5° numeral 5.1 de la Norma E.040 y Art.12.5 y art 18.4 de la Norma A.020 – RNE.
- 4.6. Respecto a los Informes de Verificación Técnica, estos deben cubrir al 100% de la obra (el último informe cubre 90.5% de la obra). Debe completar todos los Informes de Verificación Técnica (informe de visita de inspección técnica), a fin de cumplir con el artículo. 18.5 y 12.3 del D.S. 002-2017-VIVIENDA y D.S. 001-2021-VIVIENDA.

II. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 5.1. El administrado solicita conformidad de obra sin variación; sin embargo, se ha verificado que existen variaciones, respecto a la licencia aprobada, según se señala en los ítems 4.1, **por lo que no corresponde el trámite de Conformidad de Obra Sin Variaciones**, de acuerdo al artículo 78.1 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA.
- 5.2. Asimismo, presenta varios trabajos por culminar, como se señala en los ítems 4.4, por lo tanto, la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos aprobados correspondientes a la licencia y según lo establecido en el Artículo 78 numeral 78.9 del D.S. N°029-2019-VIVIENDA corresponde declarar la improcedencia de lo solicitado, debiendo tramitar Conformidad de Obra con Variaciones.

(...)"



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 de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Que, conforme a lo expuesto en los informes antes indicados, así como a lo detectado en la inspección ocular, se advierte que presentan variaciones respecto de los planos correspondientes a la licencia otorgada, así como presenta varios trabajos por culminar, por lo que resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 78°, numeral 78.9 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

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 ALBERTO EUGENIO QUINTANILLA CHACON Y ANA VICTORIA MUÑOZ RUEDA, a través del **Expediente N° 43615-2024**, sobre el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin Variaciones, Modalidad "C", para el predio ubicado en Calle Fray Luis De León Mza A-3, Lote 31, Urb. Las Magnolias, 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