



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



Municipalidad de San Isidro

ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN - EDIFICACION

N° de Expediente : 2025-0037083
N° de Acta : 045-2026-A-CTD-01/MSI
Fecha : Lunes, 09 de Marzo del 2026

Llenar con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. DELEGADOS ASISTENTES:

Table with 5 columns: REPRESENTANTES, FECHA, APELLIDOS Y NOMBRES, N° Registro CAP/ CIP, FIRMA. Rows include Presidente de la Comision Tecnica, Delegado Arquitecto - CAP, Delegado Arquitecto - CAP, Delegado Ingeniero Civil - CIP, Delegado Ingeniero Sanitario - CIP, Delegado Ingeniero Electrico o Electromecanico - CIP, Delegado Ad-Hoc Ministerio de Cultura (MC) (*), Delegado Ad-Hoc Centro Nacional de Estimacion, Prevencion y Reduccion de Desastres - CENEPRED (**), and Delegado Ad-Hoc Servicio Nacional de Areas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP (***)

* Debe emitir opinion favorable para su aprobacion.

** Solo emite opinion /O entidad que haga sus veces

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNION DE VERIFICACION:

2. RESUMEN DE DICTAMENES: (Marcar con X lo que corresponda)

Summary table with 5 columns: DICTAMEN, ARQUITECTURA, ESTRUCTURAS, INST. SANITARIAS, INST. ELECTRICAS. Rows include CONFORME, NO CONFORME, and CONFORME CON OBSERVACIONES (1)

3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACION Y/O JUSTIFICACION DE DICTAMEN: (Cuando sea necesario)

LIBERTADORES PROYECTOS SAC
 ANTEPROYECTO EN CONSULTA
 EDIFICACIÓN NUEVA – ARQUITECTURA/SEGURIDAD
 RECURSO DE RECONSIDERACION : FUNDADO - CONFORME

EXPEDIENTE N° 2025-0037083 – RECURSO DE RECONSIDERACION (4° REVISIÓN)

- ZONIFICACIÓN: RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) / AMBITO A / SECTOR 2 / USO :VIVIENDA MULTIFAMILIAR.
- UBICACION: CA. LAS FLORES S/N ESQUINA PQ. GUATEMALA, MZ. 33, LT. 4, URB. COUNTRY CLUB.
- MARCO NORMATIVO: ORD. 950-MML, ORD. 1328-MML, EL RNE, ORD. 523-MSI, Y TODA NORMA VIGENTE Y APLICABLE.
- PROYECTISTA: ARQ. HECTOR LOLI RIZO PATRON CAP. 10538. / NUMERO DE CREDIPAGO: 2220357001

VISTO:

- EL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN INTERPUESTO POR LIBERTADORES PROYECTOS SAC INGRESADO A LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO EN FECHA 26/02/2026, CONTRA LA OBSERVACION N° 1, 2 Y 3 DEL ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN N°026-2026-A-CTD-01/MSI DE FECHA 12/02/2026, CON DICTAMEN NO CONFORME EN 4TA REVISIÓN,
- EN CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 12°, NUMERAL 12.1, LITERAL E) DEL D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, Y ART. 219° DEL TUO DE LA LEY 27444:

SE RESUELVE DECLARAR FUNDADO EL PRESENTE RECURSO DE RECONSIDERACION, EN CONSECUENCIA CORRESPONDE A UN DICTAMEN CONFORME, EN TANTO SE CONSIDERA SUBSANADA LA OBSERVACION N° 1 DEL ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN N° 026-2026-A-CTD-01/MSI DE FECHA 12/02/2026, REFERIDA AL CUMPLIMIENTO DE UN PARAMETRO URBANISTICO Y EDIFICATORIO, Y SIENDO QUE LA OBSERVACION N° 2 Y N° 3 ESTÁ REFERIDA A LA REPRESENTACION GRAFICA DE LOS PLANOS, QUE CORRESPONDEN SER SUBSANADAS PARA LA ETAPA DE PROYECTO;

ASIMISMO, SE REITERA EN SU TOTALIDAD LAS OBSERVACIONES PARA PROYECTO Y LAS NOTAS EMITIDAS POR LA COMISIÓN TÉCNICA DISTRITAL EN EL ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN N° 026-2026-CTD-A-01/MSI DE FECHA 12/02/2026. EN TAL SENTIDO:


PARA PROYECTO:

- A) DE ACUERDO A LA NORMA GE.020 DEL RNE:
- a) EN NIVEL DE AZOTEA DEBE GRAFICAR CORRECTAMENTE EL ÁREA DE LA AZOTEA VERDE (ELIMINAR MODULOS DE PISOS SOBRE EL ÁREA VERDE) E INDICAR EL CUMPLIMIENTO DEL 30% CUBIERTO POR LOS ARBOLES PROPUESTOS Y/O ARBUSTOS SOBRE MACETONES FIJOS. DEBE ALCANZAR EL PORCENTAJE DE 50% DEL AREA UTILIZABLE PARA AZOTEA VERDE SEGÚN ART. 11° NUM.11.1 LITERAL b) y c) NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI).
 - b) DEBE INDICAR LA ALTURA DE MUROS COLINDANTES A TERCEROS (EJE 7) DEBE SER 2.10M. COMPATIBILIZAR CON PLANOS DE CORTES. ART. 18, NUM. 18.4 NORMA A020 DEL RNE.
 - c) EN PLANO DE UBICACIÓN CORREGIR SECCION VIAL DE CA. LAS FLORES SEGÚN INFORMACIÓN OFICIAL DE LA MUNICIPALIDAD (JA=2.30M, V=1.50M, P=12.00M, V=1.50M, JA=2.30M; TOTAL=20.00M). GRAFICAR ARBOLES FRENTE AL PREDIO (3 UNIDADES, 01 FRENTE AL INGRESO SEÑALANDO SU TRASLADO). ASIMISMO, EN CUADRO NORMATIVO, EN ALTURA DE EDIFICACIÓN DEL PROYECTO, ESPECIFICAR NOTA SOBRE APLICACIÓN DEL CONCEPTO DE VOLTEO.
 - d) COMPATIBILIZAR ELEVACIONES, CONSIDERANDO LOS CERRAMIENTOS FRONTALES INDICADO EN PLANTAS.
 - e) NO GRAFICAR INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (JARDIN DE AISLAMIENTO). EN LAMINA ADICIONAL PUEDE DESARROLLAR LA PROPUESTA DE INTERVENCIONES Y ANOTACIONES RESPECTO A LA REUBICACION Y CARACTERISTICAS DE ARBOL, SEÑALANDO SU TRASLADO.
 - f) ESPECIFICAR EL USO COMÚN EN LOS AMBIENTES QUE CORRESPONDAN, EJEMPLO: SUM, DEPOSITOS, GIMNASIO, COWORKING, ENTRE OTROS.
 - g) EN PLANTAS INDICAR LAS LINEAS DE LOS CORTES.
 - h) GRAFICAR LAS PUERTAS DE ACCESO EN DUCTOS VERTICALES (EN TODOS LOS NIVELES) PARA INSTALACIONES (DEBEN TENER UN LADO ABIERTO HACIA UN AMBIENTE DE USO COMÚN, PARA LA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO. ART. 45°, NUM.45.1 NORMA A010 Y ART. 24, NUM. 24.3 NORMA A.020 DEL RNE.
 - i) INDICAR EL CERRAMIENTO CORTAFUEGO EN PUERTAS DE ASCENSORES. ART. 25 NUM. 25.3 c) NORMA A010 DEL RNE.
 - j) CORREGIR GRAFICA DE DISTANCIA MÁXIMA DE RECORRIDO DEL EVACUANTE, DEBE SER MEDIDO DESDE LA PUERTA DEL DPTO. MÁS ALEJADO HASTA LA PUERTA DE SALIDA AL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN. (GRAFICA AL INTERIOR DEL DPTO.) ART. 27.2, CUADRO 9 NOTA 11 NORMA A020 DEL RNE.
- B) SEGÚN LO DECLARADO POR EL PROYECTISTA, DEBE PRESENTAR LA AUTORIZACION DE LA ENTIDAD COMPETENTE PARA LA REUBICACION DEL ARBOL UBICADO FRENTE AL ACCESO VEHICULAR PROPUESTO, DE CONFORMIDAD CON LA CARTA N°194-2026-16.1.0-SGA-GDAS/MSI DE FECHA 06/02/2026. ART. 7° NUM. 7.2 NORMA A.010 DEL RNE Y LA ORD. N° 1852-MML.
- C) ESPECIFICAR LOS EQUIPAMIENTOS, CUARTOS DE MAQUINAS Y OTRAS INSTALACIONES EN TECHOS. DE ACUERDO A ELLO SE DEFINEN LAS AREAS CON PARAPETOS Y BARANDAS DE PROTECCIÓN. ART. 5°, 5.6 LITERAL B) NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI).
- D) AMBIENTES Y/O INSTALACIONES MECÁNICAS QUE GENEREN RUIDOS O VIBRACIONES MOLESTAS DEBEN ESTAR AISLADOS Y DOTADOS DE DISPOSITIVOS QUE AISLEN LAS VIBRACIONES DE LA ESTRUCTURA Y AISLAMIENTO ACÚSTICO LOS CUALES DEBEN FIGURAR EN PLANOS, INCLUIDO GRUPO ELECTRÓGENO. ART. 42 NORMA A.010 DEL RNE, ART.5.6 LITERAL B) NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI).
- E) PRESENTAR DETALLES CONSTRUCTIVOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL TECHO VERDE PROPUESTO, Y DE JARDINES Y AREAS VERDES DEL SEMISÓTANO Y AZOTEA COMPATIBILIZADO CON EL DESARROLLO DE LAS ESPECIALIDADES DE ING. ANEXO N°04 DE LA NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MS), ART. 7 NORMA GE.020 Y ART. 19 NORMA G.030 DEL RNE.
- F) ESPECIFICAR LOS REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: EN AREAS DE CIRCULACIÓN COMÚN, EN PUERTAS DE MATERIAL TRASLUCIDO ESPECIFICAR LOS INDICADORES VISUALES DE CONTRASTE. ART. 4 LIT. F), NORMA A.120 DEL RNE. EN RAMPAS Y ESCALERA DE INICIO Y FINAL, INDICAR LA SEÑALIZACIÓN PODOTÁCTIL PARA CAMBIO DE NIVEL. ART. 6 LIT. H) NORMA A.120 DEL RNE.

(...)


 María del Rosario Pflücker Larrea
 ARQUITECTA CAP. 4157
 RITSE N° 947
 REPEJ N° 751-2016





 MARIA DEL PILAR QUINONEZ PRINCIPE
 ARQUITECTA
 C.A.P. 10979

4. CERTIFICACION DE ACTA

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION. REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.
 LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION:

09/03/2026

Fecha


 Firma y Sello del Presidente de la Comisión Técnica

OBSERVACIONES, FUNDAMENTACION Y/O JUSTIFICACION DE DICTAMEN: (Cuando sea necesario)

LIBERTADORES PROYECTOS SAC
 ANTEPROYECTO EN CONSULTA
 EDIFICACION NUEVA - ARQUITECTURA/SEGURIDAD
 RECURSO DE RECONSIDERACION : FUNDADO - CONFORME

EXPEDIENTE N° 2025-0037083 - RECURSO DE RECONSIDERACION (4° REVISIÓN)

- ZONIFICACION: RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) / AMBITO A / SECTOR 2 / USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR.
- UBICACION: CA. LAS FLORES SIN ESQUINA PQ. GUATEMALA, MZ. 33, LT. 4, URB. COUNTRY CLUB.
- MARCO NORMATIVO: ORD. 950-MML, ORD. 1328-MML, EL RNE, ORD. 523-MSI, Y TODA NORMA VIGENTE Y APLICABLE.
- PROYECTISTA: ARQ. HECTOR LOLI RIZO PATRON CAP. 10538. / NUMERO DE CREDIPAGO: 2220357001

(...)

- G) ESPECIFICAR LOS REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: EN AREAS DE CIRCULACION COMUN, EN PUERTAS DE MATERIAL TRASLUCIDO ESPECIFICAR LOS INDICADORES VISUALES DE CONTRASTE. ART. 4 LIT. F), NORMA A.120 DEL RNE. EN RAMPAS Y ESCALERA DE INICIO Y FINAL, INDICAR LA SEÑALIZACION PODOTACTIL PARA CAMBIO DE NIVEL. ART. 6 LIT. H) NORMA A.120 DEL RNE.
- H) PRESENTAR ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS ASCENSORES QUE SUSTENTE LAS DIMENSIONES PROPUESTAS. ASIMISMO, PRESENTAR ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL GRUPO ELECTROGENO DECLARADO COMO "INSONORO". ART. 7, NORMA G.020 DEL RNE.
- I) DESARROLLAR EL TRATAMIENTO ACUSTICO EN AZOTEA COMUN. ART. 11°b) NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI).
- J) EN TECHOS GRAFICAR EQUIPOS DE INYECCION Y EXTRACCION, Y DAMPER DE ALIVIO SOBRE ESCALERA PROTEGIDA CON VESTIBULO PREVIO. ART. 27 NUM. 27.2 I), 27.2.2, NORMA A.010 DEL RNE.
- K) PRESENTAR DETALLE DE LOS SELLADORES CORTAFUEGO PROPUESTOS PARA LOS PASES EN AREAS COMPARTIMENTADAS, Y LA RESPECTIVA FICHA TECNICA DIFERENCIANDO LA SECCION Y MATERIAL DE LAS TUBERIAS, SEGUN LA PROPUESTA PRESENTADA. ART. 50, 51 NORMA A.130 DEL RNE.
- L) EN DUCTOS DE MONTANTES, DEBE INDEPENDIZAR LAS MONTANTES HUMEDAS DE LAS REDES ELECTRICAS, SEGUN DESARROLLO DE LA ESPECIALIDAD. ART. 24, NUM. 24.3 NORMA A.020 DEL RNE.

NOTA DE LAS DELEGADAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERU - REGIONAL LIMA:

- EL ANTEPROYECTO APLICA EL CONCEPTO DE VOLTEO PARA LOTE EN ESQUINA EN BASE AL ART. 10 NUMERAL 10.5 DE LA NORMA A.010 DEL RNE Y EL OFICIO N° 047-2022-VIVIENDAMVU-DGPRVU DEL MINISTERIO DE VIVIENDA (QUE CONTIENE EL INFORME TECNICO-LEGAL N° 003-2022-VIVIENDAMVU-DGPRVU-DV-JLHP-KCG). ASIMISMO, DICHO PLANTEAMIENTO SE ENMARCA EN EL ART. 5, NUM. 5.8 DE LA NORMA SI-01 DEL RIN, REFERIDO AL "VOLUMEN DE MAYOR ALTURA" (EN EL PRESENTE CASO, ES LA VIA PARQUE GUATEMALA POR APLICACION DEL CONCEPTO DE COLINDANCIA DE ALTURAS) SOBRE LA VIA DE MENOR ALTURA (EN ESTE CASO, LA CALLE LAS FLORES).

NOTAS EMITIDAS POR LAS DELEGADAS DEL CAP-REGIONAL LIMA EN EL ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN N° 026-2026-A-CTD-01/MSI DE FECHA 12/02/2026 (4TA REVISIÓN):

- LAS DELEGADAS DEL CAP DEJAN CONSTANCIA QUE:

1. EL ANTEPROYECTO AL COLINDAR CON UNA EDIFICACION EXISTENTE DE 11 PISOS Y 33.00ML, APLICA EL CONCEPTO DE ALTURA GENERADA POR COLINDANCIA EN BASE AL ART. 10 NUMERAL 10.1 Y 10.2 DE LA NORMA A.010 DEL RNE, RESULTANDO UNA ALTURA PROMEDIO DE 24.75ML (33.00÷16.50ML/2). DICHA ALTURA ES EQUIVALENTE A 8 PISOS, POR APLICACION DEL PROMEDIO EN NUMERO DE PISOS QUE PERMITE EL ART. 6 (1ER PARRAFO) Y ART. 5, NUM. 5.7 DE LA NORMA SI-01 DEL RIN DE SAN ISIDRO).
 2. DE ACUERDO AL NUEVO PLANTEAMIENTO, EL PROYECTISTA HA REALIZADO MODIFICACIONES A LA PROPUESTA, PRESENTANDO UN SÓLO ACCESO EN COMUN EN EL PRIMER NIVEL EN EL FRENTE DE LA CALLE LAS FLORES, SUSTENTANDO LA TIPOLOGIA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE ACUERDO A LA NORMA G.040 DEFINICIONES: "vivienda multifamiliar: Edificación de dos a más unidades de vivienda en un edificio, cuyos bienes y servicios comunes que comparten son de propiedad común, así como comparten un solo acceso en común." ASIMISMO, CONSIDERANDO QUE NO SE ENMARCA EN LA TIPOLOGIA DE CONJUNTO RESIDENCIAL DEFINIDA COMO: "Conjunto habitacional / residencial: Grupo de edificaciones independientes funcionalmente sobre un mismo predio, compuestas por varias unidades de vivienda, en las que existen unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que comparten bienes y servicios comunes, donde predominan las áreas libres".
 3. EL PLANTEAMIENTO DE CONSTRUCCION EN AZOTEA SE REALIZA EN BASE AL ART. 10 NUM. 10.1 LIT. E) DE LA NORMA A.010, ART. 14 NUM. 14.1 DE LA NORMA A.010 Y EL ART. 18 NUM. 18.1 DE LA NORMA A.020 DEL RNE Y EL OFICIO N° 219-2024-VIVIENDAMVU-DGPRVU-DV. CABE INDICAR QUE EN MERITO DEL OFICIO N° D00143-2024-VIVIENDAMVU-DGPRVU-DV DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, DIRIGIDO A LA SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO, LA APLICACION DE AZOTEA HA SIDO ACEPTADA EN DIVERSOS EXPEDIENTES REVISADOS POR EL REPRESENTANTE MUNICIPAL QUE ESTUVO A CARGO EN SU OPORTUNIDAD.
- EN LA CUARTA REVISIÓN, LAS DELEGADAS DEL CAP-RL DEJAN CONSTANCIA QUE, POR TRATARSE DE UN LEVANTAMIENTO DE OBSERVACIONES DE LA 3RA REVISIÓN, REVISADA POR OTRA COMISIÓN TÉCNICA, NO SE FORMULAN OBSERVACIONES SOBRE ASPECTOS NO OBJETADOS EN LA REVISIÓN PREVIA, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 10°, NUM. 10.2 DEL D.S. N° 029-2019-VIVIENDA.

.....
 María del Rosario Plücker Larré
 ARQUITECTA CAP 415°
 RITSE N° 947
 REPEJ N° 751-2016



MARIA DEL PILAR QUINONEZ PRINCIPE
 ARQUITECTA
 C.A.P. 10979

.....
 María del Pilar Quinonez Príncipe

VOTO SINGULAR DE LA PRESIDENTA Q DE LA COMISIÓN TÉCNICA:

1. NO CUMPLE CON LA ALTURA GENERADA POR COLINDANCIA LATERAL EN PISOS (8 PISOS); INCUMPLE ART. 6° NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI). ASIMISMO, NO CUMPLE CON LA APLICACION DEL CONCEPTO DE VOLTEO, LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION DEBE SER LA RESULTANTE DEL PROMEDIO ENTRE LAS DOS ALTURAS NORMATIVAS, MEDIDO EN NUMERO DE PISOS DEBIENDO SER 6 PISOS. ART. 5, NUM. 5.8 DEL RIN (ORD. 523-MSI)
2. EN CUANTO A LA TIPOLOGIA DEL PROYECTO NO SE AJUSTA A LA DEFINICION DE "VIVIENDA MULTIFAMILIAR" SEGUN RNE, NORMAS G.040 AL PRESENTAR UN GRUPO DE TRES EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES INDEPENDIENTES FUNCIONALMENTE (ESCALERA PRINCIPAL), QUE COMPARTEN BIENES Y SERVICIOS COMUNES SEGUN NORMA G040 DEL RNE, NO CUMPLIENDO CON EL USO PERMITIDO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEGUN EL CPUE N° D000101-2025-12.20-SOPRI-GDUMSI, CUADRO 1 NORMA SI-01 RIN ORD. 523-MSI. EL PROYECTO SE AJUSTA AL CONCEPTO DE "CONJUNTO HABITACIONAL / RESIDENCIAL" (NO CONFORME) QUE SE DEFINE EN LA G-040 DEL RNE COMO SIGUE: "CONJUNTO HABITACIONAL / RESIDENCIAL: GRUPO DE EDIFICACIONES INDEPENDIENTES FUNCIONALMENTE SOBRE UN MISMO PREDIO, COMPUESTAS POR VARIAS UNIDADES DE VIVIENDA, EN LAS QUE EXISTEN UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE COMPARTEN BIENES Y SERVICIOS COMUNES; DONDE PREDOMINAN LAS AREAS LIBRES". SIN PERJUICIO DE ELLO, PARA EL USO DE CONJUNTO RESIDENCIAL TAMPOCO CUMPLE CON EL AREA LIBRE (DEBE SER 50% Y PLANTEA 35%) NI AREA MINIMA PARA TERRENO (DEBE SER 2.500.00M2 Y PRESENTA 1.926.00M2).
3. AL PLANTEAR UNA NUEVA EDIFICACION BENEFICIADA POR APLICAR EL CONCEPTO DE COLINDANCIA DE ALTURAS, NO PROCEDE LA CONSTRUCCION DE AZOTEAS, INCUMPLE ART. 6° NUMERAL 6.11 NORMA SI-01 DEL RIN, ORD. 523-MSI.

4. CERTIFICACION DE ACTA

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS.
 LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION:

09/03/2026

Fecha

.....
 Jaquesfeld

Firma y Sello del Presidente de la Comisión Técnica