



Municipalidad de
San Isidro

Gerencia de Desarrollo Urbano y
Económico

Subgerencia de Obras Privadas



Firmado digitalmente por
RAQUEL FLORA ORE CANELO
(01) 513 9000
Cargo: Subgerente
Fecha: 24/04/2026 11:44:15 -05:00

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

San Isidro, 24 de Abril del 2026

CARTA N° D001345-2026-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI

Señor:

LOPEZ PADILLA MIGUEL ENRIQUE

Representante de Beca Inmobiliaria Peru S.A.C

Av. Javier Prado Oeste N° 757 Int. 901 Urb. San Felipe

Magdalena del Mar

PRESENTE.

Asunto

: ANTEPROYECTO EN CONSULTA

Referencia

: Expediente N°2026-0012594

Mediante la presente me dirijo a usted en atención al Expediente de la referencia, mediante el cual solicita la revisión del trámite del **ANTEPROYECTO EN CONSULTA, Modalidad C**, para el predio ubicado en **Calle Dr. Carlos E. Ferreyros U. N°932-936, Mz B 16, Lote 3, Distrito de San Isidro.**

Al respecto, se le comunica que la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones en Sesión del día 23/04/2026 ha revisado y calificado el Expediente de la referencia dictaminando en **ARQUITECTURA: CONFORME**, según consta en el Acta de Verificación y Dictamen N°076-2026-A-CTD-03/MSI, que se adjunta a la presente.

En caso de consultas sobre la presente, sírvase comunicar con la Subgerencia de Obras Privadas sito en Sede Calle 21 N°765 Urb. Corpac - San Isidro /Teléfono (511) 513-9000 Anexo 2921.

Sin otro particular, me valgo de la oportunidad para saludarlo cordialmente.

Atentamente,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

Raquel Flora Ore Canelo
Subgerente de Subgerencia de Obras Privadas
MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

RFOC/dm

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Municipalidad de San Isidro, aplicando lo dispuesto en el Art. 26 del 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: <https://www.munisidro.gob.pe/egdmsi/msi.html?id=Scw7vJ50E8VWnNMhmxFKsSA> ingresando la siguiente clave: Scw7vJ50E8VWnNMhmxFKsSA



Calle Augusto Tamayo N° 180, San Isidro
T. (01) 513 9000
www.msi.gob.pe

Documento electrónico firmado digitalmente en el marco de la Ley N°27269 Ley de Firmas y Certificados Digitales. La integridad del documento y la autenticidad de la(s) firma(s) pueden ser verificadas en: <https://egdmsi.munisidro.gob.pe/egdmsi/msi.html>



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN -
EDIFICACIÓN



Municipalidad
de San Juan de los Rios

Nº de Expediente

2024-2025

Nº de Acta

001-2024-ACTA-000001

Fecha

viernes, 22 de Abril de 2025

1.-DELEGADOS ASISTENTES :

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	Nº Registro CAPCP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA	23/04/2025	ORE CANELO RAQUEL FLORA	1007	<i>Raquel Orellana</i>
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	23/04/2025	CHAVEZ HARO ROSANNA LOURDES	1008	<i>Rosanna Chavez</i>
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	23/04/2025	SILVA SAN ROMAN, LUIS ALBERTO MARTIN	1009	<i>Luis Silva</i>
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO & ELECTROMECANICO - CIP				
DELEGADO AD-HOC MINISTERIO DE CULTURA - MC (*)				
DELEGADO AD-HOC CENTRO NACIONAL DE ESTIMACIÓN, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE DESASTRES - CENEPRED (*)				
DELEGADO AD-HOC SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERNANP (*)				

* Debe emitir opinión favorable para su aprobación.

* Sólo emite opinión / O entidad que haga sus veces

Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN :

2.-RESUMEN DE DICTÁMENES

(Marcar con X lo que corresponde)

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST.SANITARIAS	INST.ELECTRICAS
CONFORME	X			
NO CONFORME				
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)				

OBSERVACIONES, CONSTANCIAS Y/O JUSTIFICACIÓN DE DICTAMEN:

(Cuando sea necesario)

ECA INMOBILIARIA PERU SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

ANTEPROYECTO EN CONSULTA

ARQUITECTURA - SEGURIDAD (2° REVISION)

CONFORME

EXPEDIENTE N° 2026-0012594

-ZONIFICACIÓN: RDB / ÁMBITO: B / SECTOR 5 / USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR - 3 SÓTANOS + 05 PISOS + AZOTEA (13.50M) ML / UNID. INMOB.: 8 DPTOS / ESTAC.: 20 EST. +3 BICICLETAS.

-UBICACIÓN: : CA. CARLOS ENRIQUE FERREYROS URMENTA S/N, MZ. B16, LT.03, URB. CORPAC - SEGUNDA ZONA, DISTRITO DE SAN ISIDRO.

-MARCO NORMATIVO: ORD. 950, EL RNE, ORD. 523-MSI, ORD. 1328-MML Y TODA NORMA VIGENTE Y APLICABLE.

CONSIDERACIONES:

-LOS DELEGADOS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERU, EVALÚAN LOS PLANOS DE SEGURIDAD DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN LA SEGUNDA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA DEL D.L. 1426.

-LAS DELEGADAS DEL CAP-RL DEJAN CONSTANCIA QUE, POR TRATARSE EL PRESENTE DE UNA SUBSANACIÓN DE OBSERVACIONES, NO OBSERVAN ASPECTOS NO OBJETADOS EN LA REVISIÓN PREVIA. ART. 10° NUMERAL 10.2, DEL DS. 029-2019-VIVIENDA.

NOTA:

-LOS DELEGADOS DEL CAP-RL, EN CUANTO AL ÁREA LIBRE, ACEPTA NO CONSIDERAR TERRAZAS PROYECTADAS EN EJE C EN 3° Y 4° PISO COMO ÁREA TECHADA, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN ALTERNADOS. ART.9° NORMA A 0.10 DEL RNE. ASIMISMO, CABE PRECISAR QUE MEDIANTE ORD. N°950-MML EN ANEXO N°02 SE SEÑALA QUE PARA ZONIFICACION RDB CON USO DE VIV. MULTIFAMILIAR CORRESPONDE 35% DE ÁREA LIBRE.

PARA PROYECTO DEBERA CUMPLIR CON LO SIGUIENTE:

1.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. ART. 42 NORMA A.010 DEL RNE, ART. 5.6 LITERAL B) NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MSI).

2.PRESENTAR DETALLES CONSTRUCTIVOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE JARDINES Y ÁREAS VERDES DE AZOTEA, COMPATIBILIZADO CON EL DESARROLLO DE LAS ESPECIALIDADES. ANEXO N°04 DE LA NORMA SI-01 DEL RIN (ORD. 523-MS), ART. 7 NORMA GE.020 Y ART. 19 NORMA G.030, NORMA G.040 DEL RNE. (DEFINICIÓN DE ÁREA VERDE)

3.DUCTOS PARA VENTILACIÓN DE SERVICIOS SANITARIO, DEBERÁN CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL ART°44 DE LA NORMA A.010 DEL RNE.

4.DEBE INDICAR RESISTENCIA AL FUEGO EN MUROS EN RUTA DE EVACUACIÓN EN 1° PISO (MURO COLINDANTE HACIA RAMPA VEHICULAR).

ARTÍCULO 19, INCISO 19.4, NORMA A 020 RNE

5.DEBE INDICAR LA DISTANCIA MÁXIMA DE RECORRIDO EN CADA NIVEL, EN DEPARTAMENTOS CONSIDERAR DESDE PUERTA DE ACCESO.

ARTÍCULO, 20 LITERAL C), NORMA A 010, ARTÍCULO 27 NORMA A 130 RNE.

6.EN PLANOS DE ARQUITECTURA, INDICAR PASES DE MANGUERA Y UBICACIÓN DE VÁLVULA ANGULAR COMPATIBILIZADO CON PLANOS DE SEGURIDAD. ART.1°, NORMA GE.020 DEL RNE.

7.EN EL PLANO DE UBICACIÓN, VERIFICAR ÁREAS TECHADAS EN CUADRO DE ÁREAS, ART- 6° Y 8° NORMA A. 010 DEL RNE.

VOTO SINGULAR:

LA PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA DEJA CONSTANCIA DE SU VOTO "NO CONFORME" EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

-LA EDIFICACIÓN NO CUMPLE CON LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA DE 04 PISOS DE ACUERDO AL PLANO DE ALTURAS APROBADO POR ORD. 950-MML Y ORD. 212-MSI; INCUMPLE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS, ART. 5° NORMA SI-01 ORD. 523-MSI. ASIMISMO, NO CUMPLE CON ART. 5° 5.7 NORMA SI-01 ORD. 523-MSI, QUE SEÑALA QUE SOLO EN EL CASO DE SEMISÓTANO LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN SE MIDE A PARTIR DEL PISO TERMINADO DEL 1° PISO, Y EL ART. 5° 5.3 NORMA SI-01 ORD. 523-MSI QUE SEÑALA QUE EN NINGÚN CASO LA ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN SUPERARA LA ALTURA MAX. EDIFICACIÓN ESTABLECIDA EN LOS PLANOS DE ALTURA DE EDIFICACIÓN VIGENTE.

-NO CUMPLE CON EL 40% DE ÁREA LIBRE, TODA VEZ QUE SE CONSIDERAN COMO ÁREAS TECHADAS LAS TERRAZAS PROYECTADAS ENTRE EJES 1-5/C EN PISO 3° Y 5°;DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN DEFINICIONES DE NORMA G.040 Y ART.9° NORMA A.010 DEL RNE

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 SESIÓN, REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS

LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACIÓN

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
COMISIÓN TÉCNICA DISTRITAL PARA EDIFICACIONESArq. RAQUEL FLORA ORE CANELO
Presidente

CAP. N° 4537

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica

23/04/2026

Fecha