ANEXO XXIII

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

DISTRITO: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

N° de Informe: E-C-2025-0006989

Fecha Informe: 31 / 03 / 2025

INFORME TÉNICO FAVORABLE - EDIFICACIÓN

1. DATOS GENERALES DEL ADMINISTRADO:

PROPIETARIO: SI ☑ NO ☐

1.1 PERSONA NATURAL

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)

N° DNI / CE	Teléfono	Correo Electrónico

Domicilio

Departamento	Provincia	Distrito

Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote(s)	Sublote(s)	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° (s)		Int.(s)

Estado Civil

Soltero(a) ☐ Casado(a) ☐ Viudo(a) ☐ Divorciado(a) ☐

Cónyuge

Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombre(s)

N° DNI / CE	Teléfono	Correo Electrónico

1.2 PERSONA JURÍDICA:

Razón Social o Denominación	N° RUC
DESARROLLO INMOBILIARIO D25 S.A.C	20613232932

Domicilio

Departamento	Provincia	Distrito
LIMA	LIMA	MIRAFLORES

Urbanización / A.H. / Otro	Mz.	Lote (s)	Sublote (s)	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° (s)	Int
				JOSE PARDO	434	502

1.3 APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL:

PERSONA NATURAL ☑ PERSONA JURIDICA ☐

Apellidos y Nombre(s)		
RODRIGUEZ	NUÑEZ	MIGUEL ERNESTO

N° DNI / CE:	Teléfono	Correo Electrónico
44742322		

Domicilio

Departamento	Provincia	Distrito
LIMA	LIMA	MIRAFLORES

Urbanización /A.H. / Otro	Mz.	Lote(s)	Sub Lote(s)	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° (s)	Int. (s)
				JOSE PARDO	434	502

2.- DATOS DE UBICACIÓN Y MEDIDAS DEL TERRENO

2.1 UBICACIÓN:

Departamento	Provincia	Distrito
LIMA	LIMA	JESÚS MARÍA

Urbanizacion/A.H/Otro	Mz.	Lote(s)	Sub Lote (s)	Av. / Jr. / Calle / Pasaje	N° (s)
				HUASCAR	2121

2.2 ÁREA Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

(Expresar las medidas en dos decimales)

Area total (m2)	Por el frente (ml)	Por la derecha (ml)	Por la izquierda (ml)	Por el fondo (ml)
646.00	17.00	38.00	38.00	17.00

3.- TIPO DE TRÁMITE:

☑ ANTEPROYECTO EN CONSULTA ☐ LICENCIA DE EDIFICACIÓN ☐ MODIFICACIÓN DE PROYECTO

Con Proyecto Aprobado por: ☐ Comisión Técnica ☑ Revisores Urbanos

Miguel Rodríguez Núñez
Apoderado
Desarrollo Inmobiliario D25 S.A.C

REVISOR URBANO

CODIGO DE REGISTRO AE-III-0047

ARQ. ALBERTO CHAMPION GARFIAS
CAP 0980

4.- TIPO DE OBRA:

- [x] EDIFICACIÓN NUEVA
- [ ] AMPLIACIÓN
- [ ] REMODELACIÓN
- [ ] DEMOLICIÓN TOTAL
- [ ] DEMOLICIÓN PARCIAL
- [ ] REFACCIÓN (*)
- [ ] ACONDICIONAMIENTO (*)
- [ ] PUESTA EN VALOR HISTÓRICO MONUMENTAL
- [ ] CERCADO

(*) Sólo para obras que se ejecutan en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
(**) Para proyectos de edificación con Proyecto Integral aprobado, o, con Anteproyecto en consulta aprobado vinculado al proyecto / Anotar en 9.1.1 el(os) Número(s) de: Expediente, Acta de Verificación y Dictámen, del Proyecto Integral o anteproyecto en Consulta, según corresponda.

5.- MODALIDAD DE APROBACIÓN:

- [ ] MODALIDAD B
- [x] MODALIDAD C
- [ ] MODALIDAD D

6.- CUADRO DE ÁREAS (m²):

PISOS	Nueva (*)	Existente (**)	Demolición (***)	Ampliación (****)	Remodelación	SUB-TOTAL
SOTANO 3	76.41					76.41
SOTANO 2	639.42					639.42
SOTANO 1	628.39					628.39
1º PISO	419.92					419.92
2º PISO	415.78					415.78
3º PISO	415.78					415.78
4º PISO	415.78					415.78
Otros (*****)	2,226.55					2,226.55
A. TECH. PARCIAL	**5,238.03**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,238.03**
ÁREA TECHADA TOTAL						**5,238.03**
ÁREA LIBRE					**35 %**	**226.08 (m2)**

(*) Para edificaciones nuevas consignar información sólo en esta columna.

(**) Consignar información solo de areas autorizadas

(***) Para el cálculo del área subtotal se resta el área a demoler.

(****) Para remodelación no se suma al área subtotal.

(*****) Detallar el área acumulada (pisos superiores, sótanos, semisótanos, etc.) en el Anexo.

7.- SUSCRIPCIÓN DE ACUERDO:

Fecha de suscripción de Acuerdo : Día: 15 Mes: MARZO Año: 2025

Plazo de servicio (en días calendario): 15 días

8.- VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS COMUNES, TÉCNICOS Y DECLARACIONES JURADAS EN APLICACIÓN AL ART. 4 NUMERAL 6, 6.1 DE LA LEY

8.1 DOCUMENTOS COMUNES Y TÉCNICOS EN APLICACIÓN AL NUMERAL 65.1 DEL ART.65 DEL REGLAMENTO (Marcar con X los documentos verificados)

Documentos comunes y Declaraciones Juradas

- [ ] Documento que acredite derecho a edificar
- [ ] Certificado Factibilidad de Servicios: AGUA ( ) ALCANTARILLADO ( ) ENERGÍA ELÉCTRICA ( )
- [ ] Otros: ( )
- [ ] Documento y ( ) planos que acreditan la declaratoria de fábrica o edificación.
- [ ] Reglamento Interno (1) (2)
- [ ] ( ) Documentos y planos de independización del inmueble materia de solicitud (1) (2)
- [ ] Certificado de Finalización de obra o de Conformidad de obra y Declaratoria de Fabrica
- [ ] Licencia de obra o de Edificación
- [ ] Autorización de la Junta de Propietarios (para propiedad exclusiva y bienes de propiedad comun)
- [ ] Autorizaciones para uso de explosivos: SUCAMEC ( ) Otros (de corresponder)
- [ ] Cargo del documento dirigido a los propietarios y/o ocupantes de las edificaciones
- [ ] Colindantes comunicando fecha y hora de las detonaciones, en el caso de uso de explosivos.
- [ ] Certificación Ambiental
- [ ] Estudio de Impacto Vial ( )
- [ ] Carta de Seguridad de Obra
- [x] Archivo digital
- [ ] Otros: ( )

Documentos técnicos

- [x] Plano de Ubicación y Localización según formato
- [x] (10) Planos de Arquitectura
- [x] (05) Plano de seguridad y evacuación
- [ ] ( ) Planos de Estructuras
- [ ] ( ) Planos de Instalaciones Sanitarias
- [ ] ( ) Planos de Instalaciones Eléctricas
- [ ] ( ) Planos de Instalaciones Eletromecanicas
- [ ] ( ) Plano de sostenimiento de excavaciones
- [ ] ( ) Plano de cerramiento del predio, para demolición total en Mondalidad C o D
- [x] (01) Memoria(s) Descriptiva(s) de cada especialidad
- [ ] Estudio de Mecánica de Suelos

(1) Para inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.
(2)Solo para ampliaciones, remodelaciones, demoliciones totales y demoliciones parciales.
(3) De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29090 y su reglamento, según corresponda.

REVISOR URBANO
CODIGO DE REGISTRO AE-III-0047
ARQ. ALBERTO CHAMPION GARFIAS
CAP 0880

.....
Miguel Rodríguez Núñez
Apoderado
Desarrollo Inmobiliario D25 S.A.C

8.2 PARAMETROS DE DISEÑO QUE REGULA EL PROCESO DE EDIFICACIÓN:

CON CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS: SI ☑ NO ☐

N° DE CERTIFICADO: Nº 219-2024-MDJM-GDU-SGOPPU

PARÁMETROS		NORMATIVO	PROYECTO	ANOTACIONES (1)
ZONIFICACIÓN		RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)	RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)	CONFORME
ALINEAMIENTO DE FACHADA		CUMPLE	CUMPLE	CONFORME
USOS PERMITIDOS		UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	CONFORME
USOS COMPATIBLES		-	-	-
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN		NO APLICA	NO APLICA	-
% ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)		35.00%	35.00%	CONFORME
ALTURA MÁXIMA EXPRESADA EN MTS.		7 PISOS EN VÍAS DE 20 ML. DE ANCHO COMO MÍNIMO, ES DECIR: (7 pisos x 3.00 ml) + 1.50 ml. = 22.50 ml. POR OTRO LADO, EL PROYECTISTA SE ACOGE A LA ALTURA POR COLINDANCIA PREVISTO EN LA NORMA A.010 DEL RNE, TENIENDO COMO LATERAL IZQUIERDO A UN PREDIO COLINDANTE CON ALTURA EXISTENTE DE 27.45 ML, POR LO TANTO LA ALTURA NORMATIVA POR COLINDANCIA ES: (22.50 + 27.45) / 2 = **24.98 ML.**	**24.98 ML**	CONFORME
RETIROS MÍNIMOS	Frontal (ML)	3.00 ML	3.00 ML	CONFORME
	Lateral (ML)	-	-	-
	Otros (ML)	-	-	-
ÁREA DE LOTE NORMATIVO (M2)		300.00	646.00	CONFORME
FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (ML)		10.00	17.00	CONFORME
DENSIDAD NETA EXPRESADA EN Hab/Ha		DPTOS. DE 3 DORMITORIOS DEBE TENER 75 M2 MINIMO.	DPTOS. DE 3 DORMITORIOS DEBE TENER 75 M2 MINIMO.	CONFORME
DE ESTACIONAMIENTOS		VIVIENDAS = 1 c/1.5 viviendas = 42/4.5 = **28 EST.** EST PARA BICICLETAS – VIVIENDAS = 5% (28x12.5 = 350 M2)= **17.50 M2**	VIVIENDAS = **38 + 1 VISITA** EST PARA BICICLETAS – VIVIENDAS = **24.40 M2 (19 Est.)**	CONFORME
CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL				

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME.

9. VERIFICACIÓN FAVORABLE: DÍA 31 MES 03 AÑO 2025

9.1 REVISORES URBANOS

9.1.1 ARQUITECTURA Coordinador X

Normas técnicas aplicadas(1)

PROYECTO CONFORME

NORMAS APLICADAS:

RNE NORMAS A.010, A.020, A.120, A.130, Y CPUE Nº 219-2024-MDJM-GDU-SGOPPU DE FECHA 06.06.2024, ORD. 1015, 1017 Y 2213-MML.

LA INFORMACIÓN TÉCNICA PRESENTADA POR EL PROPIETARIO Y PROYECTISTA PARA SU REVISIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA, POR LO QUE DE SER FALSA ESTA SUJETO A LOS PROCESOS CORRESPONDIENTES POR VIOLACION DE LA PRESUNCION DE VERACIDAD ASUMIENDO LA RESPONSABILIDAD ESTABLECIDA POR LEY.

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME

Nombres y Apellidos	Nº Registro CAP	Codigo de Registro	Sello y firma
ALBERTO CHAMPION GARFIAS	0980	AE - III - 0047	REVISOR URBANO CODIGO DE REGISTRO AE-III-0047 ARQ. ALBERTO CHAMPION GARFIAS CAP 0980

9.1.2 INGENIERIA-ESTRUCTURAS Coordinador

Normas técnicas aplicadas(1)

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME

Nombres y Apellidos	Nº Registro CIP	Codigo de Registro	Sello y firma

Miguel Rodriguez Nuñez
Apoderado
Desarrollo Inmobiliario D25 S.A.C

9.1.3 INGENIERIA-INSTALACIONES ELÉCTRICAS O ELECTROMECÁNICAS

Normas técnicas reglamentarias aplicadas(1)

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME

Nombres y Apellidos	Nº Registro CIP	Codigo de Registro	Sello y firma

9.1.4 INGENIERÍA-INSTALACIONES SANITARIAS

Normas técnicas reglamentarias aplicadas(1)

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME

Nombres y Apellidos	Nº Registro CIP	Codigo de Registro	Sello y firma

DELEGADO AD-HOC

.1 MINISTERIO DE CULTURA- MC

Normas técnicas aplicadas(1)

(1) DE REQUERIR MAYOR ESPACIO SE DEBE ANEXAR HOJAS VISADAS, FIRMADAS Y SELLADAS POR LOS REVISORES URBANOS, SEGÚN CORRESPONDA, LAS CUALES FORMARAN PARTE DEL PRESENTE INFORME (*) SOLO EMITE OPINIÓN.

Nombres y Apellidos	Documento que los acredite	Firma

.....
Miguel Rodríguez Núñez
Apoderado
Desarrollo Inmobiliario D25 S.A.C

REVISOR URBANO
CODIGO DE REGISTRO AE-III-0047
ARQ. ALBERTO CHAMPION GARFIAS
CAP 0980

ANEXO

(*****) Detalle de Area Techada Acumulada en Cuadro del Item 6

PISOS	Nueva (*)	Existente (**)	Demolición (***)	Ampliación (****)	Remodelación (*****)	SUB-TOTAL
5º PISO	413.52					413.52
6º PISO	413.52					413.52
7º PISO	413.52					413.52
8º PISO	413.61					413.61
9º PISO	413.82					413.82
AZOTEA	158.56					158.56
OTRAS INSTALACIONES:						
CISTERNA AGUA CONTRA INCENDIO + CISTERNA AGUA CONSUMO DOMÉSTICO 1:		93.11				

Miguel Rodríguez Núñez
Apoderado
Desarrollo Inmobiliario D25 S.A.C

REVISOR URBANO

CODIGO DE REGISTRO AE-III-0047

ARQ. ALBERTO CHAMPION GARFIAS
CAP 0980