



Municipalidad
de
San Isidro

DECRETO DE ALCALDÍA N° 005

San Isidro, 28 ABR. 2011

EL ALCALDE DE SAN ISIDRO

Visto los Informes N° 104-2011-12.1.0-SOP-GACU/MSI de la Subgerencia de Obras Privadas de fecha 07 de marzo de 2011 y el Memorándum N° 174-2011-12.0.0-GACU/MSI de fecha 11 de marzo del 2011 de la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, los cuales proponen realizar un procedimiento informativo para la seguridad de las edificaciones de los predios vecinos a las edificaciones donde se realizarán obras que por sus características, podrían generar algunos inconvenientes; y,

CONSIDERANDO:

Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asunto de su competencia, conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política y en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades establece en su Artículo 79, que es función exclusiva específica de las Municipalidades distritales el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, el Código Civil establece en sus artículos 954°, 957 y 959° que la propiedad se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario en el ejercicio de su propiedad, propiedad predial que se encuentra sujeta a la zonificación y limitaciones que se establezcan, entre ellas, que no podrá el propietario impedir que en su predio se ejecuten actos para los servicios provisorios de las propiedades vecinas, que eviten o conjuren un peligro actual o inminente, pero se le indemnizará por los daños y perjuicios causados;

Que, por otro lado, la actividad de la construcción debe ejercerse dentro del marco de las limitaciones al derecho de propiedad predial, y si bien de acuerdo a la normatividad civil en caso de producirse daños o perjuicios a terceros debe indemnizar siguiendo procedimientos legales, es necesario que la Municipalidad adopte medidas que coadyuven a la seguridad y prevención de daños que eventualmente pudiera ocasionar la actividad constructiva en los predios colindantes, en caso de demoliciones y/o excavaciones para la construcción de sótanos que requieran la aplicación de Técnicas de Seguridad para el Sosténimiento de Excavaciones para la estabilización de taludes;

Que, por estas razones, si bien la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus reglamentos, establecieron la necesidad de presentar como requisito del trámite de Licencia la Póliza CAR a Todo Riesgo, en algunos tipos y modalidades de obras, la misma que en la práctica no se estaría aplicando, por cuanto su uso se ve encarecido, toda vez que en muchos casos, los daños generados en el proceso constructivo son menores a los pagos que se tendría que realizar, para la utilización de la citada Póliza; siendo necesario crear un procedimiento informativo para los propietarios de los predios vecinos a fin de comunicar sus derechos, y de realizar algunas acciones previas en prevención de posibles daños en la etapa constructiva;

Estando a lo opinado en el Informe N° 0353-2011-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica y en uso de las facultades conferidas por el numeral 6 del artículo 20° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;





Municipalidad
de
San Isidro

DECRETA:

APROBAR EL PROCEDIMIENTO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN AL VECINO SOBRE TEMAS DE SEGURIDAD COMPLEMENTARIA DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

Artículo Primero.- AMBITO DE APLICACIÓN

El presente Decreto de Alcaldía es aplicable a todas las obras de edificación en la jurisdicción de San Isidro donde se ejecute obras de Demolición Total o Parcial, o Licencias de Edificación que requieran Técnicas de Seguridad para el Sosténimiento de Excavaciones.

Artículo Segundo.- PROCEDIMIENTO INFORMATIVO

Previo a la emisión de la Licencia Temporal o Definitiva de una Edificación inmersa en el artículo anterior, para efecto informativo del vecino y de seguridad de la edificación, el propietario y/o ejecutante de la edificación deberá complementar la siguiente información:

1. El Cronograma de Obra que se presenta a la Subgerencia de Obras Privadas, deberá contener además, previo al ítem. de Partida de Obras Preliminares, la fecha de la actividad de Verificación Inicial del estado de las construcciones de los predios colindantes; y posterior al ítem. a la Partida de Acabados, la fecha de la actividad de Verificación Final del estado de la construcción de los predios colindantes.
2. Aprobado el Cronograma de Obras y antes del inicio de la construcción, la Subgerencia de Obras Privadas remitirá mediante Oficio a los propietarios de los predios colindantes, un sobre informativo conteniendo:
 - a. Oficio de presentación conteniendo la descripción de la obra y la fecha de Verificación Inicial de su predio.
 - b. Cartilla Técnica Informativa
 - c. Formato de Acta de Verificación (inicial y final)
 - d. Formato de Acta de Acuerdo de compromiso de resarcimiento de daños.

3. En la fecha de realización del Acta de Verificación Inicial se suscribirá 04 ejemplares, los cuales deberán ser llenados y firmados por el propietario del predio colindante y el representante de la constructora, en presencia de un representante de la Subgerencia de Inspecciones, y en caso de requerirse el apoyo técnico de la Subgerencia de Obras Privadas éste se realizará a través del Supervisor de Obras.

Asimismo, en dicha fecha se suscribirá 04 ejemplares del Acta de Acuerdo de Compromiso de Resarcimiento de daños, suscrita entre el propietario del predio vecino y el representante de la constructora, en el que ésta última se compromete expresamente a que en la eventualidad de producir daños al predio vecino, se obliga a reparar los mismos de forma inmediata, salvo que por acuerdo expreso del propietario se determiné que ello, se realizará al final de la edificación.

5. De acuerdo a la fecha determinada en el Cronograma de Obras se suscribirá el Acta de Verificación Final, en presencia de un representante de la Subgerencia de Inspecciones, pudiéndose realizar Actas de Verificación en etapas intermedias de las Obras, en caso de comunicarse daños en las construcciones de los predios vecinos.

De forma excepcional y por la magnitud o impacto de la edificación, en cualquier etapa del presente procedimiento, la Oficina de Participación Vecinal a pedido de la Subgerencia de Obras Privadas, propietario y/o ejecutante de la edificación o vecinos afectados, podrá convocar a una reunión entre las partes involucradas, en la cual, el propietario y/o ejecutante de la edificación explicará las características de la edificación, forma de ejecución y absolverá las dudas que puedan surgir en la reunión.





Municipalidad
de
San Isidro

Artículo Tercero.- ETAPA CONSTRUCTIVA

El Supervisor de Obra de la Subgerencia de Obras Privadas, en la etapa de Verificación Técnica de la Partida de Excavación podrá solicitar al constructor el esquema de ubicación de la posición de los anclajes respecto a posibles construcciones en subsuelo vecino, de tal manera de no afectarlas, siendo la misma de responsabilidad exclusiva de la constructora. De acuerdo al Artículo 10º de la Ley N° 29090 y Artículo 12º del Decreto Supremo N° 026-2008-VIVIENDA, en caso de detectarse obras que infrinjan las normas o pongan en peligro la seguridad de sus viviendas se podrá aplicar medidas provisionales de inmediata ejecución.

Artículo Cuarto.- PROHIBICIÓN DE SUSPENSIÓN DE OBRAS

Durante el proceso de excavación en la etapa de estabilización de taludes, y en demoliciones totales y/o parciales donde se encuentren estructuras en situación inestable, queda terminantemente prohibido la paralización de las obras, siendo de exclusiva responsabilidad de la constructora y/o de terceros que la generen; y de hacer caso omiso a ello, se procederá a iniciar las acciones legales que correspondan, haciendo de conocimiento al Procurador Público Municipal para que realice las denuncias respectivas ante el Fiscal de Prevención al Delito

Artículo Quinto.- CARTEL INFORMATIVO VECINAL

El propietario y/o constructor de la obra a ejecutar deberá de colocar un Cartel Informativo Vecinal previo al inicio de las obras, de un tamaño entre 6.00 m2 y 4.00 m2 cuya ubicación y características (incluido el tamaño de letras) será aprobada por la Subgerencia de Obras Privadas, debiendo contar solo con la siguiente información:

- N° de pisos
- N° de sótanos
- N° de estacionamientos
- Tipo de edificación-uso
- Tiempo de ejecución
- Empresa / Propietario
- N° de Licencia de Edificación
- Horario de trabajo para obras de edificación
- Imagen en 3D de la Fachada Exterior (opcional)



Artículo Sexto.- APROBACIÓN DE FORMATOS

Apruébese los Formatos del Acta de Verificación (inicial y final) y Acta de Acuerdo de Compromiso de Resarcimiento de daños.



Artículo Séptimo.- VIGENCIA

El presente Decreto de Alcaldía entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo Octavo.- CUMPLIMIENTO

Encargar a la Gerencia de Autorizaciones y Control Urbano, Gerencia de Fiscalización, Oficina de Participación Vecinal y Procuraduría Pública Municipal el cumplimiento de la presente norma.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

RAUL A. CANTELLA SALAVERRY
Alcalde





Municipalidad
de
San Isidro

"AÑO DEL CENTENARIO DE MACHU PICCHU PARA EL MUNDO"

Gerencia de Fiscalización
Subgerencia de Inspecciones

ACTA DE VERIFICACION N°

INICIAL /FINAL
FECHA

DATOS DEL PREDIO A VERIFICAR:				
NOMBRE DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL:				DNI N° / RUC N°
UBICACIÓN Ca. Av.	N°	Mz	Lote	Urb
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL RESPONSABLE O REPRESENTANTE DE LA EMPRESA				
CARACTERISTICAS: Usos: Número de Pisos: Numero de Sótanos: Materiales: Otras:				
DATOS DEL PREDIO A EDIFICAR:				
UBICACIÓN DE LA OBRA: Ca. Av.				
NOMBRE DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO:		DOMICILIO FISCAL		DNI N° / RUC N°
NOMBRE DEL EJECUTANTE O U REPRESENTANTE LEGAL DEL:				
N° DE EXPEDIENTE		N° LICENCIA DE OBRA		
VERIFICADOR POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO:				CAP / CIP N°

SE VERIFICO:

NIVEL	VERIFICACION EN PISO	VERIFICACION EN MUROS	VERIFICACION EN TECHO	VERIFICACION ESTRUCTURAL
1ER. PISO				
2DO. PISO				
3ER. PISO				
4TO. PISO				
5TO. PISO				
6TO. PISO				
7MO. PISO				
8VO. PISO				
9NO. PISO				

NIVEL	VERIFICACION EN PISO	VERIFICACION EN MUROS	VERIFICACION EN TECHO	VERIFICACION ESTRUCTURAL

La Municipalidad adjuntará al Acta y remitirá a las partes fotos fechadas de los ambientes verificados en las zonas que están próximas a la construcción de la obra y hasta donde pudiera influir los efectos de la demolición y/o excavación.

CONFORMIDAD DE LAS PARTES:	
PROPIETARIO DE LA OBRA O REPRESENTANTE LEGAL	VEEDOR DE LA MUNICIPALIDAD
PROPIETARIO DEL PREDIO VERIFICADO O REPRESENTANTE LEGAL	



ACTA DE ACUERDO
DE COMPROMISO DE RESARCIMIENTO DE DAÑOS

Siendo lashoras deldel mes.....del año....., se reunieron en calidad de **PROPIETARIO** del predio sito en
el (los) Señor(a).....con
D.N.I N°, y como **CONSTRUCTOR** la empresacon
representante legalcon domicilio en
....., a fin de tomar los acuerdos conducentes a resolver los
problemas controversiales que se pudieran presentar durante la obra sito en
Luego de un intercambio de opiniones se acordó lo siguiente:

1. El **CONSTRUCTOR** deberá tomar todas las medidas de seguridad para evitar daños durante el proceso constructivo.
2. Si durante el proceso constructivo se detectara la aparición de daños en el predio del **PROPIETARIO**, se procederá:
 - a. De inmediato a la reparación de daños por parte del **CONSTRUCTOR**, salvo que por acuerdo expreso del **PROPIETARIO** se determiné que ello, se realizará al final de la edificación y previo al inicio del trámite de Conformidad de Edificación y Declaratoria de Fábrica.
 - b. A pedido del **PROPIETARIO** y/o **CONSTRUCTOR**, se podrá solicitar una verificación por parte de la Supervisor de Obras de la Municipalidad, sobre los posibles defectos en la forma constructiva, a fin de determinar las acciones a realizar.
3. En caso de existir alguna variación del cronograma aprobado, el **CONSTRUCTOR** comunicará al **PROPIETARIO** y a la Municipalidad de San Isidro, con la debida anticipación la fecha en que se iniciará la actividad de estabilización de taludes.
El **CONSTRUCTOR** se compromete a llevar un registro fotográfico con fecha del día de realización de las perforaciones y anclajes de la Estabilización de Taludes, así como su Destensado de ser el caso; archivos que estarán a disposición del **PROPIETARIO** y representantes de la Gerencia de Fiscalización y Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro, en caso de requerirlo.
5. El **PROPIETARIO** se compromete a no realizar acciones que puedan incrementar el riesgo de inestabilidad en el suelo, tales como riego de jardines laterales, u otras acciones, así como proporcionar las facilidades de accesos al **CONSTRUCTOR** para el ingreso a su predio, en caso de requerir mayor información de su edificación, con la presencia de un representante de la Municipalidad de San Isidro.
6. Otros...

Dándose lectura del presente Acuerdo, se suscribe por Triplicado, en señal de conformidad.

EL PROPIETARIO

EL CONSTRUCTOR

