CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO-LIMA

INFORME DE AUDITORÍA N° 021-2025-2-2165-AC

AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO-LIMA

SAN ISIDRO-LIMA-LIMA

"LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO"

PERÍODO:21 DE NOVIEMBRE DE 2019 AL 31 DE AGOSTO DE 2025

TOMO I DE II

LIMA - PERÚ

DICIEMBRE - 2025

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"
" AÑO DE LA RECUPERACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ECONOMÍA PERUANA"

0716

0212025221650 0

000001

INFORME DE AUDITORÍA N° 021-2025-2-2165-AC

"LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO"

ÍNDICE

	DENOMINACIÓN	Página
I.	ANTECEDENTES	
	1.1. Origen	3
	1.2. Objetivos	3
	1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance	3
	1.4. De la entidad o dependencia	5
	1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimento	5
	1.6. Aspectos relevantes	6
II.	DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO	37
III.	OBSERVACIONES	37
IV.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	73
V.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS	74
VI.	CONCLUSIONES	74
VII.	RECOMENDACIONES	76
VIII.	APÉNDICES	77

INFORME DE AUDITORÍA N° 021-2025-2-2165-AC

"LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO"

I. ANTECEDENTES

1.1. Origen

La Auditoría de Cumplimiento a la Municipalidad Distrital de San Isidro, corresponde a un servicio de control posterior no programado en el Plan Anual de Control 2025 del Órgano de Control Institucional a cargo del servicio; registrado, en el Sistema de Control Gubernamental con la Orden de Servicio n.° 2-2165-2025-010, dándose inicio mediante Oficio n.° 000360-2025-CG/OC2165 de fecha 24 de septiembre de 2025, en el marco de lo previsto en la Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y el Manual de Auditoría de Cumplimiento, aprobados mediante Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatoria.

1.2. Objetivos

Objetivo General:

Establecer si el otorgamiento de las licencias de edificación multifamiliar para Viviendas de Interés Social ubicadas en el distrito de San Isidro – Lima; así como, el control posterior llevadas a cabo por la Municipalidad Distrital de San Isidro, cumplen con la normativa aplicable.

Objetivo Específicos:

1. Determinar si las licencias de edificación multifamiliar para Viviendas de Interés Social, otorgadas en el ámbito de la Municipalidad Distrital de San Isidro – Lima, cumplen con la normativa.

2. Determinar si la Municipalidad Distrital de San Isidro, realiza las competencias de fiscalización que les corresponden respecto de las licencias de edificación multifamiliar de Viviendas de Interés Social.

1.3. Materia de Control, Materia Comprometida y Alcance

Materia de Control

La materia de control de la presente auditoria de cumplimiento comprendió la verificación del proceso de expedición de Licencias de Edificación bajo los alcances de la normativa de Viviendas de Interés Social -en adelante VIS- actos realizados por la Municipalidad distrital de San Isidro.

La normativa que reguló la VIS es el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA "Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación", modificado por los Decretos Supremos N° 012- 2019 y 002-2020-VIVIENDA; esta norma fue objeto de un pronunciamiento del Tribunal Constitucional mediante Pleno Sentencia N° 302/2023 - Expedientes N°00001-2021-PCC/TC y 00004- 2021-PCC/TC y 00004- 2021-PCC/TC (acumulados) de fecha 9 de mayo de 2023, que señaló:

1. *Declarar FUNDADA la demanda en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas, razón por la cual una vez que, en ejercicio de las mismas, quede determinada técnica y debidamente la zonificación y altura máxima, siguiéndose los procedimientos administrativos correspondientes, podrán desarrollarse los proyectos de VIS, respetando los parámetros técnicos establecidos.*
2. *Declarar NULOS el literal b, el primer párrafo del literal c del artículo 2.2 y el artículo 10.4 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo 010-2018-VIVIENDA, y sus modificatorias.*

Materia Comprometida

Para la ejecución de la auditoria de cumplimiento se ha tomado una muestra selectiva de proyectos inmobiliarios sin ejecución de obra seis (6) y con ejecución de obra tres (3); a su vez, tienen proceso judicial contencioso administrativo en curso por solicitud de nulidad de las Actas de Comisión Técnica Distrital o Informes de Revisores Urbanos, que dieron conformidad para la expedición de las Licencias de edificación de los casos siguientes:

Datos de proyecto Inmobiliario	Ubicación
Eleva Perú SAC	Calle 6 Mz A-22 Lote 12
Barlovento Inmobiliarios	Av. Santo Toribio N° 435
Grupo Iberoamérica SAC	Av. Jorge Basadre Grohmann s/n esquina con calle Manuel Bañon s/n Mz 21, lote s/n
Redbay del Perú	Av. Camino Real N° 295
Constructora e Inmobiliaria Grupo Sarmiento SAC	Av. Pablo Carriquiry Maurer s/n, Mz. E2, Lt. 10 – Urb. El Palomar
Nita Cáceres (Edificio Marconi)	Av. Salaverry N° 2205 esquina con calle Guillermo Marconi N° 491 - 495
Grupo DEBH SAC	Av. Salaverry N° 2406, esquina con calle Burgos
Barcelona Real Estate Group	Calle Palmeras N° 285 – 299
Esparq Inversiones S.A.	Av. Paseo de La República N° 3606 Esq. c/ Ca. Chacarilla

Al respecto, en la revisión preliminar de uno de los casos, se emitió el Informe de Acción de Oficio Posterior N° 07-2025-OCI/2165-AOP de fecha 24 de junio de 2025, donde se reveló que, se otorgó Licencia de edificación VIS para el proyecto inmobiliario ubicado en Av. Salaverry esquina con Ca. Burgos, respecto del cual, la Entidad no adoptó acciones concretas y efectivas para la corrección.

El Reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad de San Isidro, aprobado mediante Ordenanza N° 548, modificada con Ordenanza N° 617, señala que la Subgerencia de Obras Privadas: “es la unidad orgánica encargada de otorgar las licencias de edificación y supervisar la ejecución de obras privadas en el distrito (…)”.

Alcance

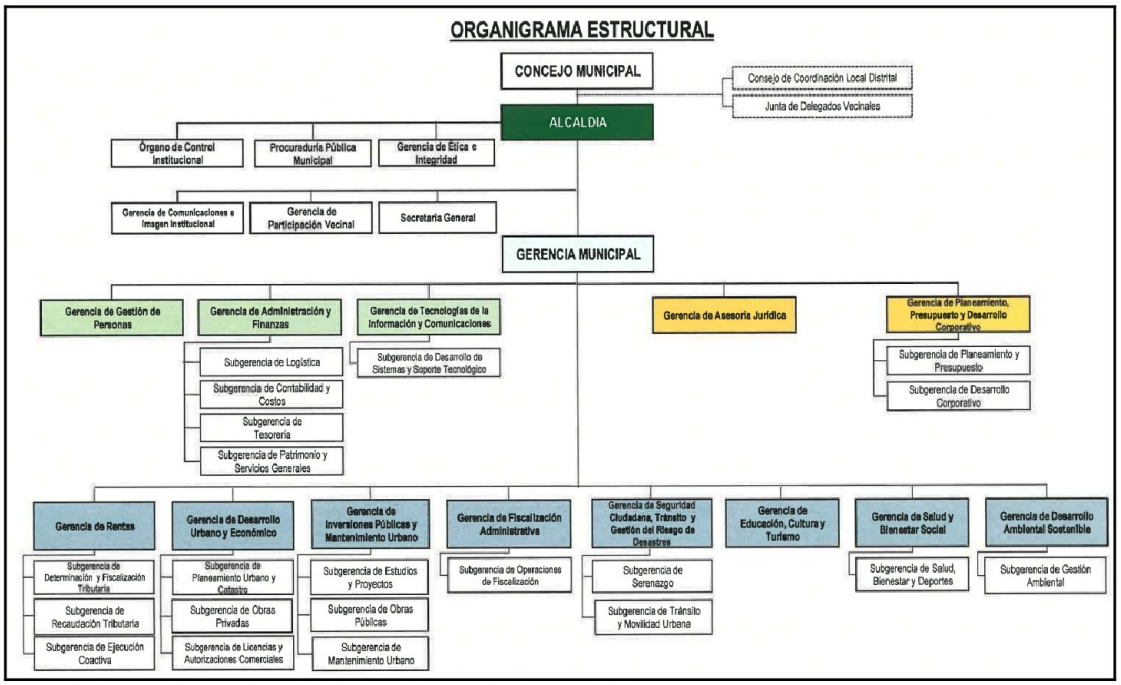
La Auditoría de Cumplimiento comprendió el período del 21 de noviembre de 2019 al 31 de agosto de 2025, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relacionada con licencias de edificación multifamiliar para VIS, realizada en el ámbito del distrito de San Isidro, a través de la Subgerencia de Obras Privadas y Subgerencia de Fiscalización Administrativa. Las unidades orgánicas a cargo de la materia de control se encuentran en las instalaciones de la Municipalidad de San Isidro, ubicados en Calle 21 N° 765 y 771 y en Ca. Andrés Reyes n° 191, distrito de San Isidro, provincia de Lima y departamento de Lima, respectivamente.

1.4. De la entidad o dependencia

La Municipalidad Distrital de San Isidro pertenece al nivel de gobierno local, promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público que cuenta con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo estipulado en la Ley n.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, cuya finalidad es promover la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral y sostenible y armónico del distrito. A continuación, se muestra la estructura orgánica de Municipalidad Distrital de San Isidro.

Imagen n.°1

Estructura Orgánica de la Municipalidad Distrital de San Isidro



Fuente: Ordenanza Municipal n.° 548-MSI de 29 de septiembre de 2021.

1.5. Notificación de las desviaciones de cumplimiento

En aplicación de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG, la Directiva N° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento" y Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobados con Resolución de Contraloría N° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022 y modificatorias, se cumplió con el procedimiento de notificación de las desviaciones de cumplimiento a las personas comprendidas en los hechos observados a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones de forma presencial.

1.6. Aspectos relevantes

Durante el desarrollo de la Auditoría de Cumplimiento, se han identificado los siguientes aspectos relevantes:

1. **SE OTORGÓ LICENCIAS DE EDIFICACIÓN PARA EJECUTAR PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL DISTRITO SAN ISIDRO – LIMA, UTILIZANDO PARÁMETROS PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL (VIS); PERO EL PRECIO DE VENTA DE LAS VIS QUE OFERTAN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS SUPERAN EL VALOR MÁXIMO NORMADO PARA LAS VIS; LO QUE NO PERMITIRÍA CUMPLIR CON LA FINALIDAD DE REDUCIR LA BRECHA DEL DEFICIT HABITACIONAL.**

   Mediante Decreto Legislativo N° 1037, se promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, y esta norma define las VIS, como "*una solución habitacional cuyo valor máximo será el equivalente a catorce (14) UIT. Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se establecerá el valor de las viviendas que deberá priorizarse dentro del Programa Techo Propio*".

   Relacionado con lo anterior, La Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en su artículo 81, numeral 81.2, señala: "*La Vivienda de Interés Social es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social*". Esta definición fue modificada el 28 de setiembre de 2024, con Decreto Legislativo N° 1674, que indicó: "*Vivienda de Interés Social es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se **encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema** y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social".*

   En esa línea, el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado Decreto Supremo Nº 010-2018-VIVIENDA y modificatorias (que estuvo vigente hasta setiembre de 2023) señaló tuvo como objeto establecer "las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social (…)"; resaltándose que en esta norma, se establecieron parámetros urbanísticos y edificatorias especiales para las VIS, que en la práctica flexibilizaban o permitían superar normas urbanísticas de los gobiernos locales, en pro de alcanzar los objetivos de los VIS.

   La reciente Ley N° 32379 establece el marco legal de la vivienda de interés social, y su reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 005-2025-VIVIENDA, establece las directrices que rigen la promoción, construcción y adquisición de este tipo de inmuebles.

   Además, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo Nº 007-2025-VIVIENDA, que

actualiza los valores máximos de la Vivienda de Interés Social en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva para el ejercicio económico 2025, el monto es conforme se muestra a continuación:

Cuadro N° 1
Decreto Supremo N° 007-2025-VIVIENDA, aprobado el 16 de junio de 2025

Descripción de la VIS	Valor máximo de la VIS
Edificio Multifamiliar / Conjunto Residencial / Quinta	Hasta S/ 136 000.00

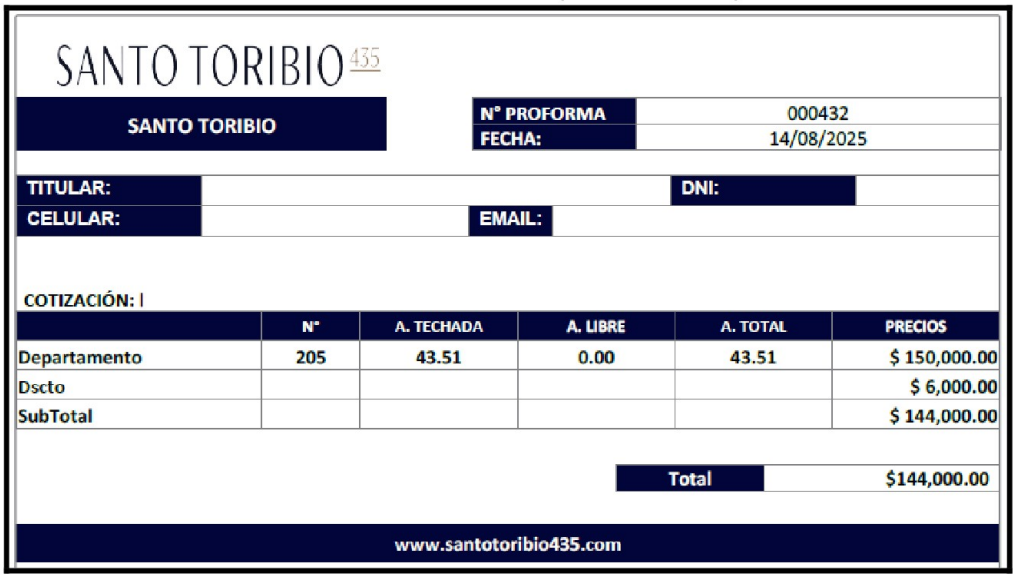
Mediante Oficio N° D000019-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, que adjuntó el Informe Legal N° D000143-2025-ESPH/SOPRI de fecha 18 de junio de 2025, informó el estado de las licencias otorgadas por la Municipalidad distrital de San Isidro, para VIS, conforme se muestra a continuación:

- Obras concluidas (6)
- Obras en Ejecución (13)
- Proyectos con inicio de obra (2)
- Proyectos sin inicio de obra (6).

La comisión de control para determinar el cumplimiento de la finalidad del otorgamiento de Licencias VIS, solicitó cotizaciones a las inmobiliarias, vía WhatsApp de fecha 12 y 14 de agosto de 2025, de tres (3) proyectos, obteniendo repuestas que se muestran a continuación:

- **Barlovento Inmobiliarios** (Av. Santo Toribio N° 435 - San Isidro).

Imagen N° 2
COTIZACIÓN DPTO. 205 (1 HABITACIÓN)



SANTO TORIBIO 435

SANTO TORIBIO		N° PROFORMA	000432
		FECHA:	14/08/2025
TITULAR:		DNI:	
CELULAR:		EMAIL:	

COTIZACIÓN: I

	N°	A. TECHADA	A. LIBRE	A. TOTAL	PRECIOS
Departamento	205	43.51	0.00	43.51	$ 150,000.00
Dscto					$ 6,000.00
SubTotal					$ 144,000.00

Total	$144,000.00

www.santotoribio435.com

Fuente: Cotización N° 000432 de 14 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

Imagen N° 3
COTIZACIÓN DPTO. 306 (1 HABITACIÓN)

SANTO TORIBIO 435

SANTO TORIBIO		**N° PROFORMA**	000433
		FECHA:	14/08/2025
TITULAR:		**DNI:**	
CELULAR:		**EMAIL:**	

COTIZACIÓN: I

	N°	A. TECHADA	A. LIBRE	A. TOTAL	PRECIOS
Departamento	306	45.61	0.00	45.61	$ 165,000.00
Dscto					$ 6,600.00
SubTotal					$ 158,400.00

Total	$158,400.00

www.santotoribio435.com

Fuente: Cotización N° 000433 de 14 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

- **Redbay del Perú (Av. Camino Real N° 295 - San Isidro).**

Imagen N° 4
COTIZACIÓN DPTO. 401 (1 HABITACIÓN) – TIPO 01

EMPIRE
WAY TO A NEW LIFE

Av. Camino Real Nro 295
San Isidro

PROFORMA N° 2025-02093

DATOS DEL CLIENTE

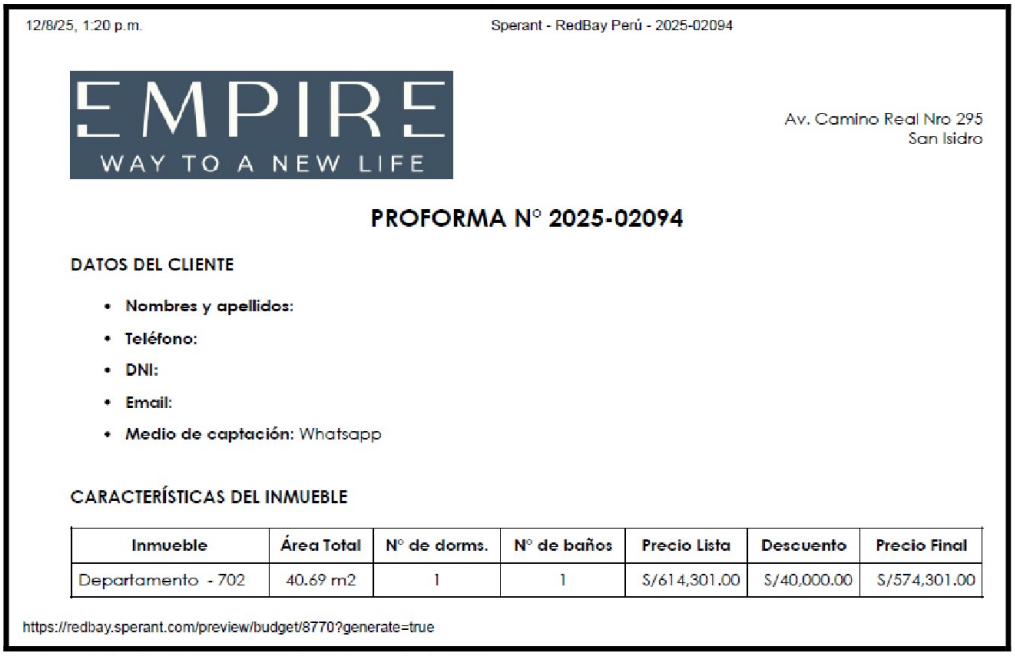
- **Nombres y apellidos:**
- **Teléfono:**
- **DNI:**
- **Email:**
- **Medio de captación:** Whatsapp

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Inmueble	Área Total	N° de dorms.	N° de baños	Precio Lista	Descuento	Precio Final
Departamento - 401	45.31 m2	1	1	S/599,080.00	S/40,000.00	S/559,080.00

Fuente: Cotización N° 2025-02093 de 12 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

Imagen N° 5
COTIZACIÓN DPTO. 702 (1 HABITACIÓN) – TIPO 02



12/8/25, 1:20 p.m. Sperant - RedBay Perú - 2025-02094

EMPIRE
WAY TO A NEW LIFE

Av. Camino Real Nro 295
San Isidro

PROFORMA N° 2025-02094

DATOS DEL CLIENTE

- **Nombres y apellidos:**
- **Teléfono:**
- **DNI:**
- **Email:**
- **Medio de captación:** Whatsapp

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Inmueble	Área Total	N° de dorms.	N° de baños	Precio Lista	Descuento	Precio Final
Departamento - 702	40.69 m2	1	1	S/614,301.00	S/40,000.00	S/574,301.00

https://redbay.sperant.com/preview/budget/8770?generate=true

Fuente: Cotización N° 2025-02094 de 12 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

- **Nita Cáceres - Edificio Marconi Salaverry N° 2205 SAC (Av. Gral. Salaverry 2205 Esq. Con Calle Guillermo Marconi – San Isidro)**

Imagen N° 6
COTIZACIÓN DPTO. 203 - TIPO 3 (1 HABITACIÓN)



PROFORMA Nro. 001370 FECHA 14 de Agosto del 2025

DATOS DEL CLIENTE			
Nombres y Apellidos:		**Nro. Documento:**	
Teléfono:		**Dirección:**	
Email:		**Celular:**	

COTIZACION			
INMUEBLES	**PRECIO LISTA**	**DESCUENTO**	**PRECIO FINAL**
Departamento N° 203	S/. 401,000.00	S/. 0.00	S/. 401,000.00

Separación		:	S/.	1,500.00
Cuota Inicial	10%	:	S/.	38,600.00
Saldo Financiar	90%	:	S/.	360,900.00
Total			S/.	401,000.00

CAL.BREA Y PARIÑAS NRO. 102 DPTO. 1103 **https://www.constructoragaleon.com.pe**

Fuente: Cotización N° 001370 de 14 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

Imagen N° 7
COTIZACIÓN DPTO. 309 - TIPO 9 (1 HABITACIÓN)

PROFORMA Nro. 001371 FECHA 14 de Agosto del 2025

DATOS DEL CLIENTE			
Nombres y Apellidos:		**Nro. Documento:**	
Teléfono:		**Dirección:**	
Email:		**Celular:**	

COTIZACION			
INMUEBLES	**PRECIO LISTA**	**DESCUENTO**	**PRECIO FINAL**
Departamento Nº 309	S/. 529,000.00	S/. 0.00	S/. 529,000.00

Separación		:	S/.	1,500.00
Cuota Inicial	10%	:	S/.	51,400.00
Saldo Financiar	90%	:	S/.	476,100.00
Total			S/.	529,000.00

CAL.BREA Y PARIÑAS NRO. 102 DPTO. 1103 https://www.constructoragaleon.com.pe

Fuente: Cotización N° 001371 de 14 de agosto de 2025
Elaborado por: Comisión de control

De las cotizaciones, mostradas en las imágenes precedentes, se advierte que las empresas inmobiliarias consultadas vienen ofreciendo las Viviendas de Interés Social con montos que superan la normativa que regula el valor máximo de las VIS, que se resume a continuación:

Cuadro N° 2
Comparativo de valor ofertado de las Viviendas de Interés Social

INMOBILIARIA	TIPO VIS	VALOR DE LA VIS	VALOR DE LA VIS EN INMOBILIARIAS	
Barlovento Inmobiliarios (Av. Santo Toribio N° 435 - San Isidro)	VIS en Edificio Multifamiliar	Hasta S/. 136,000.00	Desde $. 144,000.00 (*)	Hasta $. 158,400.00 (*)
			Desde S/ 512,928.00	Hasta S/ 564,220.80
Redbay del Perú (Av. Camino Real N° 295 - San Isidro)	VIS en Edificio Multifamiliar	Hasta S/. 136,000.00	Desde S/ 559,080.00	Hasta S/ 574,301.00
Nita Cáceres - Edificio Marconi Salaverry N° 2205 SAC (Av. Gral. Salaverry 2205 Esq. Con Calle Guillermo Marconi – San Isidro)	VIS en Edificio Multifamiliar	Hasta S/. 136,000.00	Desde S/ 401,000.00	Hasta S/ 529,000.00

Fuente: Servicio de Información del Mercado de valores y Fondos Colectivos:
https://www.smv.gob.pe/SIMV/Frm_LisTipoCambio?data=534F69082561375690E675E25D8E2E2BC75A872F7F
Nota: (*) Precio del dólar al 14/08/2025 (día de la cotización) 1 dólar = 3.5620 soles
Elaborado por: Comisión de Control

Adicionalmente, se indago en información pública del proyecto edificio Alba ubicado en Av. Augusto

Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, y se tiene lo siguiente:

Imagen N° 8
COTIZACIÓN ZAFIRA INMOBILIARIA



En la foto anterior se muestra que el costo USD 110,000[1] de un departamento VIS del Edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, evidenciando que el valor adquisitivo actual de estas Vivienda de Interés Social superan los montos máximos establecidos por la normativa vigente, lo cual no permite cumplir con la finalidad pública de que familias de bajos y medianos ingresos tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, incumpliendo la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional en el país.

Consecuentemente, se identificó que los valores adquisitivos actuales de estas Vivienda de Interés Social superan los montos máximos establecidos por la normativa vigente, lo cual no permitiría cumplir con la finalidad pública de que familias de bajos y medianos ingresos tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, incumpliendo la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional en el país.

[1] Costo de departamento VIS en Edificio Alba es de S/370 920,00, considerando el costo de cambio de dólar al 18.12.2025
Fuente: https://e-consulta.sunat.gob.pe/cl-at-ittipcam/tcS01Alias 1$=3,372

2. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) ESTÁ OCASIONANDO FISURAS EN MUROS, ALFEIZARES Y PISOS EN VIVIENDA COLINDANTE LO TAMBIÉN PODRÍA DEVENIR EN CONTINGENCIAS LEGALES NO SOLO A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS, SINO TAMBIÉN A LA ENTIDAD EDIL.

Actualmente se viene construyendo el edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, y según denuncias recibidas de propietarios de predios vecinos, señalan su malestar, indicando que desde que se inició la construcción de este edificio, viene soportando el polvo, los desechos de construcción y los ruidos molestos originados por la obra a lo que se suma, que sus viviendas se ven comprometidas por la aparición de fisuras en los muros, alfeizares y pisos, como se muestra a continuación:



Foto N° 1: Se muestra fisuras entre cielorraso y pared, ubicadas en el baño del Dpto. 102



Fotos N° 2 y 3: Se muestra fisura en muro de baño ubicado en el Dpto. 101

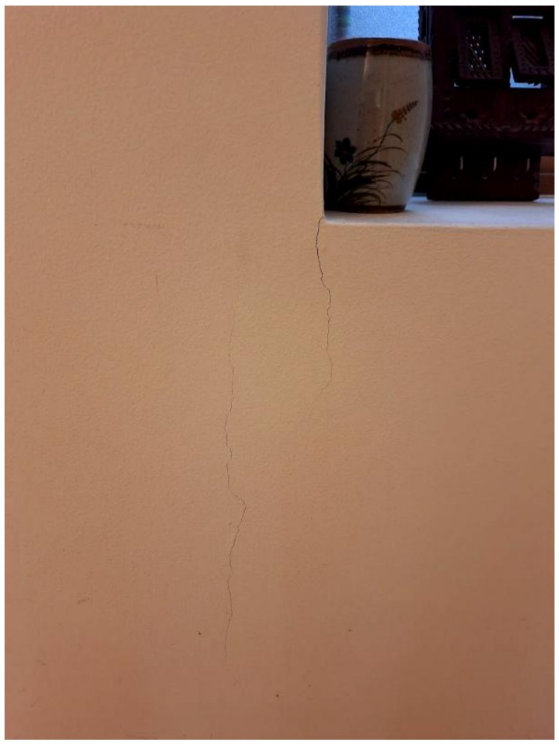


Foto N° 4: Se muestra fisuras en alfeizar de ventana en el Dpto. 102



Foto N° 5: Se muestra fisura en pared (esquina) en el baño del Dpto. 202



Foto N° 6: Se muestra fisura en alfeizar en el baño del Dpto. 301

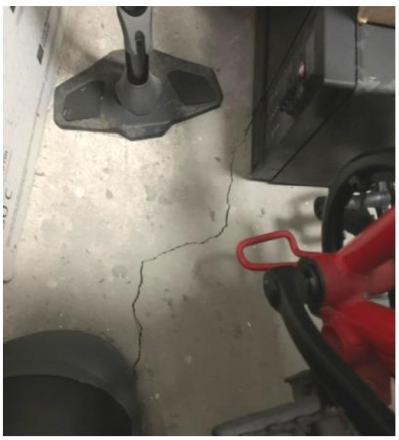


Foto N° 7: Se muestra fisura en el piso del Depósito del Dpto. 101



Foto N° 8: Se muestra fisura en muro de pasadizo del sótano

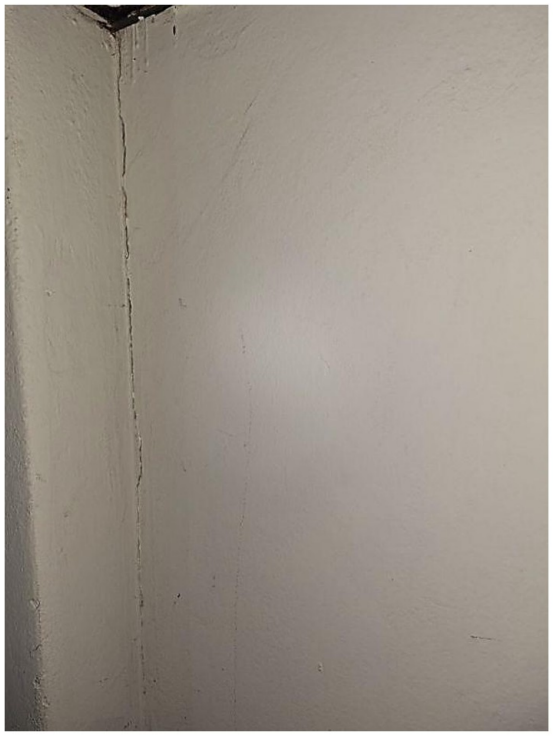


Foto N° 9: Se muestra fisura en esquina del sótano



Foto N° 10: Se muestra fisura en pared bajando al sótano



Foto N° 11: Se muestra fisura en pared del sótano



Foto N° 12: Se muestra fisura en pared del walking closet del Dpto. 102

En las fotos anteriores se muestra la aparición de fisuras en los muros, alfeizares y pisos las mismas que están apareciendo a raíz de la construcción el edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro.

Al respecto, el Reglamento Nacional de Edificaciones contiene la norma técnica que regulan la ejecución de obras para garantizar la seguridad de las edificaciones y su entorno.

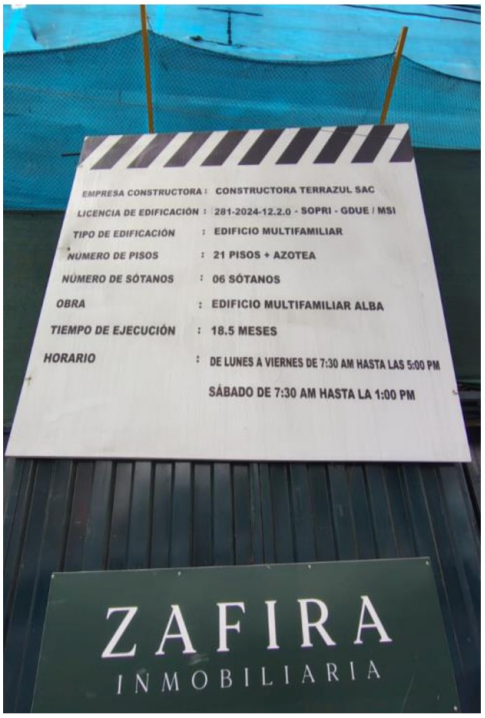
Normas de Estructuras (E.020 - Cargas, E.030 - Diseño Sismorresistente, E.050 - Suelos y Cimentaciones):

- La **Norma Técnica E.050 "Suelos y Cimentaciones"** es especialmente relevante, ya que exige realizar un **Estudio de Mecánica de Suelos (EMS)**, el cual debe considerar el impacto de la excavación y la cimentación en las propiedades vecinas.
  Estas normas técnicas buscan asegurar que el diseño y la construcción de la nueva edificación no pongan en riesgo la estabilidad de las propiedades colindantes. Se exige el uso de métodos y estructuras (como pantallas ancladas para excavaciones profundas) para proteger a los predios vecinos.
- **Obligación de Prevención:** La normativa exige que el profesional responsable de la obra evalúe las cargas reales que se producirán durante el proceso constructivo y tome las medidas necesarias para evitar daños.

En esa ilación, teniendo la Municipalidad distrital de San Isidro, competencias de supervisión y fiscalización respecto a los proyectos inmobiliarios, se pone en conocimiento estos hechos, a fin de que adopte las medidas que considere pertinente en el ámbito de su competencia, para reducir o mitigar la afectación de las propiedades colindantes a la construcción de la obra del Edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro; ello dado que en el ámbito de San Isidro, en lo que respecto a proyectos inmobiliarios VIS, se han identificado 28 casos, a los cuales podría generar similar problemática, lo también podría devenir en contingencias legales no solo a las empresas constructoras, sino también a la entidad edil.

3. CAIDA DE TORTÓL DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO ALBA A PREDIO COLINDANTE, OCURRIDA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2025, MUESTRA MEDIDAS DE PREVENCIÓN NO EFECTIVAS, OCASIONANDO AFECTACIÓN DE LAS PROPIEDADES COLINDANTES A LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA

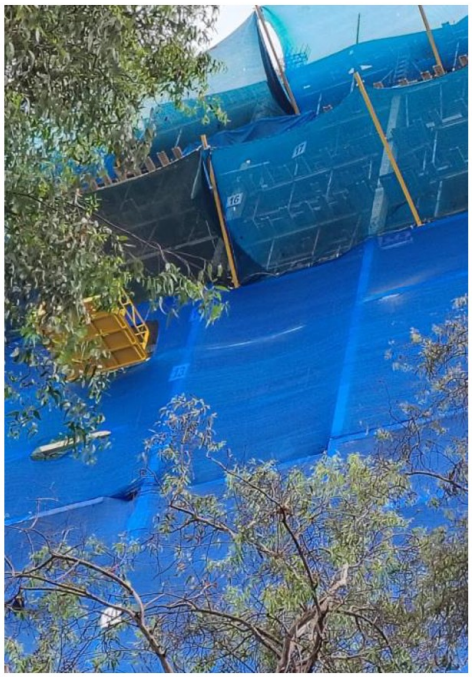
Como se dijo anteriormente, desde que se inició la construcción del edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, los vecinos de los predios colindantes denuncian que viene soportando el polvo, los desechos de construcción, los ruidos molestos, la aparición de fisuras en los muros, alfeizares y pisos de sus viviendas, y además su integridad física se ve comprometida debido a que están expuestos a sufrir accidentes ocasionados por la caída de herramientas, como el hecho ocurrido el jueves 11 de diciembre de 2025, en que se evidenció la caída de un tortol (herramienta para habilitación de acero), el mismo que por su propio peso sumado a la altura que proporciona aceleración por la gravedad en caída libre, pudo haber tenido fatales consecuencias, no solo materiales sino también personales, como se muestra a continuación:





Fotos N° 13 y 14: Se muestra letrero informativo de la obra del edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, la misma que ha sido paralizada por la Municipalidad Distrital de San Isidro.





Fotos N° 15 y 16 Se muestra obra del edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro, la misma que actualmente se encuentra en la construcción del piso N° 17





Fotos N° 17 y 18: Se muestra rotura de cornisa del tercer piso, farol y vidrios rotos en el piso, ocasionados por la caída de tortol







Fotos N° 19, 20 y 21: Se muestra tortol caído desde los pisos altos de la construcción del Edificio Alba.

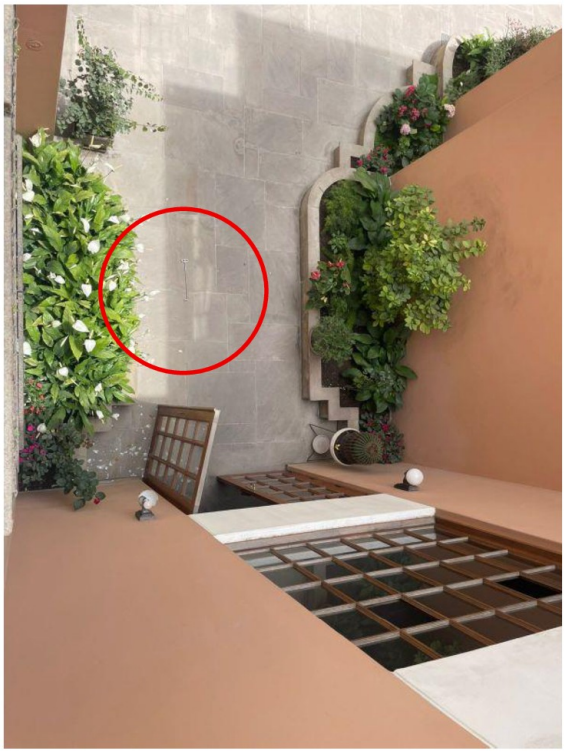


Foto N° 22: Se muestra tortol caído de la construcción del edificio Alba (vista del tercer piso)



Foto N° 23 y 24: Se muestra edificio Alba vista desde la vivienda colindante, luego de la caída del tortol



Foto N° 25 y 26: Se muestra restos de materiales: clavos, alambres, Tecnopor y polvo que caen de la construcción del edificio Alba vista a las viviendas colindantes.

En las fotos anteriores se evidencia que las mallas de seguridad instaladas no garantizaron una prevención efectiva, por lo cual deberá darse a conocer el hecho a la Municipalidad Distrital de San Isidro, a fin de que la entidad adopte las acciones que estime correspondientes, considerando su labor de supervisión fiscalización en estos temas, con el fin de reducir o mitigar la afectación de las propiedades colindantes a la construcción de la obra del Edificio Alba ubicado en Av. Augusto Pérez Araníbar 2124 – San Isidro.

4. **REVISORES URBANOS DIERON CONFORMIDAD A LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL; A PESAR, DE ESTAR LOS ANTEPROYECTOS JUDICIALIZADOS POR INCUMPLIR PARÁMETROS URBANISTICOS. ADEMÁS, LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO -PARA ALGUNOS CASOS- SOLICITÓ ACCIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS DE NULIDAD, PERO CON DILACIÓN. ADICIONADO A ELLO EL MINISTERIO DE VIVIENDA, RESPONDE CON RETRASO, O NO RESPONDE Y NO ACREDITA EJERCER POTESTAD SANCIONADORA, SOBRE REVISORES URBANOS.**

Se ha identificado en la muestra revisada por la comisión de auditoría que cinco (5) empresas constructoras presentaron ante la Municipalidad de San Isidro, la aprobación de anteproyecto en consulta o licencias de edificación o la modificación de estas últimas, para proyectos inmobiliarios multifamiliar de Viviendas de Interés Social (VIS) en el distrito de San Isidro – Lima; la mayoría de estos (excepto 2 caso que anteproyecto fue aprobado por comisión técnica distrital) fueron dados conforme por Revisores Urbanos (RU) quienes si bien ejercen su función profesional con independencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), pero este ente, tiene competencia para registrarlos, capacitarlos, revisar sus informes y declarar la nulidad de los mismos, y de sancionarlos. Así como los RU son elegidos directamente por las empresas constructoras, quienes le sufragan sus servicios, para revisar sus anteproyectos y licencias.

Los RU emitieron Informes Técnicos Favorables (ITF) para anteproyectos, licencias o modificación de

licencias, que incumplen con normas sobre parámetros urbanísticos y de edificación, lo cual fue detectado por la Municipalidad de San Isidro (MSI), y las áreas pertinentes de la MSI emitieron informes de revisión e informes legales, que daban cuenta de esas ilegalidades en los ITF y recomendaban que se requiera al MVCS su pronunciamiento y nulidad de los ITF; dichos requerimientos en varios de los casos lo realizó la MSI con dilación ante el MVCS, quien igualmente con mucha dilación respondía solicitando información adicional o no respondía; ello generó que la MSI solicite a través del procurador público municipal el inicio de procesos judiciales – contenciosos administrativos, solicitando la nulidad de los ITF; en algunos casos estos procesos judiciales se han iniciado con dilación, debido a que la entidad no lo comunicó oportunamente a la procuraduría.

Así mismo, se ha identificado casos en que el RU emitió ITF para licencias, que sus anteproyectos estaban judicializados (de lo cual tenía conocimiento la empresa y MVCS) es decir, el ITF daba conforme a "altura de la edificación" que era materia de controversia judicial; así como, caso en el cual el ITF declaraba conforme parámetros señalados en normativa del MVCS, que ya fue declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional.

Así mismo, se consultó al MVCS respecto a respuestas dadas a solicitudes de nulidad de ITF y procesos sancionadores a RU, y en la respuesta brindaba se confirma la dilación y omisión de respuesta, así como señala no existir procesos sancionadores contra los RU que emitieron ITF materia de cuestionamiento.

A continuación, se da mayor detalle lo antes mencionado:

a) REDBAY DEL PERÚ SAC

- **Anteproyecto:**

Del análisis a la información relacionada con el Anteproyecto en consulta en la modalidad "C", presentado por REDBAY DEL PERÚ SAC, se advirtió que la citada empresa mediante el Anexo II, Formulario Único de Edificación – FUE de 9 de febrero de 2023, solicitó a la subgerencia de Obras Privadas la aprobación del Anteproyecto, ubicado en Camino Real n.° 295- San Isidro.- (Edificación nueva de 3 sótanos, 8 pisos y azotea, con uso mixto: vivienda multifamiliar - comercio); según el Informe Técnico Favorable - Edificación n.° E-C- 2022-0002723 de 20 de diciembre de 2022 aprobado por Revisores Urbanos.

Al respecto, la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso demanda contencioso administrativa el 23 de febrero de 2024, con el expediente n.° 02458-2024-0-1853-JR-CA-02[2] en el 2do. Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS - y Redbay del Perú SAC, a efectos que declare nulo y sin efecto legal alguno el Informe Técnico Favorable n.° E-C-2022-0002723 de 20 de diciembre de 2022, que dio lugar a la aprobación del anteproyecto; proceso que se encuentra vigente hasta la fecha.

De lo antes narrado se aprecia que la acción judicial solicitando la nulidad del Informe Técnico Favorable n.° E-C-2022-0002723 se presentó, aproximadamente más de un año después, de haberse aprobado el anteproyecto y la licencia, este último caso, se detalla a continuación.

- **Proyecto- Licencia de edificación**

La empresa Redbay del Perú SAC, presentó el Anexo II, Formulario Único de Edificación – FUE de 9 de febrero de 2023, solicitando la licencia de edificación del Proyecto aprobado por Revisores

[2] Admitida por el 2do.juzgado especializado en lo contencioso administrativo permanente el 6 de mayo de 2025.

Urbanos, según el Informe Técnico Favorable -Edificación n.° E-C- 2023-0002933 de 6 de febrero de 2023, dando lugar a la Resolución de Licencia de Edificación n.° 0020-2023-12.2-SOPRI-GACU/MSI de 9 de febrero de 2023.

Al respecto, mediante el Informe de Revisión n.° 005-2023-12.2.0-LMGAF-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de abril de 2023, suscrito por la Arq. Silvia Rivas del Mar de la Subgerencia de Obras Privadas y por la Arq. Ligia Milagros Aira Falcón, verificador Administrativo I, refiere que no cumple con la altura máxima permitida de 4 pisos hacia Paz Soldán, esquina con av. Camino Real, esquina con calle Santa Luisa; sin embargo, el proyecto presenta 8 pisos de altura, incumpliendo el plano de alturas aprobado con Ordenanza n.° 950-MML y la Ordenanza n.° 212-MSI; así como, los parámetros urbanísticos y edificatorios que no cumple con área mínima de vivienda, inobservando las normas urbanísticas y edificatorias; asimismo, mediante el Informe Legal n.° 135-2023-12.2-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 5 de mayo de 2023[3], la Abog. Elizabeth Pérez Huamán, concluye que el Proyecto presentado a través del expediente n.° 2041-2023 contraviene las normas urbanísticas y edificatorias evidenciándose afectación directa al interés público según el artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090, recomendando efectuar la consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento- MVCS.

En ese contexto, mediante el oficio n.º 059-2023-12-2-0-SOPRI-GDUE/MSI de 5 de mayo de 2023, la subgerencia de Obras Privadas solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, el pronunciamiento para el Informe Técnico Favorable - Edificación n.° E-C-2023-0002933 de 6 de febrero de 2023, aprobado por Revisores Urbanos, por contener observaciones técnicas que contravienen el artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090 que dispone: *"Ninguna obra de habilitación Urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral"; **cuatro meses después,*** mediante el oficio n.° 953-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de 29 de setiembre de 2023[4], Jorge Antonio Huapaya Arias, director de la Dirección de Vivienda, devolvió la solicitud de revisión de Informe Técnico Favorable, refiriendo que: "*(…) la municipalidad no ha cumplido con señalar cual sería la afectación al interés público o a algún derecho fundamental como consecuencia de cada uno de los incumplimientos (…);* asimismo, precisó que, se debería señalar detalladamente en el Formato de Revisión de ITF los presuntos incumplimientos detectados y sustentar de manera concreta la relevancia técnica en cada una; así como la afectación al interés público y/o algún derecho fundamental sin utilizar la mera invocación a éste ni formulas ambiguas y/o generales.

Dando lugar a que mediante el oficio n.° 319-2023.12.2-0-SOPRI-GDUE/MSI de 31 de octubre de 2023, la subgerencia de Obras Privadas reiteró al MVCS la nulidad del Informe Técnico Favorable - Edificación n.° E-C-2023-0002933 de 6 de febrero de 2023[5] y remitió adjunto el Informe de Revisión n.° 027-2023-12.2.0.-LMGAF-SOPRI-GDUE/MSI, de 26 de octubre de 2023, el cual señala entre otros lo siguiente: *"(…) en el cual se evidencian observaciones que transgreden las normas urbanísticas y edificatorias (…)*; además se precisó, que no cumple con la altura máxima permitida de pisos hacia Pz. Paz Soldán, esquina avenida Camino Real, esquina calle Santa Luisa, que el proyecto presenta 8 pisos, incumpliendo plano de alturas aprobado por Ordenanza n.° 950-MML y

[3] Asunto revisión de oficio de procedimiento administrativo (Informe de revisión n.° 005-2023-12.2.0-LMGAF-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de abril de 2023)
[4] Brindó respuesta a los oficios n.os 058 y 059-2023-12-2-0-SOPRI-GDUE/MSI de 9 y 5 de mayo de 2023, respectivamente, relacionados con el Anteproyecto y Proyecto.
[5] Asunto Exp. n.° 02041-2023, presentado el 9 de febrero de 2023 cuenta con informe de revisión de oficio n.° 005-2023-12.1.0-LMGAF-SOPRI-GDUE de 17 de abril de 2023. – Proyecto de edificación.

Ordenanza n.° 212-MSI, así como parámetros urbanísticos y edificatorios según el artículo 3° de la Ordenanza n.° 950-MML, artículo 5° de la ordenanza n.° 212-MSI; refiriendo además que, resulta aplicable el artículo 39° del TUO de la Ley n.° 27444 que dispone el plazo máximo de 30 días hábiles para la atención de los procedimientos administrativos" y el Informe Legal n.° 454-2023-12.2-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de octubre de 2023, suscrito por la Analista Legal Elizabeth Pérez Huamán, quien informó a la subgerente de Obras Privadas que según la normativa vigente no resulta necesario sustentar la afectación al interés público para que el MVCS emita su pronunciamiento; sin embargo, a efectos de no dilatar más la emisión del pronunciamiento, corresponde sustentar la afectación al interés público en cada uno de los informes de revisión y elevarlos al mencionado Ministerio.

Dieciséis meses después, mediante el oficio n.° 239-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 11 de febrero de 2025, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del MVCS, devolvió los expedientes de solicitud de nulidad remitida con los oficios n.os 319- 2023.12.2-0-SOPRI-GDUE/MSI[6], a fin que se identifique los posibles terceros de buena fe, evaluar los posibles efectos sobre los mismos y remitir dicha información ante la judicatura competente; y en atención a ello, Silvia Olavarría Fleming subgerente de Obras Privadas, mediante el oficio n.° 0043-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de febrero de 2025, comunicó al MVCS que la Municipalidad no se encuentra facultada para verificar quiénes son los terceros adquirientes de buena fe y que la respuesta brindada con el oficio n.° 239-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 11 de febrero de 2025 indica que *"(…) solo una vez que se haya identificado que no existen terceros de buena fe la municipalidad podrá remitir la solicitud de revisión de los informes técnicos favorables al Ministerio (…)"*, dejando constancia además que la respuesta no contiene el pronunciamiento requerido por la Municipalidad en relación al proyecto aprobado para el predio ubicado en Calle Santa Luisa esquina Av. Caminos Real (…).

Al respecto, mediante el oficio n.° 286-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 25 de febrero de 2025, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del MVCS, reiteró a la subgerencia de Obras Privadas lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional 302/2023 así como la Sentencia 16/2025, referida a la identificación de los terceros partícipes, precisando además que considerando que la identificación de los terceros participes está relacionado al proceso constructivo y que las municipalidades son las competentes en supervisar el proceso constructivo; más allá de los cuestionamientos que pudieran existir respecto a la viabilidad urbanística de los proyectos inmobiliarios, los ciudadanos que adquirieron de buena fe unidades inmobiliarias antes de la emisión de la sentencia 0001-2021.PCC/TC y 0004-2021.PCC/TC deberían ser garantizados sus derechos de propiedad.

Precisa además que debe considerarse el principio de impulso de oficio, previsto en el numeral 1.3. del artículo IV del título preliminar de la Ley n.° 27444- LPAG, que establece que las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias; reiterando que en caso las municipalidades consideren que aún subsiste la necesidad de solicitar la nulidad de los proyectos de vivienda de interés social aprobados mediante Informes Técnicos Favorables antes de la publicación de la sentencia 302/2023, por considerar que contiene vicios de nulidad, podrán encausar su solicitud a través de la vía judicial correspondiente en cumplimiento por lo dispuesto por el Tribunal Constitucional, que establece la posibilidad de recurrir a las instancias judiciales correspondientes para una eventual revisión de la validez de aquellos actos concretos realizados al amparo de las normas declaradas nulas.

[6] Brinda atención a los oficios n.os 320, 227,151, 59,58-2023.12.2-0-SOPRI-GDUE/MSI relacionados con el Anteproyecto y Proyecto.

Asimismo, se evidenciaron otras acciones como las dispuestas por la Gerencia de Desarrollo Urbano, quien mediante el memorando n.° D000170-2025-12.0.0-GDUE/MSI de 4 de setiembre de 2025, solicitó a la subgerencia de Obras Privadas la ejecución de acciones relacionadas a los proyectos – viviendas de interés social - aprobados por Revisores Urbanos, según lo establecido en el reglamento de revisores urbanos; precisando *"(…) una vez concluidas las acciones administrativas y de ser necesario el inicio de acciones en la vía jurisdiccional, en ambos casos, su despacho deberá remitir directamente a las Procuraduría Pública Municipal, con conocimiento de esta Gerencia, debiendo tener en consideración los plazos y requisitos establecidos para tales fines*; dando lugar a que mediante el Informe Legal n.° D000384-2025.ESPH/SOPRI de 2 de octubre de 2025, la Abog. Elizabeth Pérez Huamán, recomendó lo siguiente: "(…) *determinar el inicio de las acciones judiciales en la vía jurisdiccional respecto de aquellos casos de anteproyectos, proyectos y modificaciones de proyectos aprobados por los revisores urbanos, en los cuales el MVCS haya emitido respuesta a las solicitudes de pronunciamientos elevadas por la Subgerencia de Obras Privadas"*.

Finalmente, mediante el expediente n.° 023965-2025-0-1853-JR-CA-07, la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, el 2 de diciembre de 2025, **veintiún (21) meses después**, demandó en el 7mo. Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS y a REDBAY DEL PERÚ SAC, a efectos que declare nulo y sin efecto legal alguno Informe Técnico E-C-2023-0002933 Favorable - Revisores Urbanos de 6 de febrero de 2023, que dio lugar a la aprobación del Proyecto; así como, también el Informe Técnico E-C-2022-0002723 Favorable- Revisores Urbanos de 20 de diciembre de 2022, que dio lugar a la aprobación del anteproyecto.

Estado del proyecto
Sin inicio de obra.

b) BARLOVENTO INMOBILIARIOS SAC

- **Anteproyecto**

Mediante expediente n.°400723 de 22 de octubre de 2019[7], la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC, presentó a la Municipalidad de San Isidro - MSI, el Formulario Único de Edificación – FUE de 22 de octubre de 2019, mediante el cual solicitó aprobación del Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva, con modalidad de aprobación: C, Aprobación de proyecto con evaluación previa por Comisión Técnica, ubicación del proyecto: avenida Santo Toribio n.° 435, esquina con calle Lizardo Alzamora Este, Urbanización San Isidro, distrito San Isidro, Lima.

Al respecto con Acta de Verificación y Dictamen – Edificación, n.° 2034-19-1210-SOPRI-GACU/MSI de 30 de octubre de 2019, la Comisión Técnica Distrital – CTD, dictaminó "*Conforme*" y se acoge a lo establecido en el artículo 12 numeral 12.1 del D.S n.° 011-2019-VIVIENDA.

Al respecto, mediante Informe de Verificación Administrativa – Edificación n .° 001701-19-1210-SOPRI-GACU/MSI de 5 de noviembre de 2019, y su anexo, en relación al Acta de Verificación y Dictamen – Edificación, n.° 2034-19-1210-SOPRI-GACU/MSI, la Sugerencia de Obras Privadas, respecto al parámetro de altura, señalaron que "no cumple"; precisando que correspondería 7 pisos; sin embargo, el proyecto contemplo 15 pisos. Asimismo, en el citado formato, se advirtió que tampoco cumple otros parámetros referidos a: Área libre, área verde en área libre, estacionamiento vivienda, en retiro municipal. Azotea: área techada, área verde, retranque frontal y laterales, entre otros.

[7] 22 de octubre de 2019, fecha de ingreso a la Municipalidad de San Isidro.

Seguidamente, a través del Acta de Verificación y **Dictamen – Edificación, n° 2075-19-1210-SOPRI-GACU/MSI** de 7 de noviembre de 2019, la comisión señaló que no correspondería la aplicación del D.S 010-2018 VIVIENDA y sus modificatoria DS n.° 012-2019- VIVIENDA, indicando que debe aplicarse la norma vigente, dictaminando arquitectura **No Conforme**. En ese contexto, la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC, el 12 de noviembre de 2019[8], interpuso recurso de apelación contra el dictamen no conforme; es así que, la Municipalidad Metropolitana de Lima – MML, mediante Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 451-2019 de 5 de diciembre de 2019[9], resuelve "***Declarar fundado el presente recurso de apelación interpuesto*** por la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC.

Posteriormente, la CTD emitió las Actas de Verificación y Dictamen – Edificación n. os 007-2020-CTD-03/MSI de 3 de enero de 2020, 046-2020-A-CTD-03/MSI de 5 de febrero de 2020, dictaminando No Conforme.

En ese contexto, mediante Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n° 076-2020-A-CTD-03/MSI de 4 de marzo de 2020, la Comisión Técnica declaro al anteproyecto obra nueva, Conforme. Sin embargo, con oficio n.° 058-2020-12.1.0-CTP-SOPRI-GACU/MSI de RECIBIDO 28 de diciembre de 2020, el presidente de la Comisión Técnica para Edificación de la Municipalidad de San Isidro, Arq. Mario Isaac Saavedra Velazco, solicitó a la presidenta de la Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la MML, **se declare la nulidad de oficio de la precitada acta**. No obstante, con Acta de Verificación y Dictamen- Edificación n.° 035-2021 de 26 de febrero de 2021, respecto al expediente n.° 390249-2019, la MML, resuelve: *Declarar IMPROCEDENTE el recurso de nulidad, solicitado por el Arquitecto, Mario Isaac Saavedra Velazco, miembro de la Comisión Técnica Distrital de la Municipalidad de San Isidro, contra el acta de verificación y dictamen n.° 076-2020-A-CTD-03/MSI de fecha 04/03/2020 (4°revisión).*

Consecuentemente, la MSI presentó demanda contencioso administrativa ante el Primer Juzgado Especializado en lo Contencioso Administrativo (Expediente n.° 04013-2021-45-1801-JR-CA-01), el 11 de junio de 2021, la misma que fue admitida el 14 de junio de 2021, solicitando la "Nulidad de resolución o acto administrativo", respecto al Acta de Verificación y Dictamen- Edificación n.° 035-2021 de 26 de febrero de 2021, y Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n° 076-2020-A-CTD-03/MSI de 4 de marzo de 2020, caso que se encuentra vigente a la fecha.

- **Proyecto - De la licencia de edificación**

Seis meses después de admitida la demanda contra el anteproyecto, con expediente n.° 14544-2021, presentado ante la Municipalidad de San Isidro el 2 de diciembre de 2021, la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC, ingresó el Formato Único de Edificaciones -FUE, mediante el cual solicitó Licencia de Edificación para edificación nueva, con modalidad de aprobación de proyecto con evaluación previa por: Revisores Urbanos, consignándose la Resolución de Licencia n.° 290-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI, con Informe Técnico favorable – Revisor Urbano ITF E-C 2021-000914 de 15 de noviembre de 2021, dicho informe consignó en su evaluación que la **Altura máxima expresada en metros está acorde a la normativa**, precisándose, además, que tiene conformidades respectivas para arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas e instalaciones sanitarias. Informe emitido por los Revisores Urbanos. Al respecto, mediante el Informe de Revisión n.° 010-2021-12.1.0-AGCH-SOPRI-GACU/MSI de 17 de diciembre de 2021, suscrito por el subgerente de Obras Privadas, se consignó en el ítem *6.2 parámetros de diseño que regula el proceso de edificación*, respecto al parámetro Altura Máxima, que correspondía en avenida como en calle 7 pisos; sin embargo, el proyecto consignó 15 pisos; asimismo, en el anexo del citado informe,

[8] Ingresado a la municipalidad de San Isidro el 14 de noviembre de 2019
[9] Expediente n.° 390249-2019, sesión n.° 099-2019

se consideraron otras observaciones técnicas distintas a las de altura. Sobre el particular, mediante informe legal n.° 642-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 22 de diciembre de 2021, la analista legal, respecto al informe de procedimiento administrativo concluyó, entre otros, efectuar consulta al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento - MVCS, en relación a las observaciones advertidas en el Informe Técnico favorable con número de registro de proyecto E-C-2021-000914 de 15 de noviembre de 2021, emitido por el revisor urbano Arq. Daniel Jorge Béjar Rodríguez con registro AE-III-0057, para que emita el **pronunciamiento respectivo**. En ese contexto, el subgerente de Obras Privadas, Arq. Cesar David Morales Palomino, emitió el oficio n.° 136-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 22 de diciembre de 2021 (adjuntó informes técnico y legal y un enlace que contenía la información técnica correspondiente a la especialidad de arquitectura), dirigido al MVCS, solicitando pronunciamiento sobre Informe Técnico Favorable con Registro de Proyecto E-C-2021-000914 de Revisor Urbano[10]. En respuesta el MVCS, con oficio n.° 100-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV, de 17 de febrero de 2022, dirigido al señor Mario Isaac Saavedra Velazco, como subgerente de Obras Privadas, indicó que para efectos de la evaluación técnica y legal correspondiente, requerían la modificación y/o actualización del link de acceso (enlace); no obra en el expediente documento de la Entidad que acredite la respuesta al referido oficio emitido por el MVCS n.° 100-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV.Es de precisar, que en esa fecha (17 de febrero de 2022), el subgerente de la subgerencia de Obras Privadas, era el señor César David Morales Palomino; quien fue designado a partir del 16 noviembre de 2021[11]; y con Resolución de Alcaldía n.° 009, de 4 de enero de 2022, nuevamente fue designado a partir del 1 de enero de 2022, en el mismo cargo de confianza de subgerente de Obras Privadas cuyo cese fue el 31 de diciembre de 2022[12].

De lo expuesto, se advirtió que en el periodo de diez (10) meses el citado funcionario no promovió la realización de acciones administrativas o legales respecto a la nulidad de la licencia de edificación; a fin de cautelar el crecimiento urbano ordenado y sostenido del distrito de San Isidro. Transcurrido siete (7) meses adicionales, al plazo antes señalado, la subgerente (e) de Obras Privadas Arq. Silvia Rivas Del Mar, mediante oficio n.° 114 -2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, recibido el 26 de julio de 2023 en el MVCS solicito la "**Nulidad** del Informe Técnico con Registro de Proyecto E-C-2021-000914 de Revisor Urbano[13], en virtud al Informe de Revisión n.° 010-2021-12.1.0-AGCH-SOPRI-GACU/MSI de 17 de diciembre de 2021 y al Informe Legal n.° 287-2023-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI de 21 de julio de 2023, en señalan solicitar la nulidad de oficio de la licencia de edificación; este requerimiento fue reiterado con oficio n.° 262-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI recibido el 25 de octubre de 2023, por la citada funcionaria (no se acredita que se haya informado en dichas solicitudes que existía un procedimiento judicial contra el anteproyecto aprobado).

- **Proyecto - Modificación del proyecto**

Dos (2) años después del otorgamiento de la licencia de edificación, mediante expediente n.° 4602-2023 de 3 de abril de 2023 (N° Solicitud 1408/2023 de 3 de abril de 2023), la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC ingresó él FUE, con el que solicitó la "Modificación de Proyecto" de edificación nueva bajo la modalidad de aprobación c) "Evaluación de proyecto con aprobación previa, Revisores urbanos. Resolución de Licencia n.° 57-2023-12-2.0-SOPRI-GACU/MSI. Asimismo, el Informe Técnico Favorable – Edificación, Proyecto E-C-2021-3044 de 28 de marzo de 2023, señala en el ítem 9.1.1 Arquitectura: "**Proyecto Conforme**" - Modificación de proyecto desarrollado conforme al D.S. 010-2018-VIVENDA y 012-2019-VIVIENDA (interés social). Al

[10] Expediente n.° 14544-2021
[11] Resolución de Alcaldía n.° 430 de 15 de noviembre de 2021.
[12] Resolución de Alcaldía n.° 493 de 22 de diciembre de 2022.
[13] Expediente n.° 14544-2021

respecto, mediante el Informe de Revisión n.° 008-2021-12.1.0-AGCH-SOPRI-GDYEU/MSI de 20 de julio de 2023, suscrito por la Arq. Ana Gutiérrez Chávez y por la subgerente (e) de Obras Privadas, Arq. Silvia Rivas Del Mar; se observó; entre otros, el parámetro Altura máxima precisando lo siguiente: "***Excede altura máxima*** *permitida de 7 pisos frente a la Av. Santo Toribio y 7 pisos frente a la Ca. Lizardo Alzamora Este, 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. 474-MSI, al proyectar una edificación de 15 pisos de altura.* Asimismo, se indicó que la modificación del proyecto ha perdido vinculación al proyecto materia de Licencia de Edificación n.° 290-21-1210-SOPRI-GACU/MSI de fecha 02/12/2021 (Exp. n.° 14544-2021), y al Anteproyecto en Consulta con dictamen Conforme por la Comisión Técnica mediante Acta de Verificación y dictamen n.° 076-2020-A-CTD-03/MSI de fecha 04/03/2020 (Exp. N° 400723), al haberse realizado variaciones al proyecto que cambian de manera integral o total la propuesta, y no de manera parcial, no cumpliendo con lo establecido en el Art. 65° numeral 65.4, y Art. 72 numeral 72.2 del D.S. n.° 029-2019-VIVIENDA[14]. Sobre el particular, con Informe Legal n.° 303-2023-12.2.0-ESPH-DOPRI-GDUE/MSI de 27 de julio de 2023, la analista Legal concluyó entre otros que el informe de revisores urbanos (Expediente n.° 4602-2023) contraviene las normas urbanísticas y edificatorias, evidenciando afectación directa al interés público de acuerdo a lo señalado en el artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090, aprobada mediante D.S. n.° 006-2017-VIVIENDA.

Por lo que, la Subgerente (e) de Obras Privadas, Arq. Silvia Rivas Del Mar, emitió los oficios n.os 130-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE-/MSI de 1 de agosto de 2023 y n.° 261-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 24 de octubre de 2023, ambos dirigidos al MVCS en los que se solicitó la Nulidad del Informe Técnico favorable, Número de Registro de Proyecto E-C-2023-0003044 de Revisor Urbano (Exp.4602-2023), suscrito por el Arq. Daniel Jorge Béjar Rodríguez, CAP N° 3070 y con registro de Revisor Urbano N° AE-II-0057.

Se inició proceso judicial contra licencia y su modificatoria

29 meses después de aprobada la licencia y 13 meses después de haberse aprobado la modificación de licencia; la Entidad el 30 de mayo de 2024, ante el 12° Juzgado Permanente, interpuso demanda de nulidad de resolución de acto administrativo[15] de los informes de revisores urbanos: (i) ITF E-C 2021-000914 de 15 de noviembre de 2021, que dio lugar a la licencia n.° 290-2021-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI y (ii) ITF –E-C-2023-3044 de 28 de marzo de 2023, que dio lugar a la licencia n.° 57-2023-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI, para ejecución de obra. Dicha demanda fue contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y la empresa Barlovento Inmobiliarios SAC por licencia de edificación y por modificación de proyecto. Ministerio de Vivienda, responde luego de 18 meses, cuando ya existen procesos judiciales después de un año y medio, que la entidad solicito la nulidad de la licencia y de su modificación; con oficio n.° 249-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 12 de febrero de 2025[16], el MVCS dio respuesta a los oficios n.os 114 -2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 21 de julio de 2023, 261-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI y 262-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI ambos recibidos el 25 de octubre de 2023, en el que concluye y recomienda; entre otros, considerar que los informes técnicos favorables que emite el MVCS solo implica un análisis técnico de las condiciones urbanísticas y edificatorias de los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, por lo que corresponde a las municipalidades revisar aquellas solicitudes de nulidad de informe técnicos favorables que estén relacionados con proyectos VIS, considerando la Sentencia 302/2023, e identificar si existen ciudadanos que suscribieron contratos

[14] Dichas observaciones también fueron consideradas en el Informe de Revisión n.° 024-2023-12.1.0-AGCH-SOPRI-GDYEU/MSI de 24 de octubre de 2023, suscrito por la Arq. Ana Gutiérrez Chávez y por la subgerente (e) de Obras Privadas, Arq. Silvia Rivas Del Mar.
[15] Expediente n.° 07378-2024-0-1801-JR-CA-12 de 5 de julio de 2024
[16] N° Solicitud 8325/2025

de bien futuro sobre dichos proyectos, antes de la emisión de la sentencia en cuestión, de haber identificado a los terceros de buena fe las municipalidades podrán solicitar la nulidad en la vía judicial correspondiente.

Estado del proyecto
Sin inicio de obra.

c) GRUPO IBEROAMERICA S.A.C.

- **Proyecto - De la licencia de edificación**

Mediante expediente n.° 13649-2022 del Proyecto "Edificio Multifamiliar y Cafetería - Basadre", la empresa Grupo Iberoamérica S.A.C. presentó a la Municipalidad de San Isidro - MSI, el Formulario Único de Edificación – FUE de 27 de octubre de 2022, mediante el cual solicitó Licencia de Edificación del Proyecto para Edificación Nueva con modalidad de aprobación C ubicado en Av. Jorge Basadre Grohmann S/N, San Isidro, con Informe Técnico Favorable n.° E-C-2022-0002084 de los Revisores Urbanos del 03 de agosto del 2022. Al respecto, el 17 de noviembre de 2022, la subgerencia de Obras Privadas de la citada municipalidad, a través del Informe de Revisión n.° 015-2022-12.2.0-AGCH-SOPRI-GACU/MSI, observó técnicamente el proyecto al identificar que excedía la altura máxima permitida según las Ordenanzas n.° 950-MML y n.° 212-MSI; asimismo, incumplía con el área mínima por unidad de vivienda y presentaba un déficit de estacionamientos, proyectando treinta y uno (31) espacios frente a los ciento cuarenta (140) requeridos por los parámetros urbanísticos.

Sobre el particular, mediante Informe Legal n.° 789-2022-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de noviembre de 2022, la Municipalidad de San Isidro concluyó que el proyecto contravenía las normas urbanísticas, afectando el interés público conforme al artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090. Consecuentemente, el Subgerente de Obras Privadas remitió el oficio n.° 208-2022-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI el 24 de noviembre de 2022 al MVCS, solicitando pronunciamiento sobre el Informe Técnico Favorable emitido por los Revisores Urbanos. Asimismo, el 6 de febrero de 2023, la empresa Grupo Iberoamérica SAC presentó el informe técnico favorable n.° ITF-E-C-2023-003096 de modificación. Sin embargo, éste no levantaba la observación de la altura máxima permitida, entre otras.

Posteriormente, ante la reiteración de la municipalidad mediante oficio n.° 033-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 16 de marzo de 2023, y **transcurrido 11 meses desde la solicitud inicial,** la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del MVCS respondió el 18 de octubre de 2023, a través del oficio n.° 635-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, en dicho documento, concluyó que no existía vicio de nulidad en los Informes Técnicos Favorables n.° ITF-E-C-2022-2084 y n.° ITF-E-C-2023-003096, validando la altura de edificación bajo el amparo de la Norma Técnica A.070 del Reglamento Nacional de Edificaciones.Finalmente, la Procuraduría Pública Municipal de San Isidro inició un proceso judicial el 11 de enero de 2024 a través del Expediente Judicial: 00407-2024-0-1801-JR-CA-07, sobre un proceso de Nulidad de Acto Administrativo de la medida cautelar de no innovar para que se suspenda la tramitación de cualquier licencia de edificación y otro documento que permita continuar con la ejecución del proyecto aprobado a través de los Revisores Urbanos, actualmente el proceso judicial de nulidad sigue en trámite sin sentencia firme.

Estado del proyecto
Sin inicio de obra.

d) EMPRESA EDIFICIO MARCONI 2205 SAC

- **Anteproyecto**

Mediante Solicitud n.° 33637 del 31 de julio de 2023, la empresa Edificio Marconi 2205 SAC, presentó a la Municipalidad de San Isidro, el Formulario Único de Edificación – FUE de 31 de julio de 2023, mediante el cual solicita el Anteproyecto de consulta para una Edificación nueva de 5 sótanos, 28 pisos y azotea, para el Uso Mixto de Comercio y Vivienda Multifamiliar en el predio ubicado en la Av. General Salaverry n.° 2205, Esquina con la Calle Guillermo Marconi S/N, Mz. 10, Lt. 1-2, Urb. Country Club – San Isidro, mediante Informe Técnico Favorable – Edificación n.° ITF-E-2023-0003681 de 12 de julio de 2023, emitido por el Revisor Urbano Arq. Luis Fernando Vildoso Picón. Seguidamente, como parte del actuar de los funcionarios de la Municipalidad Distrital de San Isidro, se tiene el Informe de Revisión n.° 016-2023-12.2.0-AMDH-SPRO-GDUE/MSI de 9 de agosto de 2023, elaborado y suscrito por la arquitecta Andrea Melissa Durand Hinostroza, y suscrito por la Subgerente (e) de la subgerencia de Obras Privadas, Silvia Rivas Del Mar, determinando que no cumple con altura máxima permitida de acuerdo con el plano de alturas aprobado para el caso de la Av. General Salaverry 10 pisos y Calle Guillermo Marconi 4 pisos, entre otros.

Sobre el particular, el personal técnico de la Subgerencia de Obras Privadas de la Entidad, a través del Informe de Revisión n.° 016-2023-12.2.0-AMDH-SPRO-GDUE/MSI de 9 de agosto de 2023, observó que el proyecto no cumplía; entre otros, con la altura máxima ni con el volteo sobre la vía de menor altura, transgrediendo las Ordenanzas n.° 950-MML y n.° 212-MSI. Consecuentemente, mediante el Informe Legal n.° 333-2023-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUEIMSI de 11 de agosto de 2023, la Entidad concluyó que el proyecto aprobado por el Revisor Urbano contravenía normas urbanísticas y afectaba el interés público, recomendando solicitar la nulidad del Informe Técnico Favorable y denunciar al arquitecto revisor.De lo expuesto, mediante oficio n.° 153-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 11 de agosto de 2023, la Entidad solicitó al MVCS la nulidad del referido Informe Técnico Favorable; sin embargo, dicha solicitud fue devuelta por la Dirección de Vivienda del MVCS a través del oficio n.° 1066-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de 5 de octubre de 2023, argumentando que la Municipalidad no había sustentado detalladamente la afectación al interés público o derecho fundamental, pese a que la Entidad reiteró el pedido de nulidad mediante oficio n.° 302-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de octubre de 2023, y posteriormente la Dirección de Vivienda del MVCS señaló mediante oficio n.° 551-2024-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU-DV de 25 de julio de 2024, que no era posible emitir pronunciamiento al no haberse generado licencia "a la fecha" (situación contradictoria pues la licencia ya había sido emitida el 3 de julio de 2024); Sin embargo, la empresa continuo con los trámites administrativos para poder efectuar la construcción del proyecto.

- **Proyecto - De la licencia de edificación**

Es de precisar, que con el Formulario Único de Edificación - FUE de 3 de julio de 2024, la empresa Edificio Marconi 2205 SAC solicitó la licencia de edificación[17]. Por lo que se generó la Licencia n.° 138-2024-12.2.0.SOPRI-GDUE/MSI de 3 de julio de 2024, sobre el predio ubicado en la Avenida General Salaverry n.° 2205 y Calle Guillermo Marconi n.° 491-495 (Lotes 1 y 2 de la manzana 10), aprobando una edificación de 5 sótanos, 28 pisos y 1 azotea; ello, a pesar de que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.° 000344-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de abril de 2023, señalan una altura máxima permitida de 10 pisos para la avenida Salaverry y 4 pisos para la calle Guillermo Marconi. Como consecuencia de los hechos descritos y ante la consumación de la

[17] Solicitud n.° 33637 del 31 de julio del 2023.

emisión de la Licencia de Edificación n.° 138-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de julio de 2024, **un año después,** la Procuraduría Pública Municipal interpuso una demanda contencioso-administrativa de 15 de agosto de 2025 (Exp. 05235--2024-0-1801-JR-CA-14), a fin de declarar nulo el Informe Técnico Favorable, que dio lugar a la aprobación previa de anteproyecto[18] y que actualmente se encuentra en proceso de apelación con efecto suspensivo contra auto contenido en la resolución n° 05 de fecha 29 de abril de 2025, que resuelve declarar fundada la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa; en consecuencia, nulo todo lo actuado y concluido el proceso. Siendo los demandados el Ministerio de Vivienda construcción y Saneamiento y la Empresa Edifico Marconi 2205 SAC.

Anteproyecto y licencia se otorgaron estando vigente el pronunciamiento del Tribunal Constitucional, que señalaba que es competencia de las municipalidades determinar los parámetros urbanísticos.

Estado del proyecto
Sin inicio de obra.

e) CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA GRUPO SARMIENTO SAC

- **Anteproyecto**

Mediante expediente n.° 6645/2023 de 16 de mayo 2023, la empresa Constructora e Inmobiliaria Grupo Sarmiento SAC, presentó ante la Municipalidad de San Isidro el Formulario Único de Edificación - FUE, mediante el cual solicitó Licencia de Edificación del Anteproyecto para Edificación Nueva, bajo la modalidad de aprobación: C, respecto al predio ubicado en la Avenida Pablo Carriquiry Maurer s/n Manzana E-2, Lote 10, Urbanización El Palomar – San Isidro, Lima.

En atención a dicha solicitud, la Comisión Técnica Distrital - CTD, realizó revisiones emitiendo cuatro (4) Actas de Verificación y Dictamen. En las tres (3) primeras (Actas n.os 066- 2023-A-CTD-01/MSI, 075-2023-A-CTD-01/MSI y 088-2023-A-CTD-01/MSI), de fechas 22 de mayo, 5 y 19 de junio de 2023, respectivamente, la CTD dictaminó **ARQUITECTURA NO CONFORME**, señalando en cada caso el voto singular de la presidenta, quien observó incumplimientos normativos y se reservó el derecho de iniciar acciones administrativas. En la cuarta revisión mediante Acta n.° 098-2023-A-CTD-01/MSI, de 3 de julio de 2023, la CTD dictaminó **ARQUITECTURA CONFORME**, en la que nuevamente la presidenta emitió voto singular no conforme, señalando incumplimientos a la Ordenanza n.° 950-MML, Ordenanza n.° 212-MSI y Ordenanza n.° 523-MSI. Las principales observaciones fueron: exceso de altura permitida, área libre insuficiente, uso indebido del retiro para estacionamientos, falta de estacionamientos de visita, incumplimiento de áreas mínimas de departamentos y exceso de área techada en azotea. Cabe precisar que a la fecha de esta última acta ya existía pronunciamiento del Tribunal Constitucional, que señalaba que es competencia de las municipalidades determinar los parámetros urbanísticos.

Con posterioridad, mediante Oficio n.° D000071-2023-MML-GDU-SAU-DE, de 2 de agosto de 2023, la Municipalidad de Lima comunicó a la Presidenta de la Comisión Técnica Distrital para Edificaciones de la Municipalidad de San Isidro que el recurso de apelación referido al Acta n.° 098-2023-A-CTD-01/MSI, no cumple con los requisitos formales. Además, señaló que las Comisiones Técnicas, en su calidad de órganos colegiados, deben emitir dictámenes suscritos por todos sus integrantes. Asimismo, precisó que el recurso fue presentado únicamente por la Presidenta de la Comisión Técnica Distrital, sin el respaldo del colegiado. En consecuencia, al no ajustarse a las

[18] Sentencia n.° 302/2023, de 21 de junio de 2023, del Tribunal Constitucional, que reconoce la competencia exclusiva municipal en materia de zonificación y alturas máximas

formalidades establecidas en la Ley n.° 27444, concluye que no corresponde admitir a trámite dicho recurso de apelación.

Proceso judicial contra el anteproyecto aprobado

Frente a ello, la MSI interpuso demanda en la vía judicial en el 11° Juzgado Permanente, conforme lo señalado en el escrito de demanda (Expediente 11339-2023-0-1801-JR-CA-11, de 1 de setiembre de 2023), en dicha demanda se formularon las siguientes pretensiones: (i) que se declare la nulidad y se deje sin efecto legal alguno el Oficio n.° D00071-2023-MML-GDU-SAU-DE, emitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima; y (ii) que se declare la nulidad del Acta de Verificación y Dictamen n.° 098-2023-A-CTD-01/MSI, de 3 de julio de 2023, expedida por la Municipalidad de San Isidro, mediante la cual se declara CONFORME el ítem "ARQUITECTURA".

En relación con el estado procesal del caso, al 2 de diciembre de 2025, se advierte lo siguiente: (i) expediente n.° 11339-2023-0-1801-JR-CA-11, de 1 de setiembre de 2023, el cual indica: que con resolución ejecutoriada/resuelto en segunda instancia que confirma la sentencia que declara FUNDADA en parte y dispone RETROTRAER el procedimiento y se proceda a la admisión del recurso y pronunciamiento sobre el fondo, (ii) expediente n.° 11339-2023-1-1801-JR-CA-11 de 23 de octubre de 2024, se encuentra con resolución de segunda instancia que CONFIRMA la resolución de primera instancia que RECHAZA la solicitud de medida cautelar de innovar y (iii) expediente n.° 11339-2023-47-1801-JR-CA-11 de 23 de octubre de 2023, se encuentra con resolución de primera instancia que CONCEDE medida cautelar de anotación de demanda, habiéndose declarado INFUNDADA la oposición y actualmente se encuentra con escrito de apelación.

- **Proyecto - de la licencia de edificación**

Ocho meses después, de haberse presentado demanda contrata la aprobación del anteproyecto, mediante Formulario Único de Edificación -FUE ingresado el 24 de junio de 2024, la referida empresa, solicitó la licencia de edificación **(el cual está vinculado a su anteproyecto judicializado)** denominado: "Multifamiliar Carriquiry", el mismo que en el numeral 5.1 VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, se anota: *"Res. Lic. E. N.° 0128 -2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI – 24-6-24, Inf, Téc. Favorable N° ITF-E-C-2024-0005274/13-5-2024/13-5-24. (…)"* (aprobación del proyecto con evaluación de revisores urbanos)

El Informe Técnico favorable – ITF-E-C-2024-0005274/13-5-2024/13-5-24 de 13 de mayo de 2024 a nombre de la Constructora e Inmobiliaria Grupo Sarmiento SAC, firmada por Revisores Urbanos, en lo que corresponde a la arquitectura, en el numeral 9.1.1 ARQUITECTURA Normas Técnicas aplicadas (1), precisa: *"cuenta con un anteproyecto n° de acta 898-2023[19], de fecha 03-7-2023, Exp. 6645-2023. luego de la verificación de los planos de arquitectura y seguridad, se otorga la conformidad del proyecto el día 10 de abril de 2024, cumpliendo con las normas técnicas del REGLAMENTO Nacional de Edificaciones del Perú G040, GE020, A020, A010, A130, A120, ORD. 523-MSI, ORD, 1328-MML, ORD 950- MML."*

Sobre el particular, mediante el **Informe de Revisión n.° 012-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI**, de 24 de julio de 2024, suscrito por la Arq. María Quispe Morante y por la subgerente de Obras Privadas, Arq. Silvia Olavarría Fleming, se efectuaron observaciones técnicas, detalladas en el Anexo n.° 1, en el que advierten, entre otros, afectaciones al interés público por densificación excesiva, incremento de alturas, mayor congestionamiento e impacto urbano negativo. Asimismo,

[19] Debería decir Acta n.° 098 no 898

precisan que tomando en cuenta que la Ordenanza n.° 2361-MML de 17 de junio de 2021, que excluye al Área de Tratamiento Normativo III de su aplicación, así como la Sentencia n.° 302/2023, de 21 de junio de 2023, del Tribunal Constitucional, que reconoce la competencia exclusiva municipal en materia de zonificación y alturas máximas, concluyendo que existe un agravamiento del interés público al contravenir el desarrollo urbano ordenado y planificado. Por ello, se recomienda remitir el caso al Área Legal para la evaluación de las acciones a realizar.

En esa línea, mediante el Informe Legal 575-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 16 de setiembre de 2024, emitido por la analista legal, Elizabeth Sonia Pérez Huamán, dirigido a la subgerente de Obras Públicas, respecto a la revisión de oficio del procedimiento administrativo, concluyó, que corresponde remitir el Informe de Revisión n.° 012-2024-12.2.-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 24 de julio de 2024, al MVCS, a efectos que este emita el pronunciamiento respectivo conforme a sus facultades.

En ese contexto, mediante oficio n.° 179-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de setiembre de 2024, la subgerente de Obras Privadas, Arq. Silvia Olavarria Fleming, solicitó al MVCS, pronunciamiento respecto del Informe Técnico Favorable, ITF-E-C-2024-0005274 de 13 de mayo de 2024, emitido a favor de la referida empresa. En base al Informe de revisión n.° 012-2024-12.2.0-RMOM-SOPRI-GDUE/MSI, de 24 de julio de 2024, el mismo que precisa en el numeral 8.1, entre otros, la afectación al interés público resultante la densificación por incremento de alturas, el incremento de congestionamiento, el impacto de edificios de mayor altura.

En atención al documento citado en el párrafo anterior, el MVCS, mediante Oficio n.° D00177-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de 11 de octubre de 2024, devolvió a la Municipalidad el expediente vinculado con el ITF-E-C-2024-0005274. En dicho documento, el MVCS, precisó que la evaluación del expediente se encontraba condicionada al análisis del anteproyecto aprobado mediante Acta n.° 098-2023-A-CTD-01/MSI, y que el estado administrativo y judicial del caso limitaba la posibilidad de emitir un pronunciamiento definitivo.

Trece meses después mediante Informe n.° D000790-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 10 de noviembre de 2025, la subgerente de la subgerencia de Obras Privadas, Raquel Flora Oré Canelo, remitió al Procurador Publico Municipal, información para las acciones legales correspondientes al expediente n.° 9179-2024 (24 de junio de 2024) y expediente n.° 11339-2023-0-1801-JR-CA-11[20], señalando que se envía la información a fin de que tome conocimiento de los hechos descritos y ejerza las acciones que el caso amerite.

Finalmente, la Municipalidad de San Isidro el 12 de diciembre de 2025, ante el 16° Juzgado Permanente – Sede Alzamora, (Expediente n.° 24765-2025-0-1801-JR-CA-16), interpuso demanda de nulidad de resolución de acto administrativo del informe de revisores urbanos ITF EC 2024-00005274 de 13 de mayo de 2024, para la ejecución de obra de predio. Dicha demanda fue contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y la empresa Constructora e Inmobiliaria Grupo Sarmiento SAC.

Estado del proyecto
Sin inicio de obra.

[20] Expediente referido al anteproyecto

f) MINISTERIO DE VIVIENDA, RESPONDE CON RETRASO, O NO RESPONDE Y NO ACREDITA EJERCER POTESTAD SANCIONADORA, SOBRE REVISORES URBANOS

Con oficio n.° 0016-2025-05AC1-OCI/MSI de 24 de noviembre de 2025, la Comisión auditora solicitó al MVCS, las acciones que ha realizado respecto a los proyectos destinados a viviendas de interés social, en concordancia con el pronunciamiento del Tribunal Constitucional mediante sentencia n.° 302/2023, publicada el 21 de junio de 2023. Así como, sus competencias establecidas en el Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo n.° 006-2020-VIVIENDA.

En atención a dicha solicitud, el MVCS, mediante oficio n.° 1433-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV de 3 de diciembre de 2025, señaló entre otra información, que a la fecha no ha iniciado procedimientos administrativos sancionadores contra los Revisores Urbanos que aprobaron los proyectos de edificación de las empresas: Barcelona Real State Group SCR, Barlovento Inmobiliaria SAC, Grupo Iberoamérica, Redbay del Perú, Constructora e Inmobiliaria Grupo Sarmiento, Edificio Marconi Salaverry 2205 SAC y Esparq Inversiones SA., aplicando el literal b), primer párrafo del literal c) del artículo 2.2., y artículo 10.4 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación aprobado por Decreto Supremo n.° 010-2018-VIVIENDA. Con relación a los procesos judiciales con el MVCS y las empresas: Barcelona Real Estate Group SCR y Edificio Marconi Salaverry 2205 SAC., precisaron que de acuerdo a la sentencia 302/2023 el Tribula constitucional señaló que : *"(…) el análisis de validez de eventuales actos realizados al amparo de las normas declaradas nulas en este proceso competencial deberá realizarse caso por caso ante las instancias correspondientes (…)",* por lo que el Tribunal Constitucional no se pronunció en la sentencia y/o auto de ejecución n.° 2 de 27 de setiembre de 2024, sobre las responsabilidad administrativa de los Revisores Urbanos que hubieren emitido informes técnicos favorables que aprobaban proyectos VIS que apliquen las disposiciones del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación que fueron declaradas nulas, ni sobre la necesidad de iniciar procedimientos administrativos sancionadores contra los mencionados profesionales.

5. PRESIDENTE DE COMISIÓN TÉCNICA DISTRITAL, DIO SU VOTO SINGULAR NO CONFORME, DISTINTO A LOS DELEGADOS PARA EDIFICACIÓN DEL PREDIO EN URB. CORPAC - ELEVA PERÚ S.A.C. Y NO INTERPUSO RECURSO DE APELACIÓN, PROVOCANDO QUE NO SEA REVISADO POR LA COMISIÓN TÉCNICA PROVINCIAL, LO QUE VULNERA LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Sobre aprobación de Anteproyecto

Mediante Expediente n.° 402804 de 21 de noviembre de 2019, la Municipalidad de San Isidro registró el Formulario Único de Edificación (FUE), presentado por la empresa Eleva Perú S.A.C quien solicita aprobación de Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva, con evaluación previa por Comisión Técnica; ubicado en: Urb. CORPAC Mz. A-22, Lt. 12, Calle 6 N.° 285 – San Isidro.

Dicho Anteproyecto fue objeto de revisión, observaciones, subsanación, apelación ante la Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad Metropolitana de Lima, resultado del cual se emitieron varias Actas de Verificación y Dictamen - Edificación.

Finalmente, con **Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 217-2020-A-CTD-03/MSI de 21 de octubre de 2020,** la Comisión Técnica Distrital de la MSI, conformada por: 1) Arq. Mario Isaac

Saavedra Velazco, Presidente de la CTD; 2) Arq. Nelson German Cabrera Novoa, Delegado Arquitecto; y 3) Arq. Fernando Gilberto Idrogo Campos, Delegado Arquitecto, dictaminó conforme el anteproyecto por aprobación en mayoría; con voto singular "No conforme" del presidente de la CTD.

En la referida Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 217-2020-A-CTD-03/MSI, se deja constancia que el voto singular es por varias observaciones: no cumplir con la altura máxima, área mínima de departamentos, déficit de estacionamientos, entre otras.

El mencionado presidente de la CTD, presento apelación ante la Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad Metropolitana de Lima (CTP) contra el dictamen Conforme de la citada Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 217-2020-CTP-03/MSI; lo cual fue resuelto a través del **Acta de Verificación y Dictamen – Edificación N° 0278-2020 de 10 de diciembre de 2020,** por el CTP integrado por: la Arq. Janet Doris Tello Carrasco, presidenta del CTP; Arq. Félix Ramón Romero Ventocilla, delegada Arquitecto; y Arq. Marisa del Carmen Quiroz Velasco, delegada Arquitecta; quienes emitieron el Dictamen: "Recurso de Apelación No conforme – Infundado el recurso de apelación". Se deja constancia en el Acta que la presidenta de la CTP, señala que el DS N° 010-2018-VIVIENDA debe ser aplicado solo donde corresponde las viviendas de interés social; con lo cual queda vigente la citada Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 217-2020-A-CTD-03/MSI.

Contra lo anterior, la MSI a través de la Procuraduría Pública Municipal, interpuso una demanda ante el Poder Judicial, el 02 de febrero de 2021, registrado con **Expediente N° 00925-2021-0-1801-JR-CA-08**, la misma que fue admitida mediante Resolución N° 2, de fecha 24 de marzo de 2021; resaltándose que una de las observaciones materia de cuestionamiento judicial, es el no cumplimiento de la altura máxima permitida de acuerdo de acuerdo con el plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI.

Sobre aprobación de la Licencia

La empresa Eleva Perú S.A.C. presentó el Formulario Único de Edificación – FUE ante la Municipalidad Distrital de San Isidro el 18 de marzo de 2021, solicitando licencia de edificación, lo cual derivó en los siguientes actos administrativos:

- **Resolución de Licencia de Edificación N° 0201-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 13 de julio de 2021**, para edificación nueva, modalidad C, para Vivienda multifamiliar, para una altura: 08 pisos, ubicada en Urb CORPAC Mz. A22, Lt. 12, Calle 6 S/N.

La Licencia fue aprobada por la CTD, integrada por: Arq. Cesar David Morales Palomino, presidente; Arq. Nelson Germán Cabrera Novoa, delegado Arquitecto; y Arq. Fernando Gilberto Idrogo Campos, delegado arquitecto; según consta en el **Acta de Verificación y Dictamen - Edificación N° 067-2021-A-CTD-03/MSI de 19 de mayo de 2021**, en la cual se dictamina "CONFORME", aprobado en mayoría, pues consta voto singular del presidente.

El presidente de la CTD dejó constancia de su voto singular (no conforme) en los siguientes términos: Respecto al cumplimiento de la Ordenanza N° 950-MML, no cumple con altura máxima permitida de acuerdo con el plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (**Ca. 6 = 5 pisos**). Incumple parámetros urbanísticos y edificatorios, Art. 3° Ord. 950-MML, Art. 5° Ord. 212-MSI y Art. 5° Norma SI-01 de la Ord. 474-MSI.

De lo narrado se observa el otorgamiento de la licencia, no obstante estar el anteproyecto judicializado y si bien se emitió un voto singular, no se realizó la apelación ante el Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad Metropolitana de Lima, lo que no permitió la revisión por el Comisión Técnica Provincial; así como todos los integrantes del CTD no se pronuncian u observan que el anteproyecto estaba judicializado y pendiente de solución, dentro del cual era materia de cuestionamiento la altura máxima, lo que no permitió el inicio de las acciones legales correspondientes.

Posteriormente, la empresa Eleva Perú S.A.C., solicitó modificaciones a la licencia otorgada, que comprendía aspectos distintos a la altura máxima del edificio, que son las siguientes:

- **Resolución de Licencia de Edificación N° 0283-24-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 20/12/2024**, para modificación de proyecto: Remodelación – Modalidad C, para Vivienda multifamiliar, para una altura: 08 pisos, ubicada en Urb CORPAC Mz. A22, Lt. 12, Calle 6 S/N.

- **Resolución de Licencia de Edificación N° 0009-25-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 09/01/2025**, para modificación de proyecto: Remodelación – Modalidad C, para Vivienda multifamiliar, para una altura: 08 pisos, ubicada en Urb CORPAC Mz. A22, Lt. 12, Calle 6 S/N.

Debemos señalar que, con el Oficio n.° D000141-2025-07.0.0-PPM/MSI de fecha 2 de diciembre de 2025 el Procurador Público Municipal adjunto de la Municipalidad de San Isidro, en respuesta al Oficio n.° 20-2025-05AC1-OCI/MSI mediante el cual el Órgano de Control Institucional solicitó la información siguiente: "*(…) respecto los proyectos edificatorios ubicados en (…) Ca. N° 285 Urbanización Corpac de la Empresa Eleva Peru, la Subgerencia de Obras Privadas o Gerencia de Desarrollo Urbano solicitó el inicio de acciones legales respecto a los Informes Técnicos Favorables o Actas de Verificación y Dictamen que dieron lugar a la licencia de edificación o modificaciones de los reseñados Proyectos*", informando lo siguiente: "*Sobre el particular, dejamos sentado que no obra antecedentes en el acervo documentario de esta Procuraduría Pública Municipal, en lo tocante a la información precitada.*"

De lo expuesto se evidencia que a la fecha, no se habrían iniciado acciones judiciales respecto a la nulidad del Acta de Verificación y Dictamen - Edificación N° 067-2021-A-CTD-03/MSI de 19 de mayo de 2021 que generó el otorgamiento de la Resolución de Licencia de Edificación N° 0201-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 13 de julio de 2021.

II. DEFICIENCIAS DE CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta la naturaleza de la materia de control la comisión auditora no ha realizado la evaluación del diseño, implementación y efectividad del control interno en la misma.

III. OBSERVACIONES

1. MIEMBROS DE COMISIÓN TÉCNICA DISTRITAL EMITIERON VOTOS "CONFORME" EN ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN EN REVISIÓN DE PROYECTO DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN QUE TENIA VINCULACIÓN CON ANTEPROYECTO QUE INCUMPLIA PARAMETROS URBANÍSTICOS Y QUE SE ENCONTRABA JUDICIALIZADO EN TRÁMITE; AFECTANDO EL INTERES PÚBLICO PUES

NO SE CAUTELO EL CRECIMIENTO URBANO ORDENADO Y SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO.

Presentación del hecho

La empresa **Grupo DEBH S.A.C**. presentó ante la Municipalidad de San Isidro (MSI) anteproyecto en consulta para construcción de edificio multifamiliar de Viviendas de Interés Social (VIS), el cual fue revisado por la Comisión Técnica Distrital (CTD), integrados por 3 personas (un representante de la MSI, quien asumía el rol de presidente, y dos representantes del Colegio de Arquitectos).

El anteproyecto después de varías revisiones previas, fue dictaminado como Conforme, por votación en mayoría, pues existía un voto singular del presidente de la CTD, que, entre otras observaciones al anteproyecto, señalaba que incumplía con la altura máxima permitida, según la Ordenanza N° 950-MML y Ordenanza N° 212-MSI.

En lo que respecta al dictamen Conforme de dicho anteproyecto el presidente de la CTD si interpuso apelación, ante la Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad de Lima Metropolitana, quienes resolvieron infundado o improcedente las apelaciones, con lo cual se dio por agotada la vía administrativa; y a través de la Procuraduría Pública de la MSI, se promovió proceso judicial, con el objeto de la anulación del Acta de Verificación y Dictamen que posibilitaron la conformidad de ese anteproyecto; siendo que el proceso judicial se encuentra en trámite, y en el mismo, entre otros aspectos, es materia de cuestionamiento el incumplimiento de la altura máxima del edificio, contenido en dicho anteproyecto.

Posteriormente, la citada empresa, presentó solicitud de licencia de edificación, vinculado con su anteproyecto (judicializado) que fue revisado con dictamen "Conforme" por la Comisión Técnica Distrital de la MSI, en esta solicitud subsistía las observaciones de los anteproyectos; entre estos, que se incumplía con la altura máxima de los edificios; así mismo, en dicha licencia ninguno de los miembros de las CTD, dejaron constancia u observaron que la altura máxima considerada en dicha licencia, que fueron también observados en su respectivo anteproyecto, materia de proceso contencioso administrativo en el poder judicial, y estaba pendiente de solución.

Los hechos expuestos, incumplen con la normativa sobre Licencias de Edificación, que regulan los procedimientos de aprobación de licencias de edificación, Ley de Procedimiento Administrativo General que prescribe el principio de legalidad de los actos administrativos, principio de impulso de oficio y principio de privilegio de controles posteriores, y normas constitucionales que proscriben el impedimento de avocarse a temas pendientes de solución en el poder judicial.

En los hechos mencionados se afectó el interés público pues no se cauteló el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.

a) Condición

EMPRESA GRUPO DEBH S.A.C

Sobre aprobación del Anteproyecto

Mediante Expediente n.° 5888-2022 la empresa GRUPO DEBH S.A.C. presentó ante la MSI, el Formulario Único de Edificación (FUE) sobre el Anteproyecto en consulta aprobado mediante **Acta de Verificación y Dictamen -Edificación n.° 096-2023-A-CTD-03/MSI de fecha 21 de junio de 2023**

(Apéndice 4) (luego de las subsanaciones correspondientes) por la Comisión Técnica Distrital conformado por:

- Presidenta: Arq. Silvia Rivas Del Mar (Voto No Conforme/Singular).
- Delegado CAP: Arq. Celina Nuñez Urbina (Voto Conforme).
- Delegado CAP: Arq. Santos Manuel Isidro Pesantes (Voto Conforme).

En dicha **Acta de Verificación y Dictamen n.° 096-2023-A-CTD-03/MSI de fecha 21 de junio de 2023 (Ver apéndice 4)** que aprueba el Anteproyecto, consta el voto singular de la Presidenta de la Comisión señalando que: El proyecto incumple la altura normativa máxima permitida según la Ordenanza N° 950-MML y Ordenanza N° 212-MSI, y cuestiona la aplicación de la normativa Vivienda de Interés Social sobre parámetros locales.

La presidenta Arq. Silvia Rivas Del Mar, presento la apelación mediante **Oficio N° 000090-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 06 de julio de 2023, (Apéndice 5)** que fue materia de pronunciamiento a través del **Oficio N° D000065-2023-MML-GDU-SAU-DE de 2 de agosto de 2023, (Apéndice 6**) firmado por la señora Sujey Guadalupe Sanchez Avalos, jefe de División de Edificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, quien señaló que no corresponde admitir a trámite el recurso de apelación al no cumplir con la formalidad necesaria para su revisión, por parte de la Comisión Técnica Provincial, por estar sólo suscrito por uno de los miembros.

Finalmente, la MSI a través de la Procuraduría Pública Municipal, presentó demanda para que se declare la nulidad de la conformidad del anteproyecto, ante el juzgado especializado en Contencioso Administrativo el 01 de septiembre de 2023, mediante **expediente judicial N° 11332-2023-0-1801-JR-CA-17**, **(Apéndice 7)** el cual fue admitido el 23 de noviembre de 2023, mediante Resolución N° 3, según consta en consulta Web de expedientes del Poder Judicial, el cual a la fecha se encuentra en trámite (pendiente de sentencia firme).

Sobre aprobación de la Licencia

Mediante Expediente n.° 18810-2024 presentado ante la MSI el 17 de diciembre de 2024, la empresa GRUPO DEBH S.A.C. ingresó el Formulario Único de Edificación (FUE) sobre el Proyecto aprobado mediante **Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024 (Apéndice 8)** (luego de las subsanaciones correspondientes) por la Comisión Técnica Distrital conformado por:

- Presidente: Arq. Silvia Liliana Olavarría Fleming.
- 1er Delegado CAP: Arq. Luis Alberto Martín Silva San Román.
- 2 do Delegado CAP: Arq. Rosanna Lourdes Chávez Haro.

En dicha Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024 **(Ver apéndice 8)** que aprueba el Proyecto, consta el voto CONFORME de la Comisión Técnica Distrital, y transcribe en la sección "*ANTECEDENTES: Notas emitidas en el Anteproyecto aprobado mediante Exp. 588-2022 y Acta de Verificación y Dictamen N° 096-2023-A-CTD-03/MSI de 21/06/2023*" en donde se visualiza el voto singular no conforme del Presidente de la Comisión Técnica que aprobó el Anteproyecto, que señaló entre otros:: "*No cumple con la altura máxima permitida de acuerdo con el plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (10 pisos en Av. Salaverry y 4 pisos en Ca. Burgos), incumpliendo parámetros urbanísticos y la Ordenanza 523-MSI*".

En ese sentido, se advierte que ninguno de los miembros de la comisión antes mencionado, observo que el anteproyecto aprobado a nombre de la empresa Grupo DEBH S.A.C., se encuentra judicializado en el proceso contencioso administrativo seguido en el Expediente N° 11332-0.1801-JR-CA-17.

Consecuentemente la entidad otorgó mediante Resolución la **Licencia de Edificación n.° 0053-25-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 5 de marzo de 2025**. **(Apéndice 9)**

b) Criterio

En los hechos expuestos es aplicable la siguiente normativa:

- **Constitución Política del Perú,** que fue promulgada el 29 de diciembre de 1993 y publicada el 30 de diciembre de 1993, y entró en vigor el 31 de diciembre de 1993, y modificatorias:
  "(…)
  Principios de la Administración de Justicia
  Artículo 139.- Son principios y derechos de la función jurisdiccional:
  (…)
  2. La independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional
  "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones (…)"

- **Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General,** aprobado con Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019, y modificatorias, que señala:
  "(…)
  Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo
  1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:
  1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.
  (…)
  1.3. Principio de impulso de oficio.- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.
  (…)
  1.16. Principio de privilegio de controles posteriores.- La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz.
  (…)".

- **Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones,** aprobado con Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA publicado 28 de febrero de 2017 y modificatorias:
  "(…)
  Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios
  2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de

Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. (…)

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

(…)

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, el orden de prelación para su aplicación es:

a.1) La Ley Nº 29090.

a.2) Los reglamentos de la Ley Nº 29090.

a.3) Las normas de carácter nacional.

a.4) Las normas de carácter local provincial.

a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.

(…)

TÍTULO II

ACTORES

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(…)

5. Comisión Técnica

Es el órgano colegiado regulado por la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación en las modalidades C y D. Los integrantes de las Comisiones Técnicas deberán ser profesionales especialistas, colegiados y habilitados.

Las Comisiones Técnicas se desempeñan dentro del ámbito físico y administrativo de las municipalidades.

(…)

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas se ceñirán al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los planes urbanos y reflejados en los Certificados de Zonificación y Vías y en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como, la normativa aplicable vigente.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite por mayoría simple de los delegados asistentes, estos pueden ser:

- Conforme.

- Conforme con Observaciones.

- No Conforme.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece las condiciones para cada tipo de dictamen.

Las municipalidades distritales, y en su caso las provinciales, podrán acordar entre ellas, y con las

entidades integrantes de las Comisiones Técnicas, la conformación y disponibilidad de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones. Cada colegio profesional seleccionará a sus delegados mediante concurso interno de méritos y los acreditará ante la Comisión Técnica correspondiente con credenciales emitidas por sus filiales, en las que deberá consignarse su calidad (calificador, titular o alterno), su especialidad y el período en que ejercerá el cargo.

Las entidades prestadoras de servicios de agua y alcantarillado, energía eléctrica, redes de comunicación y gas, designarán a sus delegados ante la Comisión Técnica.

Las instituciones con funciones específicas designarán a su delegado ad hoc ante la Comisión Técnica.

(…)

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Corresponde a las citadas municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.

(…)"

- **Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**, aprobado con Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019:

"*(…)*

CAPÍTULO II

COMISIONES TÉCNICAS

Artículo 10.- Definición

10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley Nº 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley.

10.2 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto y/o anteproyecto en consulta.

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verifican si el administrado lo hizo de forma satisfactoria, no pudiendo observar el proyecto de habilitación urbana, el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de edificación presentado, sobre aspectos no objetados en la(s) revisión(es) previa(s), bajo responsabilidad.

(…)

Artículo 12.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones

(…)

12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

(…)

e) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración, formulados por los administrados o cualquiera de sus miembros, contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley Nº 27444.

(…)

12.2 La Comisión Técnica Provincial para Edificaciones tiene las siguientes funciones:
(…)
b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Distrital contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión; de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley Nº 27444.
(…)
Artículo 13.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas
(…)
13.16 El plazo del procedimiento administrativo se suspende con la interposición de los recursos administrativos y se reanuda al día siguiente de la notificación del Acta de Verificación y Dictamen que los resuelve.
(…)".

c) Efecto:

Lo expuesto generó que no se revisen esa licencia en la Comisión Técnica Provincial, ni se promovió el inicio oportuno de acciones legales; afectando el interés público pues no se cautelo el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.

d) Causa:

El hecho narrado tiene su origen en el accionar de los miembros del Comisión Técnica Distrital que participaron y no observaron que en la conformidad de la licencia que consideraba alturas de edificio que incumplían el máximo permitido, que estaban vinculado a Anteproyecto judicializado.

Las personas comprendidas en los hechos observados presentaron sus comentarios o aclaraciones, conforme se detalla en el **(Apéndice n.° 61)** del presente informe; siendo que, de la evaluación realizada por la comisión auditora, se ha descrito en el **(Apéndice n.° 1)** las personas que no han desvirtuado el hecho observado.

De la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación forma parte del **(Apéndice n.° 62)** del presente informe, considerando la participación de las personas comprendidas en los mismos, conforme se describen a continuación:

Caso DEBH

- **Silvia Liliana Olavarría Fleming**, identificada con DNI N° 09533422, se le comunica en su calidad de Presidente de la Comisión Técnica Distrital como de Subgerente de Obras Privadas en la Municipalidad Distrital de San Isidro, durante el 4 de enero de 2024 al 8 de mayo de 2025; designación mediante la Resolución de Alcaldía N° 009 de fecha 4 de enero de 2024 y cesada mediante la Resolución de Alcaldía N° 181 de fecha 9 de mayo de 2025; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación n.° *01-2025-05AC1-OCI/MSI* de fecha 28 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 59)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante documento de fecha 10 de diciembre de 2025, se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

Quien, en su calidad de Presidente de la Comisión Técnica Distrital, **que según consta en el Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024, con voto aprobando "CONFORME,** no observó que en la licencia se aprobara una altura que superaban el máximo permitido, lo cual era materia de cuestionamiento en el poder judicial.

Por lo mencionado en párrafos anteriores, se advierte que se ha infringido lo establecido en el numeral 2 del artículo 139. Principios de la Administración de Justicia de la Constitución Política del Perú, los numerales 1.1 Principio de legalidad, 1.3 Principio de impulso de oficio y 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores del Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, artículo 2. Ámbito de aplicación y principios, numerales 5. Comisión Técnica y 9. Las municipalidades del artículo 4. Actores y responsabilidades del TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los artículos 10. Definición sobre Comisiones Técnicas, artículo 12. Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones y artículo 13. Dictámenes de las Comisiones Técnicas del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Asimismo, contraviene lo establecido en los numerales en los artículos 10, 12 y 73 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019, que señala en su artículo 10. Definición del Capítulo II COMISIONES TÉCNICAS, lo siguiente: "*10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley Nº 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley. 10.2 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto y/o anteproyecto en consulta. (…)*"; así también, el literal a) del numeral 12.1 del artículo 12. Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones del precitado, establece que *"(…) 12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones: a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los anteproyectos en consulta y proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, lo cual consta en el dictamen correspondiente. (…)*", y el numeral 73.6 del artículo 73. Requisitos y Procedimiento para la aprobación del Anteproyecto en Consulta del precitado Reglamento, que establece: "*73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, (…) tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación (…)";* lo que generó que no se promoviera el inicio oportuno de acciones legales respecto de la licencia otorgada, afectando el interés público pues no se cautelo el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.

Además, vulneró lo establecido en el numeral 1, 3 y 6 del Artículo IV de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, publicada el 19 de febrero de 2004, y sus modificatorias, que establecen: "1. Principio de legalidad. - Los (…) y obligaciones que generan el empleo público se enmarcan dentro de lo establecido en la Constitución Política, leyes y reglamentos. El empleado público en el ejercicio de su función actúa respetando el orden legal (…)"; 3. Principio de imparcialidad. - La función pública y la prestación de servicios públicos se ejerce sin discriminar a las personas y sin realizar diferencias; (…) 6. Principio de probidad y ética pública. - El empleado público actuará de acuerdo a los principios y valores éticos establecidos en la Constitución y las leyes, que requiera la función pública.
Asimismo, incumplió lo previsto en los literales b), d) y e) del artículo 2 y literales a), c), m) y r) del artículo 16 de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señalan: "*Artículo 2.- Deberes generales del empleado público. Todo empleado público está al servicio de la Nación, en tal razón tiene el deber*

de: b) Supeditar el interés particular al interés común y a los deberes y obligaciones del servicio. (…) d) Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio, e) Conducirse con dignidad en el desempeño del cargo. (…); Artículo 16.- Enumeración de obligaciones. Todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público (…) c) Salvaguardar los intereses del Estado (…) m) Supeditar sus intereses particulares a las condiciones de trabajo y a las prioridades fijadas por la entidad. (…) r) Las demás que le señale la presente Ley, los reglamentos y directivas (…)". También transgredió la responsabilidad establecida en los numerales 1 y 6 del artículo 7° de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, que señala: "*Deberes de la Función Pública. El servidor público tiene los siguientes deberes: 1. Neutralidad Debe actuar con absoluta imparcialidad política, económica o de cualquier otra índole en el desempeño de sus funciones (...)"; y "numeral 6. Responsabilidad Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública*". Finalmente, infringió su obligación estipulada en el literal d) del artículo 24° Obligaciones del Servidor, del Reglamento Interno de Servidores Civiles - RIS, aprobado con Resolución de Gerencia Municipal n.° 168-2018-0200-GM/MSI de 19 de julio de 2018, modificada por Resolución de Gerencial Municipal n.° 184-2018-0200-GM/MSI y 231-2018-0200-GM/MSI, que señala: "*Realizar con vocación de servicio, responsabilidad y diligencia las funciones y tareas encomendadas, ajustando su comportamiento a los valores éticos y normas establecidas,(…). Así también, incumplió las funciones del literal a) y b) del "Artículo 78°.- Corresponde a la Subgerencia de Obras Privadas las siguientes funciones: a) Aplicar la normativa vigente a procedimientos edificatorios, así como, los relacionados con la ejecución de obras. b) Emitir informes para el procedimiento de revocatoria o nulidad de oficio de los actos administrativos de su competencia", señaladas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 548-MSI, publicado el 17 de octubre de 2021.*

Finalmente, incumplió lo previsto en el artículo 10° del Reglamento Nacional Único del Delegado CAP Representante en Las Comisiones Técnicas de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de las Municipalidades Distritales y Provinciales, aprobado por el Consejo Nacional del Colegio de Arquitectos del Perú, en Sesión N° 10-2023 de fecha 27 de julio 2023, que establece: *"Artículo 10°. - Funciones de las Comisiones Técnicas. Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas o edificatorias que regulen el predio respectivo. (…)"*; así como lo establecido en el artículo 13° del Código de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú, aprobado en Sesión Nº 84-2005 de Consejo Nacional de fecha 12 de abril de 2005 y modificatorias, que señala: "*Art. 13. Respeto a la ley. El Arquitecto respetará las leyes, ordenanzas y disposiciones vigentes relacionadas con su profesión y actuará dentro de los más estrictos principios de honradez y moralidad en todo su proceder. (…)"*

Por consiguiente, como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formuladas por la señora Silvia Liliana Olavarría Fleming, subsiste su participación en los hechos anteriormente expuestos, que configuran la presunta responsabilidad administrativa y penal.

Es importante señalar que respecto a una presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, se ha tomado conocimiento que se encuentra en curso un Procedimiento Administrativo Disciplinario sobre los mismos hechos; y, en concordancia con el principio de non bis in ídem, para este caso específico se recomendará a la Titular de la Entidad el impulso de las acciones y comunicando el resultado al órgano de control institucional.

- **Arquitecto Luis Alberto Martin Silva San Román,** identificado con DNI N° 10278468, se le comunica en su calidad de delegado Arquitecto, desde el 2 de septiembre de 2024 continua, acreditacion como Delegado CAP RL 2024-2026 comunicada al Presidente de la Comision Técnica de Edificaciones de la Municipalidad Distrital de San Isidro mediante Carta N° 486-2024-CAP-RL-GR de 29 de agosto de 2024 del Colegio de Arquitectos del Perú – Región Lima, según resultado de "*Concurso para la Selección y Acreditacion de los Delegados CAP en las Comisiones Técnicas de*

Edificaciones y Habilitaciones Urbanas de las Municipalidades Distritales y Provinciales"; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación n.° 02-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 59)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante documento de fecha 10 de diciembre de 2025, se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

Quien, en su calidad de delegado Arquitecto, que según consta en el Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024, voto aprobando "CONFORME", para la licencia, en el cual se aprobaba una altura de pisos que superaban el máximo permitido, lo cual era materia de cuestionamiento en el poder judicial.

Por lo mencionado en párrafos anteriores, se advierte que se ha infringido lo establecido en el numeral 2 del artículo 139. Principios de la Administración de Justicia de la Constitución Política del Perú, los numerales 1.1 Principio de legalidad, 1.3 Principio de impulso de oficio y 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores del Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, artículo 2. Ámbito de aplicación y principios, numerales 5. Comisión Técnica y 9. Las municipalidades del artículo 4. Actores y responsabilidades del TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los artículos 10. Definición sobre Comisiones Técnicas, artículo 12. Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones y artículo 13. Dictámenes de las Comisiones Técnicas del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Asimismo, contraviene lo establecido en los numerales en los artículos 10, 12 y 73 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019, que señala en su artículo 10. Definición del Capítulo II COMISIONES TÉCNICAS, lo siguiente: "*10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley Nº 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley. 10.2 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto y/o anteproyecto en consulta. (…)*"; así también, el literal a) del numeral 12.1 del artículo 12. Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones del precitado, establece que *"(…) 12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones: a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los anteproyectos en consulta y proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, lo cual consta en el dictamen correspondiente. (…)*", y el numeral 73.6 del artículo 73. Requisitos y Procedimiento para la aprobación del Anteproyecto en Consulta del precitado Reglamento, que establece: "*73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, (…) tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación (…)*"; lo que generó que no se promoviera el inicio oportuno de acciones legales respecto de la licencia otorgada, afectando el interés público pues no se cautelo el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.

Finalmente, incumplió lo previsto en el artículo 10° del Reglamento Nacional Único del Delegado CAP Representante en Las Comisiones Técnicas de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de las Municipalidades Distritales y Provinciales, aprobado por el Consejo Nacional del Colegio de Arquitectos del Perú, en Sesión N° 10-2023 de fecha 27 de julio 2023, que establece: *"Artículo 10°. - Funciones de las Comisiones Técnicas. Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los proyectos cumplan con*

las normas urbanísticas o edificatorias que regulen el predio respectivo. (…)"; así como lo establecido en el artículo 13° del Código de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú, aprobado en Sesión Nº 84-2005 de Consejo Nacional de fecha 12 de abril de 2005 y modificatorias, que señala: "*Art. 13. Respeto a la ley. El Arquitecto respetará las leyes, ordenanzas y disposiciones vigentes relacionadas con su profesión y actuará dentro de los más estrictos principios de honradez y moralidad en todo su proceder. (…)*"

Por consiguiente, como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formuladas por el señor **Luis Alberto Martín Silva San Román**, subsiste su participación en los hechos anteriormente expuestos, que configuran la presunta responsabilidad penal.

- **Arquitecta Rosanna Lourdes Chávez Haro,** identificada con DNI N° 09155804, se le comunica en su calidad de delegado Arquitecto, desde el 2 de septiembre de 2024 continua como Delegado CAP RL 2024-2026 comunicada al Presidente de la Comision Técnica de Edificaciones de la Municipalidad Distrital de San Isidro mediante Carta N° 486-2024-CAP-RL-GR de 29 de agosto de 2024 del Colegio de Arquitectos del Perú – Región Lima, según resultado de "*Concurso para la Selección y Acreditacion de los Delegados CAP en las Comisiones Técnicas de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas de las Municipalidades Distritales y Provinciales*"; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con la Cédula de notificación N° 03-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025 **(Apéndice n.° 59)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante documento de fecha 10 de diciembre de 2025, se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

  Quien, en su calidad de delegado Arquitecto, que según consta en el Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024, voto aprobando "CONFORME", para la licencia, en el cual se aprobaba una altura de pisos que superaban el máximo permitido, lo cual era materia de cuestionamiento en el poder judicial.

  Por lo mencionado en párrafos anteriores, se advierte que se ha infringido lo establecido en el numeral 2 del artículo 139. Principios de la Administración de Justicia de la Constitución Política del Perú, los numerales 1.1 Principio de legalidad, 1.3 Principio de impulso de oficio y 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores del Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, artículo 2. Ámbito de aplicación y principios, numerales 5. Comisión Técnica y 9. Las municipalidades del artículo 4. Actores y responsabilidades del TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, los artículos 10. Definición sobre Comisiones Técnicas, artículo 12. Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones y artículo 13. Dictámenes de las Comisiones Técnicas del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

  Asimismo, contraviene lo establecido en los numerales en los artículos 10, 12 y 73 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado con Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, publicado el 6 de noviembre de 2019, que señala en su artículo 10. Definición del Capítulo II COMISIONES TÉCNICAS, lo siguiente: "*10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley Nº 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley. 10.2 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto y/o anteproyecto en consulta. (…)*"; así también, el literal a) del numeral 12.1 del artículo 12. Funciones de las Comisiones

Técnicas para Edificaciones del precitado, establece que *"(…) 12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones: a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los anteproyectos en consulta y proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, lo cual consta en el dictamen correspondiente. (…)*", y el numeral 73.6 del artículo 73. Requisitos y Procedimiento para la aprobación del Anteproyecto en Consulta del precitado Reglamento, que establece: "*73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, (…) tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación (…)";* lo que generó que no se promoviera el inicio oportuno de acciones legales respecto de la licencia otorgada, afectando el interés público pues no se cautelo el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.

Finalmente, incumplió lo previsto en el artículo 10° del Reglamento Nacional Único del Delegado CAP Representante en Las Comisiones Técnicas de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones de las Municipalidades Distritales y Provinciales, aprobado por el Consejo Nacional del Colegio de Arquitectos del Perú, en Sesión N° 10-2023 de fecha 27 de julio 2023, que establece: *"Artículo 10°. - Funciones de las Comisiones Técnicas. Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas o edificatorias que regulen el predio respectivo. (…)*"; así como lo establecido en el artículo 13° del Código de Ética del Colegio de Arquitectos del Perú, aprobado en Sesión Nº 84-2005 de Consejo Nacional de fecha 12 de abril de 2005 y modificatorias, que señala: "*Art. 13. Respeto a la ley. El Arquitecto respetará las leyes, ordenanzas y disposiciones vigentes relacionadas con su profesión y actuará dentro de los más estrictos principios de honradez y moralidad en todo su proceder. (…)"*

Por consiguiente, como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formuladas por la señora **Rosanna Lourdes Chávez Haro**, subsiste su participación en los hechos anteriormente expuestos, que configuran la presunta responsabilidad penal.

2. INACCIÓN Y RETARDO DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO, PERMITIÓ LA CONTINUIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO, CON OBSERVACIONES RESPECTO A LOS PARÁMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS, REFERIDOS A LA ALTURA, ESTACIONAMIENTOS, ENTRE OTROS, ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE, GENERANDO AFECTACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL, AL INTERÉS PÚBLICO Y EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Presentación del hecho

La empresa Barcelona Real Estate Group SRL con N° de solicitud 25301/2023 de 8 de junio de 2023 mediante Formulario Único de Edificaciones – FUE, presentó a la Municipalidad de San Isidro - MSI, la solicitud de Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva con modalidad "C" de Aprobación de proyecto con evaluación previa "Revisores Urbanos", adjuntando el Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C2023-0002950 de 3 de mayo de 2023, lo que dio como resultado anteproyecto en consulta CONFORME.

El citado informe fue objeto de revisión por parte de la subgerencia de Obras Privadas, en primera oportunidad mediante el informe de revisión n.º 012-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de junio de 2023, en el que se observó entre otros, el parámetro "Altura máxima" señalando que el límite normativo era de 15 pisos para avenida y 5 pisos para la calle, sin embargo, el anteproyecto aprobado señaló una altura de 33 pisos en avenida y 20 pisos para calle, por lo tanto no cumple con la altura

máxima permitida.

Al respecto, mediante el informe legal n.° 258-2023-12.2.0ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 11 de julio de 2023 y oficio n.° 093-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 11 de julio de 2023, solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (en adelante MVCS) la Nulidad para Informe técnico Favorable E-C-2023-0002950 de Revisor urbano por transgredir normas urbanísticas y edificatorias; a lo que el MVCS mediante oficio n.° 1051-230-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 5 de octubre de 2023, respondió señalando que no ha cumplido con señalar cual es la afectación al interés público. En ese sentido, la Subgerencia de Obras Privadas con emitió el Informe legal n.° 454-2023-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de octubre de 2023, el Informe de Revisión n.° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 25 de octubre de 2023 y oficio n.° 299-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de octubre de 2023, sustentó la afectación al interés público y reiteró el pedido de **Nulidad** para Informe Técnico Favorable, el mismo que no obtuvo respuesta.

En ese contexto, mediante Informe Legal n.° 089-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 23 de febrero de 2024, la Analista Legal, concluyó que habiendo transcurrido en exceso el plazo de 30 días hábiles, corresponde comunicar y trasladar copia de los actuados a la Procuraduría Pública Municipal a fin que inicie acciones legales, por lo que el 24 de abril de 2024, a través del expediente n.° 05335-2024-0-1853-JR-CA-05, se interpuso demanda contencioso administrativa, contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL, pretendiendo la **nulidad** del Informe Técnico Favorable de Revisores Urbanos ITF E-C-2023-0002950 de 3 de mayo de 2023, cuya admisión se dio mediante la Resolución n.° 2 de 3 de julio de 2024. Dicha demanda consideró el Informe de Revisión n° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 25 de octubre de 2023, con anexo de verificación administrativa, en el que se observó entre otros **que el parámetro referido a altura máxima**, vulneraba la normativa sobre la materia.

Precedentemente, la empresa Barcelona Real Estate Group S.R.L., a través del Formulario Único de Edificación – FUE, presentado a mesa de partes el 15 de abril de 2024, solicitó la Licencia de Edificación, para una edificación nueva, con modalidad C de aprobación proyecto con evaluación previa por Revisores Urbanos, para el proyecto que está ubicado en la Calle Las Palmeras n.° 285-299, Urbanización Fundo Orrantia, San Isidro. El FUE citado, fue recibido por la subgerencia de Obras Privadas el 16 de abril de 2024. Asimismo, en el ítem 5.1 Verificación del cumplimiento de requisitos del FUE, se señala lo siguiente: *"Resolución de Licencia n.° 073-2024-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI, Informe Técnico Favorable – ITF n.° E-C-2023-0004821 de fecha 19-03-2024.* Al respecto, en el Informe Técnico antes citado, se precisó que la altura máxima expresada en metros era "CONFORME"; asimismo, se dio conformidad respecto a otros parámetros como zonificación, estacionamiento, área libre; entre otros, dicho informe fue suscrito por los revisores urbanos.

Sin embargo, mediante informe de revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024, se realizaron observaciones técnicas referidas a la altura máxima permitida: señalando lo siguiente: 1. *"No cumple con la altura máxima permitida de acuerdo al plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (Av. Javier Prado Oeste = 15 pisos y Ca. Las Palmeras =4 pisos), ni con el volteo de menor altura. Incumple parámetros urbanísticos y Edificatorios n.° 000872-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI, Art. 3° Orf950-MML, Art. 5° Ord. 212-MSI y Art. 5° Norma SI-01 de la Ord. 523 – MSI"*. Asimismo, se realizaron otras observaciones técnicas referidas a la altura en virtud al D.S. n.° 01-2018-VIVIENDA y sus modificatorias.

En ese contexto, la subgerente de Obras Privadas, Silvia Liliana Olavarría Fleming, mediante oficio n.° 108-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de junio de 2024 solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento - MVCS, emitir pronunciamiento respecto del Informe Técnico Favorable, n° E-C-2023-0004821 de Revisor Urbano. Sin embargo, no le informó al citado Ministerio que, respecto al

anteproyecto, se había iniciado demanda contencioso administrativo y el mismo se encontraba judicializado, debido a la inobservancia; entre otros, del **parámetro altura**. El citado Ministerio dio respuesta después de aproximadamente 7 meses, devolviendo la solicitud de nulidad a fin de que pueda identificar los posibles terceros de buena fe.

Adicionalmente, la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL con carta s/n de 9 de julio de 2024, comunicó que el inicio de obra se realizará el 5 de agosto de 2024[21]; al respecto, la subgerencia de obras privadas de la Municipalidad mediante carta n.° 2446-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 12 de julio de 2024 preciso **que no resulta viable el inicio de obra**. A pesar de ello el 26 de julio de 2024, la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL con Solicitud n.° 34127/2024, nuevamente presentó la carta de 9 de julio de 2024 de inicio de obra, a la que adjuntó el Anexo XI "Anexo H – Inicio de Obra, en el que se consignó como inició de obra el 5 de agosto de 2024.

Al respecto, se advirtió que en la documentación que obra en el expediente no hay documentación que acredite que a la fecha la entidad edil, haya realizado acciones administrativas y legales, para declarar la nulidad del Informe Técnico Favorable que originó la emisión de la licencia de edificación, por ende, se continúe la obra a pesar de no cumplir con los parámetros referidos a "altura" entre otros, establecidos en la normativa urbanística y de edificaciones.

En los hechos expuestos transgredieron los artículos IV, 10°, 144° y 213° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019, artículo 2°, 4° y artículo 6° del TUO de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVENDA de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.

Lo expuesto genera afectación al desarrollo ordenado y sostenible dado que el proyecto en mención continuó con su construcción aun cuando vulneraba parámetros urbanísticos y de edificación constituyendo afectación al interés público.

El hecho descrito se originó por la inacción de la subgerencia de Obras Privadas, quienes a pesar de contar con un informe técnico en el que se detallaban los incumplimientos normativos respecto a los parámetros, quienes si bien iniciaron acciones administrativas ante el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, quien no emitió pronunciamiento en el plazo máximo, no promovieron acciones legales.

El hecho mencionado se desarrolla a continuación

a) <u>Condición</u>

- **Anteproyecto**

La empresa Barcelona Real Estate Group SRL con N° de solicitud 25301/ 2023 de 8 de junio de 2023 mediante Formulario Único de Edificaciones – FUE de fecha 15 de mayo de 2023 (**Apéndice n.° 10**), presentó a la Municipalidad de San Isidro - MSI, la solicitud de Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva con modalidad "C" de Aprobación con evaluación previa "Revisores Urbanos", el proyecto está ubicado en: Calle Las Palmeras n.os 285/299, urbanización Orrantia Mz. 11, lote 92, San Isidro, Lima.

Asimismo, el Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C 2023-0002950 de 3 de mayo de 2023 (**Apéndice n.° 11**), el cual se encuentra suscrito por el Revisor Urbano Arq. Alberto Champión Garfias CAP n.° 0980 con código de registro N° AE-III-0047 en la especialidad de ARQUITECTURA, dio como

[21] Solicitud 31586/2024 de 11 de julio de 2024 y recibido por la Subgerencia de Obras Privadas el 12 de julio de 2024.

resultado anteproyecto en consulta **CONFORME.** El citado informe fue objeto de revisión por parte de la subgerencia de Obras Privadas mediante el informe de revisión n.º 012-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de junio de 2023 (**Apéndice n.° 12**) en el que se observó entre otros, el parámetro "Altura máxima" permitida de acuerdo al plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (Av. Javier Prado Oeste = 15 pisos y Ca. Las Palmeras 4 pisos). Sin embargo, el anteproyecto aprobado señalaba una altura de 33 pisos en avenida y 20 pisos para calle, por lo tanto no cumple con la altura máxima permitida.

Al respecto, mediante el informe legal n.° 258-2023-12.2.0ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 11 de julio de 2023, se señala entre otros, las transgresiones a las normas urbanísticas y edificatorias por lo tanto afectando el interés público, señalando que de conformidad con el TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificatorias, las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, y agrega que "*a traves del Oficio N° 023-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, señala "(…) cuando la Municipalidad considere declarar la nulidad de una licencia de habilitación urbana y/o de edificación con evaluación previa por parte de Revisores Urbanos, no bastará con invalidar la referida licencia ya que resultan de la emisión del Informe Técnico Favorable, siendo necesario previamente contar con la opinión del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para que (…) analice si en efecto el Informe Técnico Favorable cumple el marco legal vigente o lo contraviene (…)*"

En ese sentido, mediante oficio n.° 093-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 11 de julio de 2023 (**Apéndice n.° 13**), se solicitó al MVCS la Nulidad del Informe Técnico Favorable E-C-2023-0002950 de Revisor urbano por transgredir normas urbanísticas y edificatorias; a lo que el MVCS mediante oficio n.° 1051-230-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 5 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 14**), respondió señalando que no ha cumplido con señalar cual es la afectación al interés público. En ese sentido, la Subgerencia de Obras Privadas con emitió el Informe legal n.° 454-2023-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de octubre de 2023, el Informe de Revisión n.° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 25 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 15**) y oficio n.° 299-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de octubre de 2023 (**Apéndice n.° 16**), sustentó la afectación al interés público y reiteró el pedido de Nulidad para Informe Técnico Favorable, el mismo que no obtuvo respuesta.

En ese contexto, mediante Informe Legal n.° 089-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 23 de febrero de 2024 (**Apéndice n.° 17**), la Analista Legal, Elizabeth Sonia Perez Huamán, concluyó que a la fecha el MVCS no ha emitido pronunciamiento alguno al oficio n.° 299-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, por lo tanto, habiendo transcurrido en exceso el plazo de 30 días hábiles, corresponde comunicar y trasladar copia de los actuados a la Procuraduría Pública Municipal a fin que inicie acciones legales. En tal sentido, a través del Informe n.° 159-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 23 de febrero de 2024 (**Apéndice n.° 18**), la subgerente de Obras Privadas, remitió al Gerente de Desarrollo Urbano y Económico, se eleve al órgano de defensa jurídica a fin de que tomen conocimiento de los hechos y ejerza las acciones que el caso amerite, por lo que el 24 de abril de 2024, a través del expediente n.° 05335-2024-0-1853-JR-CA-05, se interpuso demanda contencioso administrativa, contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL, pretendiendo la **nulidad** del Informe Técnico Favorable de Revisores Urbanos ITF E-C-2023-0002950 de 3 de mayo de 2023 cuya admisión se dio mediante la Resolución n.° 2 de 3 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 19**). Dicha demanda consideró el Informe de Revisión n° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 25 de octubre de 2023, con anexo de verificación administrativa, en el que se observó entre otros **que el parámetro referido a altura máxima**, vulneraba la normativa sobre la materia.

- **Aprobación y otorgamiento de licencia de edificación**

Mediante expediente n.° 5491/2024, la empresa Barcelona Real Estate Group S.R.L., a través del Formulario Único de Edificación – FUE (**Apéndice n.° 20**), presentado a mesa de partes el 15 de abril de 2024[22], solicitó la Licencia de Edificación, para una edificación nueva, con modalidad de aprobación proyecto con evaluación previa por Revisores Urbanos, para el proyecto que está ubicado en la Calle Las Palmeras n.° 285-299, Urbanización Fundo Orrantia, San Isidro. El FUE citado, fue recibido por la subgerencia de Obras Privadas el 16 de abril de 2024. Asimismo, en el ítem 5.1 Verificación del cumplimiento de requisitos del FUE, se señala lo siguiente: *"Resolución de Licencia n.° 073-2024-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI, Informe Técnico Favorable – ITF n.° E-C-2023-0004821 de fecha 19-03-2024".*

En el Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C-2023-0004821 de 19 de marzo de 2024 (**Apéndice n.° 21**), se precisó que la "Altura máxima" expresada en metros era "CONFORME"; asimismo, respecto a otros parámetros como zonificación, estacionamiento, área libre; entre otros, era conforme[23], dicho documento fue suscrito por los revisores urbanos que se detallan a continuación:

Cuadro N°2
Revisores Urbanos que dieron CONFORME el Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C-2023-0004821

Especialidad	Nombres y apellidos
Arquitectura	Alberto Champiñón Garfias, con registro del C.A.P N° 0980 y registro de Revisor Urbano n.° AE-III-0047, 19.03.2024
Ingeniería Estructuras	Félix Fortunato Delfino Olivari, con registro del C.I.P. N° 24291 y registro de Revisor Urbano n.° EE-III-0001, 03.04.2024.
Ingeniería Instalaciones Eléctricas o Electromecánicas	Carlos Alfonso Davalos Berrocal, con registro del C.I.P. N° 53657 y registro de Revisor Urbano n.° IE-III-0028
Ingeniería Instalaciones Sanitarias	Gabriel Roberto López Real, con registro C.I.P. N° 74281 y registro de Revisor Urbano n.° IS-III-0069.

Sobre el particular, mediante informe de revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024 (**Apéndice n.° 22**), formulado y suscrito por la Arq. Rosa María Quispe Morante, y suscrito por la subgerente de Obras Privadas Arq. Silvia Olavarria Fleming, consideró en el numeral 6.2 Parámetros de diseño que regula el proceso de edificación, del numeral 6. Parámetros urbanísticos y edificatorios, lo siguiente:

Cuadro N° 3

Parámetros informes de revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024

PARÁMETROS	*NORMATIVO*	*PROYECTO*	*ANOTACIONES (1)*
(...)			
% ÁREA LIBRE MÍNIMA	*50% - 5%*	*42.91%*	*NO CUMPLE - APROBADO POR R. U.*
ALTURA MÁXIMA EXPRESADA EN MTS	*AV. JAVIER PRADO O = 15 PISOS / CA. LAS PALMERAS = 5 PISOS*	***AV = 33 PISOS / CA = 20 PISOS***	***NO CUMPLE** - APROBADO POR R. U.*
N° DE ESTACIONAMIENTOS	*504 EST. + 75 VIS + 21 BIC*	*84 EST. + 53 BIC.*	*NO CUMPLE - APROBADO POR R. U.*
(...)			

Fuente: Informe de Revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024.
Elaborado por: Comisión auditora

Asimismo, en el Anexo 1 del Informe de Revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024, (viene del ítem 8.1 del informe citado), se realizaron observaciones técnicas referidas a la

[22] N° Solicitud 16838/2024 de 16 de abril de 2024

[23] ITF consideró en el numeral 8.2 que cuenta con Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios n.° 000872-2021-12.10-SOPRI-GACU/MSI de 20 de octubre de 2021

altura máxima permitida: señalando lo siguiente: 1. *"No cumple con la altura máxima permitida de acuerdo al plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (Av. Javier Prado Oeste = 15 pisos y Ca. Las Palmeras =4 pisos), ni con el volteo de menor altura. Incumple parámetros urbanísticos y Edificatorios n.° 000872-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI, Art. 3° Orf950-MML, Art. 5° Ord. 212-MSI y Art. 5° Norma SI-01 de la Ord. 523 – MSI"*. Asimismo, se realizaron otras observaciones técnicas referidas a la altura en virtud al D.S. n.° 01-2018-VIVIENDA y sus modificatorias.

También, de acuerdo a lo establecido en el D.S. Nº 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, advirtieron deficiencias al no cumplir con el volteo de lotes ubicados en esquina, inobservando lo establecido en el numeral 10.4 del artículo 10º del D.S. n.º 002-2020-VIVIENDA; tampoco cumplió con la altura de lotes en esquina de acuerdo con el numeral 10.5 del artículo 10º de la Norma A. 010 del RNE, toda vez que, sobre el resto de lote no aplica el criterio de colindancia considerando la altura normativa menor del colindante (5 pisos).

Con relación a la revisión de oficio en el numeral 2.4, respecto al cumplimiento de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios - Ord. N° 950-MML, Ord. 523- MSI y Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Según el Reglamento Integrado Normativo Distrito de San Isidro - RIN, aprobado por Ordenanza n.° 523-MSI. Para la zonificación Residencial de Densidad muy Alta (RDMA) Ámbito C y Sector 3, para el presente proyecto, se indicó que el Proyecto mantiene las observaciones técnicas precisadas en el Anexo 1 del Informe de Revisión n° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI, con anexo de verificación administrativa presenta las siguientes contravenciones a la normativa específica distrital vigente:

Cuadro N° 4
Contravenciones a la normativa distrital

N° EXPEDIENTE	***FECHA DE INGRESO/ANEXO***	***DICTAMEN***	***Informe de Revisión Proyecto***
CÓD. CATASTRAL 3102035009 Dirección: Calle Las Palmeras N° 285-299, Urb. Orrantia	*INGRESO 15/04/2024*		
BASE LEGAL	*NORMA SI-00, SI-01, SI-02 Y SI – 03 DEL REGLAMENTO INTEGRADO NORMATIVO-RIN DEL DISTRITO DE SAN ISIDRO, APROBADO POR ORD 523-MSI, ORD. 1328-MML, LEY 299090 RNE*		
TIPO DE OBRA	*PROYECTO: EDIFICACIÓN NUEVA/VIVIENDA MULTIFAMILIAR: 7S +33 PISOS MAS AZOTEA*		
NORMATIVA	*ORDENANZA N° 523-MSI, SE ACOGE AL D.S. N° 002-2020-VIVIENDA EN ITF INDICA CPUE N° 872-2021-12.10-SOPRI-GACU/MSI (20/10/2021) – ESTABA VIGENTE ORDENANZA 2361-MML (20/06/2023)*		
ZONIFICACIÓN : RDMA/ AMBITO: C (POR EXCEPCION) SECTOR: 3			
PARAMETRO	***REGLAMENTO***	***ANTEPROYECTO/PROYECTO***	***OBSERVACION***
NORMATIVA	*Av. Javier Prado = 15 pisos (no en m.l.)* *Ca. Las Palmeras = 5 pisos (no en m.l.)*	*Anteproyecto:* *AV.= 33 pisos (89.60 m.l.)* *Ca. = 20 pisos (54.58 m.l.* *Proyecto d.s. 012-2019-VIV Y D.S.002-2020-VIVIENDA* *Av. Javier Prado =1.5 a+r = 15 (40.00+10.00+10.00=90 m.l.* *Ca. Las Palmeras = 1..5 (a+r) =1.5 (20+3-00+3.00)=39.00 m.l.* *Se proyecta:* *Av. Javier Prado = 33pisos (89.68 m.l.)* *Ca. Palmeras = 20 pisos (54.58 m.l.)*	***NO CUMPLE***
ALTURA DEPARTAMENTOS	*Máx. 3.00 m.*	*De piso a piso 2.60 m.l.* *De piso a techo 2.40 m.l.*	***CUMPLE***
RETRANQUE	*No corresponde*	–	

*"**VOLTEO EN ESQUINA**" (Ancho de vía)*	*Av. Javier Prado = 15 pisos* *Ca. Las Palmeras = 5 pisos* *Los 15 pisos de altura voltean una distancia igual a la vía de menor sección (20.00m.l.) sobre la vía de menor altura, desde la línea de retiro frontal (de mayor altura)* *Promedio H = 7p/h = 4p* *hr= H+h/2 = (7+4)/2=5 pisos*	*H =1.5 (a+r) =90.00 m.l.* *H=1.5 (a+r) = 39.00 m.l.* *Hr = H+h /2 = (90+39)/2 = 64.50 m.l.* *Los 90.00m.l. de altura voltean una distancia de 26.00m.l.desde el limite de edificación, hacia la vía de menor altura. Sobre el resto llega a una altura de 54.58 m.l.* *Según D.S. 010-2018, los 90 m.l. voltean una distancia igual a la vía de menor altura a partir del retiro frontal, en el resto de lotes se aplica la altura menor*	***NO CUMPLE***
(…)			

Fuente: Informe de Revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de 3 de junio de 2024.

Respecto a la altura máxima normativa, el predio materia de evaluación cuenta con Zonificación Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), ubicado en el Ámbito C, Sector 3, correspondiéndole una Altura máxima de:

Cuadro N° 5
Parámetros Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios

Vía	Altura Máxima permitida (pisos)	Observaciones
Calle Las Palmeras	5 pisos	Nota 12
V. Javier Prado Oeste	15 pisos	Nota 12

Fuente: Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios n.° 000872-2021-12.10-SOPRI-GACU/MSI de 20 de octubre de 2021

***Nota 12**: " Para lotes en esquina con frente a vías de diferentes alturas máximas de edificación, el volumen de mayor altura deberá voltear sobre la vía de menor altura en una longitud igual a la vía de menor sección, medida a partir de la línea de retiro municipal del lote en el frente de mayor alturas, sobre el resto de frente de lote, hacia la vida de menor sección, la altura máxima de edificación debe ser la resultante del promedio de dos alturas normativas, medido en número de pisos, no permitiéndose sobre este volumen la construcción de azotea mas no de acceso a esta".*

*Para proyecto **No cumple** con altura máxima permitida de acuerdo con el plano de alturas aprobado* por *Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI (Av. Javier Prado Oeste = 15 pisos y Ca. Las Palmeras = 4 pisos), ni con el volteo sobre la vía de menor altura. Incumple Parámetro Urbanísticos y Edificatorios n.°000872-2021-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI, Art. 3° Ord. 950-MML, Art. 5° Ord. 212-MSI y Art. 5° Norma SI-01 de la Ord. 523-MSI.*

De lo expuesto, se evidencia que el proyecto no cumple con los parámetros de altura máxima permitida de acuerdo a las normas técnicas urbanísticas y edificatorias vigentes, aspectos que también fueron observados en el anteproyecto, dando lugar a acciones legales, las que a la fecha se mantienen vigentes.

Sobre el particular, a través del informe legal n.º 372-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de junio de 2024 (**Apéndice n.° 23)**, emitido y suscrito por la Analista Legal, Elizabeth Sonia Pérez Huamán[24], se pronunció respecto a la revisión de oficio del Procedimiento Administrativo[25], concluyendo que el proyecto aprobado por los Revisores Urbanos y presentado a través del expediente n.° 5491-2024, contravienen las normas urbanísticas y edificatorias, evidenciando afectación directa al interés público, de acuerdo a lo señalado en el artículo 6 del TUO de la Ley n.º 29090, aprobado mediante D.S. n.º 006-2017-VIVIENDA, por lo que correspondería remitir el Informe de Revisión n.º 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento[26], a efectos que este emita el pronunciamiento respectivo, conforme a sus facultades.

[24] Dirigido a Subgerente de Obras Privadas, Silvia Liliana Olavarría Fleming.
[25] Señalando también que Conforme lo dispuesto en el Oficio Nº 023-2020-VIVIENDNVMVU-DGPRVU, corresponde remitir el Informe de Revisión 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a efectos que este emita el pronunciamiento respectivo, conforme a sus facultades.
[26] Oficio Nº 023-2020-VIVIENDNVMVU-DGPRVU de 8 de enero de 2020, emitido por la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento se dispuso que previamente a declarar la nulidad de la licencia de edificación con evaluación previa por parte de Revisores Urbanos, se debe contar con la opinión del MVCS y debido a que el presente procedimiento de

Consecuentemente, la subgerente de Obras Privadas, Silvia Liliana Olavarría Fleming, mediante oficio n.° 108-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de junio de 2024 (**Apéndice n.° 24)**, solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, "Pronunciamiento respecto del Informe Técnico Favorable n° de Registro del Proyecto E-C-2023-0004821 de Revisor Urbano. Sin embargo, no le informó al MVCS que, respecto al anteproyecto, se encontraba judicializado, debido a la inobservancia; entre otros, del **parámetro altura**, del cual también tenía conocimiento el citado Ministerio, por ser uno de los demandados por la entidad edil.

Es importante resaltar que, el Tribunal Constitucional ha emitido pronunciamientos respecto a las Viviendas de Interés Social, dentro de las cuales se encuentra la Sentencia Nº 302/2023, publicada en el diario oficial El Peruano en fecha 21/06/2023, mediante el cual que declara nulo el literal b, el primer párrafo del literal c) del artículo 2.2 y el artículo 10.4 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-2018-VIVIENDA, y sus modificatorias, resolvió el conflicto competencial referido al caso de parámetros urbanísticos en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones son competencias municipales exclusivas, razón por la cual una vez que, en ejercicio de las mismas, quede determinada técnica y debidamente la zonificación y altura máxima, siguiéndose los procedimientos administrativos correspondiente, podrán desarrollarse los proyectos VIS, respetando los parámetros técnicos establecidos, vale decir que es competencia exclusiva de las municipalidades establecer la zonificación, planeamiento urbano y altura máxima de edificaciones.

- **Inicio y ejecución de obra**

Con relación al inicio de obra la a empresa Barcelona Real Estate Group SCRL con carta s/n de 9 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 25)**, comunicó a la Municipalidad que el inicio de obra se realizará el 5 de agosto de 2024[27]; al respecto, la subgerencia de obras privadas mediante carta n.° 2446-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 12 de julio de 2024 (**Apéndice n.° 26)**, comunicó a la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL que el proyecto presentado a través del expediente n.° 5491-2024, aprobado con evaluación previa por los Revisores Urbanos se encuentra en el Marco de lo dispuesto en la Ordenanza n.° 585-MSI, toda vez que contraviene los alcances establecidos en la Ordenanza n.° 2361-MML, así como la Sentencia n.° 302/2023 del Tribunal Constitucional; además no cuenta con el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda (…), **por lo que no resulta viable el inicio de obra comunicado** a través de la Solicitud n.° 31586/2024.

A pesar de ello el 26 de julio de 2024, la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL con Solicitud n.° 34127/2024 (**Apéndice n.° 27)**, nuevamente presentó la carta de 9 de julio de 2024, de inicio de obra, a la que adjuntó el Anexo XI "Anexo H – Inicio de Obra, señalando como fecha de inicio de obra el 5 de agosto de 2024, un contrato de supervisión de obra y comprobante de pago por visitas de inspección de verificación técnica realizada por inspector municipal de obra, a lo que la subgerencia de Obras Privadas con carta n.° 3126-2024-12.2.0-SOPI-GDUE/MSI de 12 de setiembre de 2024 (**Apéndice n.° 28)**, señaló que: "*(…) la Municipalidad, bajo responsabilidad, designa al Inspector Municipal de Obra y notifica dicha designación al administrado; así mismo señala que, cuando la Municipalidad no cuente con dichos*

modificación de proyecto se encuentra sujeto a nulidad de oficio, se hace necesario hacer de conocimiento del MVCS las observaciones técnicas del proyecto que contravienen el TUO de la LEY 29090, para lo cual remiten el Informe de Revisión de Informe Técnico Favorable de los Revisores Urbanos, para pronunciamiento del MVCS respectivo conforme a sus facultades.

[27] Solicitud 31586/2024 de 11 de julio de 2024 y recibido por la Subgerencia de Obras Privadas el 12 de julio de 2024.

Inspectores, debe publicar la relación de profesionales inscritos en el registro de Arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra, (…). De lo antes indicado, se desprende que no corresponde que el administrado cuente con los servicios de Inspector Municipal de Obra (…) ya que la Municipalidad cuenta con un equipo de inspectores debidamente acreditados (…).

Posteriormente, con Solicitud n.° 36121/2024 de 8 de agosto de 2024 **(Apéndice n.° 29)**, la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL, comunicó a la Municipalidad que: *"(…) encontrándonos en la ejecución de la Edificación con Resolución N° 073-2024-12-2.0-SOPRI-GACU/MSI, y siendo por exigencia el tener un encargado de obra, cumplo con anunciarle que el Ing. Adrián Cubas Romero (…) dejara de ser el residente de obra en mención, por lo cual presentamos a ud. el nuevo residente de obra, el Ing. Pardo Bustamante Ronal (…) por lo que solicitamos a ustedes realizar el cambio respectivo en sus registros.".* En atención, la subgerencia de Obras Privadas con carta n.° 2720-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 12 de agosto de 2024 (**Apéndice n.° 30)**, comunicó al administrado que se tomó conocimiento y se procede a adjuntar al expediente principal.

Con relación a ello, se advirtió que desde 22 de agosto de 2024 al 27 de setiembre de 2025, la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL, comunicó a la Municipalidad que viene realizando las visitas de verificación técnica programada a la obra, emitiéndose los informes correspondientes (hasta el informe n.° 37).

De lo expuesto se desprende que la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL, cuenta con Resolución de Licencia n.° 073-2024-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI desde el 15 de abril de 2024 e inició obra el 5 de agosto de 2024, ejecutando trabajos hasta la fecha conforme a los informes de verificación técnica.

- **Inacción de la entidad frente a la respuesta del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento**

Mediante el oficio n.° 241-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de 11 de febrero de 2025 (**Apéndice n.° 31)**, el director general de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, el señor José Antonio Cerrón Valdivia emite respuesta al oficio n.° 108-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de junio de 2024 (**Apéndice n.° 24)**, en el que señaló lo siguiente:

> *"(…)*
> *En ese sentido, se le devuelve la solicitud de nulidad remitida a través del Oficio de la referencia b) y c) a fin de que pueda identificar los posibles terceros de buena fe, evaluar los posibles efectos sobre los mismos y remitir dicha información ante la judicatura competente, de corresponder, en cumplimiento de los fundamentos 14, 15 y 16 del Auto de Ejecución N° 2."*

De lo expuesto precedentemente, se evidencia que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emitió respuesta a la Entidad, después de haber transcurrido aproximadamente 7 meses, de hacerse comunicado el oficio solicitando pronunciamiento respecto del Informe Técnico Favorable n° de Registro del Proyecto E-C-2023-0004821 de Revisor Urbano.

Es así que, con oficio n.° 0041-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de febrero de 2025 (**Apéndice n.° 32)**, la subgerente de Obras Privadas, Silvia Olavarria Fleming, remitió precisiones normativas al oficio n.° 241-2025-Vivienda/VMVU-DGPRVU de 11 de febrero de 2025, señalando que: *"(…) no se encuentra facultada para verificar quiénes son los terceros adquirientes de buena fe, toda vez que para ello se requiere contar con el documento de compra venta donde conste la fecha de transferencia del bien inmueble."*

Al respecto, en respuesta al oficio n.° 19-2025-05AC1-OCI/MSI de 26 de noviembre de 2025 (**Apéndice n.° 33)**, de la Comisión Auditora mediante la cual requirió a la subgerente de Obras Privadas información sobre todas las actuaciones realizadas con posterioridad al oficio n.° 0041-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 18 de febrero de 2025 (**Apéndice n.° 32)**; la subgerencia de Obras Privadas, mediante el oficio n.° D000119-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de noviembre de 2025, no dio respuesta a lo solicitado por la Comisión auditora; sin embargo, señalo que viene realizando gestiones internas con la finalidad de remitir los actuados a la Procuraduría Pública Municipal a efectos que se evalúe el inicio de las acciones en la vía jurisdiccional, y adjunta memorandos de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico dirigidos a la Subgerencia de Obras Privadas, entre los cuales mediante memorando n.° D000076-2025-12.0.0-GDUE/MSI de 7 de julio de 2025, resalta que la Subgerencia de Obras Privadas tiene como función la establecida en el literal b) del Artículo 78° del del Reglamento de Organización y Funciones – ROF y en función del Principio de Privilegio de Controles Posteriores y del Principio de Impulso de Oficio, es la encargada de realizar la revisión de oficio de los expedientes relacionados a las Licencias de Edificación, señalando que para ello requiere el pronunciamiento del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, en el que declare la Nulidad de Oficio del Informe Técnico Favorable, para posteriormente elevar a su despacho el informe promoviendo la Nulidad de Oficio, vía administrativa de la Licencia de Edificación aprobadas.

La inacción por parte del Subgerente de Obras Privadas para iniciar las acciones legales, fue corroborada por Procurador Público Municipal quien con oficio n.° D000141-2025-07.0.0-PPM/MSI[28] (**Apéndice n.° 35)** confirmó que a la fecha la subgerencia de Obras Privadas no ha motivado el inicio de acciones legales del caso en cuestión.

Consecuentemente, se advirtió que en la documentación que obra en el expediente, así como se desprende del oficio n.° D000119-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de noviembre de 2025 (**Apéndice n.° 36)** y la comunicación de la Procuraduría Pública Municipal, no hay documentación que acredite que a la fecha la entidad edil, haya realizado acciones administrativas y legales, para declarar la nulidad del Informe Técnico Favorable que originó la emisión de la licencia de edificación, por ende el inicio y continuidad del edificio a pesar de no cumplir con los parámetros referidos a “altura” entre otros, establecidos en la normativa urbanística y de edificaciones, lo que generó el inicio y ejecución de obra de del proyecto edificatorio que afecta al desarrollo ordenado y sostenible constituyendo afectación al interés público.

b) Criterio

En los hechos expuestos es aplicable la siguiente normativa

- **Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General,** aprobado con Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS, publicado el 25 de enero de 2019, y modificatorias, que señala:
  “(…)
  Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo
  1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

[28] En respuesta al Oficio n.° 20-2025-05AC1-OCI/MSI de 26 de noviembre de 2025, emitido por la Comisión Auditora (**Apéndice n.° 34**).

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

(…)

1.3. Principio de impulso de oficio. - Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

(…)

1.16. Principio de privilegio de controles posteriores. - La tramitación de los procedimientos administrativos se sustentará en la aplicación de la fiscalización posterior; reservándose la autoridad administrativa, el derecho de comprobar la veracidad de la información presentada, el cumplimiento de la normatividad sustantiva y aplicar las sanciones pertinentes en caso que la información presentada no sea veraz.

(…).

CAPÍTULO II

Nulidad de los actos administrativos

Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.

3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

(…)

***Artículo 39.- Plazo* máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa**

El plazo que transcurra desde el inicio de un procedimiento administrativo de evaluación previa hasta que sea dictada la resolución respectiva, no puede exceder de treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor.

(…)

Artículo 199. Efectos del silencio administrativo

(…)

199.3 El silencio administrativo negativo tiene por efecto habilitar al administrado la interposición de los recursos administrativos y acciones judiciales pertinentes.

(…)

TÍTULO III

De la Revisión de los Actos en Vía Administrativa

CAPÍTULO I

Revisión de Oficio

(…)

Artículo 213.- Nulidad de oficio

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales.

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.
Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.
En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.
213.4 En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.
213.5. Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales, competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, sólo pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio en sede administrativa por el propio consejo o tribunal con el acuerdo unánime de sus miembros. Esta atribución sólo puede ejercerse dentro del plazo de dos (2) años contados desde la fecha en que el acto haya quedado consentido. También procede que el titular de la Entidad demande su nulidad en la vía de proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres años siguientes de notificada la resolución emitida por el consejo o tribunal.
(…)"

- **Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones,** aprobado con Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA publicado 28 de febrero de 2017 y modificatorias:
  "(…)
  Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios
  2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. (…)
  2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.
  (…)
  2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:
  a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deberán guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, el orden de

prelación para su aplicación es:

a.1) La Ley Nº 29090.

a.2) Los reglamentos de la Ley Nº 29090.

a.3) Las normas de carácter nacional.

a.4) Las normas de carácter local provincial.

a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.

(…)

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 6.- Sujeción a planes urbanos

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.

Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; asimismo facilitarán el acceso a reproducciones impresas de las normas urbanísticas, a sólo requerimiento del interesado. Las copias solicitadas serán de cargo del interesado, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.

(…)"

c) <u>Efecto:</u>

Lo expuesto genera afectación al desarrollo ordenado y sostenible dado que el proyecto en mención continuó con su construcción aun cuando vulneraba parámetros urbanísticos y de edificación constituyendo afectación al interés público y el correcto funcionamiento de la administración pública.

d) <u>Causa:</u>

El hecho descrito se originó por la omisión de la subgerencia de Obras Privadas, quienes a pesar de contar con un informe técnico en el que se detallaban los incumplimientos normativos respecto a los parámetros, quienes si bien iniciaron acciones administrativas ante el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, quien no emitió pronunciamiento en el plazo máximo, no promovieron acciones legales.

La persona comprendida en los hechos observados presentó sus comentarios o aclaraciones, conforme se detalla en el **(Apéndice n.° 61)** del presente informe; siendo que, de la evaluación realizada por la comisión auditora, se ha descrito en el **(Apéndice n.° 1)** la persona que no han desvirtuado el hecho observado.

De la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación forma parte del **(Apéndice n.° 62)** del presente informe, considerando la participación de la persona

comprendida en los mismos, conforme se describen a continuación:

- **Silvia Liliana Olavarría Fleming,** identificada con DNI N° 09533422, se le comunica en su calidad de Subgerente de Obras Privadas en la Municipalidad Distrital de San Isidro, durante el 4 de enero de 2024 al 8 de mayo de 2025; designación mediante la Resolución de Alcaldía N° 009 de fecha 4 de enero de 2024 y cesada mediante la Resolución de Alcaldía N° 181 de fecha 9 de mayo de 2025; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación n.° 07-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 3 de diciembre de 2025 **(Apéndice n.° 59)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante documento de fecha 18 de diciembre de 2025, se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

  Quien omitió solicitar a la Procuraduría Pública Municipal el inicio de acciones legales contra el Informe Técnico Favorable ITF E-C-2023-0004821 de fecha 19 de marzo de 2024, la misma que dio origen a la emisión de la Resolución de Licencia n.° 073-2024-12.2.0-SOPRI-GACU/MSI; toda vez que, luego de la emisión del oficio n.° 108-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 17 de junio de 2024, mediante el cual solicita la Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS) la nulidad del precitado ITF, y que habiendo transcurrido en exceso el plazo de 30 días hábiles que establece el artículo 39 del TUO de la Ley 27444 para que la entidad emita respuesta, no impulsó de oficio el inicio de acciones legales, máxime si mediante carta s/n de 9 de julio de 2024 se comunicó a la Entidad que el inicio de obra se realizará el 5 de agosto de 2024, y a pesar de recibir luego de casi 8 meses, el oficio n.° 241-2025-Vivienda/VMVU-DGPRVU de 11 de febrero de 2025 del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, mediante la cual se devolvió la solicitud de nulidad y realizar actuaciones en cumplimiento de los fundamentos 14, 15 y 16 del Auto de Ejecución Nº 2, no solicitó el inicio de acciones legales, lo que genera afectación al desarrollo ordenado y sostenible dado que el proyecto en mención continuó con su construcción aun cuando vulneraba parámetros urbanísticos y de edificación constituyendo afectación al interés público.

  Por lo mencionado en párrafos anteriores, se advierte que se ha infringido lo establecido en los numerales 1.1 Principio de legalidad, 1.3 Principio de impulso de oficio y 1.16. Principio de privilegio de controles posteriores del Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo, el artículo 10. Causales de nulidad, el artículo 39. Plazo máximo del procedimiento administrativo de evaluación previa, el Artículo 199. Efectos del silencio administrativo y el Artículo 213.- Nulidad de oficio del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; así como el artículo 2. Ámbito de aplicación y principios, y el artículo 6. Sujeción a planes urbanos del TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

  Con dicho accionar, la citada funcionaria incumplió las funciones de Subgerente de Obras Privadas previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 548-MSI, publicado en el diario Oficial El Peruano de fecha 17 de octubre de 2021, que señala: "*Artículo 77°.- La Subgerencia de Obras Privadas es la unidad orgánica encargada de otorgar las licencias de edificación y supervisar la ejecución de obras privadas en el distrito, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia. (…)*" y en literal a) y b) del "*Artículo 78°.- Corresponde a la Subgerencia de Obras Privadas las siguientes funciones: a) Aplicar la normativa vigente a procedimientos edificatorios, así como, los relacionados con la ejecución de obras. b) Emitir informes para el procedimiento de revocatoria o nulidad de oficio de los actos administrativos de su competencia",* respectivamente. Asimismo, incumplió lo establecido en el artículo 10, numeral 5 del TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, respecto a la Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia.

Además, vulneró lo establecido en el numeral 1, 3 y 6 del Artículo IV de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, publicada el 19 de febrero de 2004, y sus modificatorias, que establecen: "1. Principio de legalidad. - Los (…) y obligaciones que generan el empleo público se enmarcan dentro de lo establecido en la Constitución Política, leyes y reglamentos. El empleado público en el ejercicio de su función actúa respetando el orden legal (…)"; 3. Principio de imparcialidad. - La función pública y la prestación de servicios públicos se ejerce sin discriminar a las personas y sin realizar diferencias; (…) 6. Principio de probidad y ética pública. - El empleado público actuará de acuerdo a los principios y valores éticos establecidos en la Constitución y las leyes, que requiera la función pública.

Asimismo, incumplió lo previsto en los literales b), d) y e) del artículo 2 y literales a), c), m) y r) del artículo 16 de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señalan: "*Artículo 2.- Deberes generales del empleado público. Todo empleado público está al servicio de la Nación, en tal razón tiene el deber de: b) Supeditar el interés particular al interés común y a los deberes y obligaciones del servicio. (…) d) Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio, e) Conducirse con dignidad en el desempeño del cargo. (…); Artículo 16.- Enumeración de obligaciones. Todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público (…) c) Salvaguardar los intereses del Estado (…) m) Supeditar sus intereses particulares a las condiciones de trabajo y a las prioridades fijadas por la entidad. (…) r) Las demás que le señale la presente Ley, los reglamentos y directivas (…)".*

También transgredió la responsabilidad establecida en los numerales 1 y 6 del artículo 7° de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, que señala: "*Deberes de la Función Pública. El servidor público tiene los siguientes deberes: 1. Neutralidad Debe actuar con absoluta imparcialidad política, económica o de cualquier otra índole en el desempeño de sus funciones (...)"; y "numeral 6. Responsabilidad Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública*". Finalmente, infringió su obligación estipulada en el literal d) del artículo 24° Obligaciones del Servidor, del Reglamento Interno de Servidores Civiles - RIS, aprobado con Resolución de Gerencia Municipal n.° 168-2018-0200-GM/MSI de 19 de julio de 2018, modificada por Resolución de Gerencial Municipal n.° 184-2018-0200-GM/MSI y 231-2018-0200-GM/MSI, que señala: "*Realizar con vocación de servicio, responsabilidad y diligencia las funciones y tareas encomendadas, ajustando su comportamiento a los valores éticos y normas establecidas, (...)".*

Por consiguiente, como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formuladas por la señora Silvia Liliana Olavarría Fleming, subsiste su participación en los hechos anteriormente expuestos, que configuran la presunta responsabilidad penal y administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

3. INACCIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO, PERMITIÓ LA CONTINUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR A PESAR DE ENCONTRARSE EN PROCESO DE JUDICIALIZACIÓN EL ANTEPROYECTO Y PROYECTO, GENERANDO LA AFECTACIÓN AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

Presentación del hecho:

Anteproyecto

Mediante el Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 090-2020-A-CTD-03/MSI de 11 de marzo de 2020 que dictaminó "*Conforme*" por mayoría el Anteproyecto en consulta modalidad C presentado por la empresa Esparq Inversiones SAC, aceptando la aplicación del D.S n.° 010-2018-VIVIENDA y su

modificatoria D.S. n.° 012-2019-VIVIENDA; con el voto singular del Presidente de la Comisión Técnica Distrital, quien interpuso recurso de apelación ante la Comisión Técnica Provincial, por incumplimiento de parámetros urbanísticos de altura declarado infundado con el voto singular de la Presidente de la Comisión Técnica Provincial de la municipalidad de Lima Metropolitana mediante el Acta de Verificación y Dictamen n.° 168-2020 de 7 de agosto de 2020, quedando agotada la vía administrativa.

Licencia

Mediante el "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" N° 152-2020-A-CTD-02/MSI de 27 de octubre de 2020, que dictaminó *"Conforme con observaciones"*; con el voto singular del Presidente de la Comisión Técnica Distrital, interpuso recurso de apelación ante la Comisión Técnica Provincial por vulneración de parámetros urbanísticos, que fue declarado infundado con el voto singular de la Presidente de la Comisión Técnica Provincial, mediante el "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" N° 0265-2020 de 26 de noviembre de 2020; consecuentemente, se emitió la Resolución de Licencia de Edificación n° 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 26 de enero de 2021.

Procesos judiciales contra la Licencia

La Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso demanda contencioso administrativa el 26 de febrero de 2021 (expediente n.º 01325-2021-0-1801-JR-CA-06) en el 6to. Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, contra la MML, la CTP de la MML y la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., solicitando declaren la nulidad de la "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 0265-2020 de 26 de noviembre de 2020 y "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 152-2020-A-CTD-02/MSI de 27 de octubre de 2020, con base a los cuales se habían emitido la Licencia de Edificación n° 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 26 de enero de 2021. La demanda que fue admitido el 2 de marzo de 2021 mediante Resolución n.° 1.

Prórroga de la licencia

La empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. con carta n.º 002-2024-EI de 10 de enero de 2024 (Exp.465-2024**) solicitó a la subgerencia de Obras Privadas la prórroga de la Licencia de Edificación n.°** 028-21-12.1.0-SPPRI-GACU/MSI de 26 de enero de 2021 (Expediente n.º 10013-2020) teniendo como respuesta la carta n.° **163-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 15 de enero de 2024**, firmada por la señora Silvia Liuana Olavarría Fleming, subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro, que le comunicó *"En ese sentido, dado que el procedimiento administrativo iniciado a través del Expediente N° 10013-2020 se encuentra con efectos suspendidos en aplicación a lo señalado en **el numeral 3.2 de la** Ordenanza Nº 585-MSI, no resulta viable proceder con la prórroga de la Licencia de Edificación Nº 028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI".*

Ante la denegatoria la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. recurrió al 9no. Juzgado Constitucional quien ordenó "(…) *a la entidad demandada cumpla con emitir de manera provisional la prórroga de la vigencia de la licencia de edificación otorgada mediante Resolución de Licencia de Edificación N° 0028-21-12.1.0-SOPRIGACU/MSI (…)";* consecuentemente la Arq. Silvia Liliana Olavarria Fleming subgerente de Obras Privadas otorgó la prórroga mediante la Resolución de Licencia de Edificación n.° 0086-24-12-2-0- SOPRI-GDUE/MSI.

Del inicio de ejecución de la obra

La empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. comunicó a la Entidad mediante la carta s/n de 25 de junio de 2024 (expediente n.° 465-2024) **el inicio de la ejecución de la obra sería el 1 de julio de 2024.**

Modificación de licencia

Luego, mediante el Formulario Único de Edificación – FUE- (ANEXO II) de 22 de julio de 2024 la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., **solicitó la licencia de modificación,** emitiéndose la Resolución de Licencia n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, motivada en el Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de 26 de junio de 2024, suscrito por Revisores Urbanos, acto administrativo que se dio cuando la señora Silvia Liuana Olavarría Fleming, era subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro.

Efectuada la aprobación de la modificación de la licencia, la subgerencia de Obras privadas, no acredita acción alguna, durante un año (conforme se narra más adelante) para revisar el Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de 26 de junio de 2024, y consiguiente solicitud de pronunciamiento y/o nulidad ante el Ministerio de Vivienda, ni informó a la Procuraduría Pública Municipal; máxime si, como se señala anteriormente, la licencia estaba en un proceso judicial (expediente n.º 01325-2021-0-1801-JR-CA-06).

Medida cautelar judicial que suspende la licencia

Aproximadamente, 4 meses después de aprobada la modificación de la licencia, el Sexto Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución Número Uno de fecha 05 de noviembre del 2024 del expediente n.º 01325-2021-0-1801-JR-CA-06, resolvió: *"Décimo Primero: Que, por tales consideraciones SE RESUELVE: CONCEDER LA MEDIDA CAUTELAR presentada por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO en el extremo que se declara fundada en parte la demanda; en consecuencia: SUSPÉNDASE PROVISIONALMENTE el Acta de Verificación y Dictamen Nº 265-2020 del 26 de noviembre de 2020 emitida en sesión Nº 069-2020, mientras se resuelva el proceso principal; y RECHAZAR los otros extremos de la solicitud cautelar".* **Sin embargo, esta disposición judicial no resulto efectiva**, pues ya se había otorgado una modificación de licencia, respecto de los cual, como se señala anteriormente, la subgerencia de Obras Privadas, no realizó la revisión ni informo a Procuraduría Municipal, hecho que permitiendo a la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., continuar con las actividades constructivas.

Se realiza revisión de la modificación de licencia y se solicita pronunciamiento después de 12 meses

Después **de doce meses** de emitida la Resolución de Licencia n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2024, **y a pesar de lo dispuesto por el Tribunal Constitucional en la Sentencia n.° 302-2023, mediante el Informe de Revisión n.° D000001-2025-12-2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Édison Fernando Bravo Silva, subgerente de Obras Privadas**, se identificaron observaciones técnicas referidas a la altura máxima permitida, señalando lo siguiente: 2.3.2. *"(…) No cumple con la altura máxima permitida de acuerdo al plano de alturas aprobado por Ord. 950-MML y Ord. 212-MSI, ni con el volteo sobre la vía de menor altura (…) no cumple con el porcentaje de área libre (…) no cumple con requerimiento de estacionamientos (…) no cumple con área mínima de vivienda, no cumple con densidad máxima de 5600 hab//HA para predios con zonificación Residencial de densidad muy alta según lo establecido en el D.S. Nº 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias; al presentar la propuesta una densidad de 9137.48 hab/HA, no cumpliendo con dicho parámetro".*

Seguidamente, mediante el oficio n.° D000036-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2025, la subgerencia de Obras Privadas solicitó al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento su pronunciamiento respecto al Informe Técnico Favorable, n° de Registro del Proyecto E-C 2023-0002976 de 26 de junio de 2024 de Revisor Urbano, por contener observaciones técnicas que contravienen las normas urbanísticas.

Proceso judicial contra la modificación de la licencia

Es de precisar, que la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso una demanda contencioso Administrativa, en el 4° Juzgado Permanente, el 22 de octubre de 2025, contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a fin que *"declare nulo y sin efecto legal alguno el informe técnico Favorable- Revisores Urbanos EC 2023-0002976 de 28 de junio de 2024 (…) que dio lugar a la modificación del Proyecto Modalidad C (…).entre otros debido a que el (…) Proyecto contiene aspectos técnicos que contravienen normas urbanísticas que regulan la aplicación de parámetros urbanísticos y edificatorios en el Distrito tales como la ordenanza n.° 950-MML (…).*

Los hechos expuestos transgredieron lo establecido en los artículos IV 10°, 144° y 213° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019 y modificatorias, artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada con el Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.

Lo expuesto genera afectación al desarrollo ordenado y sostenible dado que el proyecto en mención continua con su construcción aun cuando vulneraba parámetros urbanísticos y de edificación constituyendo afectación al interés público.

El hecho mencionado se desarrolla a continuación:

a) <u>Condición</u>

1. Aprobación del Anteproyecto- Edificación nueva - con evaluación previa por Comisión Técnica Distrital.

La empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. mediante el Anexo II, Formulario Único de Edificación – FUE, presentado a mesa de partes el 23 de agosto de 2019, solicitó la aprobación del **<u>Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva</u>** <u>con expediente n.° 10013-2020</u>, en la modalidad "C" de aprobación de proyecto con evaluación previa por Comisión Técnica, para el proyecto que se encuentra ubicado Av. Paseo de la República n.° 3606, esquina con Ca. Chacarilla n.° 668, Urb. Chacarilla Santa Cruz- San Isidro; Anteproyecto que fue objeto de varias revisiones, así como de apelaciones ante la Comisión Técnica Provincial de la municipalidad de Lima Metropolitana. Siendo que, en cuarta revisión, mediante el Acta de Verificación y Dictamen de Edificación n.° 042-2020-A-CTD-03/MSI de 5 de febrero de 2020, **(Apéndice n.° 37)** se dictaminó *"no conforme"* por la Comisión Técnica Distrital, la misma que fue reconsiderada con recurso de 27 de febrero de 2020, de la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. ,generando la emisión del "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 090-2020-A-CTD-03/MSI de 11 de marzo de 2020 **(Apéndice n.° 38)** que dictaminó "Conforme" por mayoría aprobando el Anteproyecto en consulta en modalidad C, aceptando la aplicación del D.S n.° 010-2018-VIVIENDA y su modificatoria D.S. n.° 012-2019-VIVIENDA; con el voto singular del Presidente de la Comisión Técnica Distrital, Arq. Mario Isaac Saavedra Velazco, en calidad de subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro; quien interpuso recurso de apelación ante la Comisión Técnica Provincial, por incumplimiento de parámetros urbanísticos; la misma que mediante el Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 168-2020 de 7 de agosto de 2020 **(Apéndice n.° 39)** fue declarada infundada con el voto singular de la Arq. Janet Doris Tello Carrasco, Presidente de la Comisión Técnica Provincial de la municipalidad de Lima Metropolitana, quedando agotada la vía administrativa.

Mediante el Informe Legal n.° 356-2020-12.1.0-ESPH-SOPRI-GACU/MIS de 15 de setiembre de 2020 se solicitó a la subgerencia de Obras Privadas el inicio de las acciones judiciales, la mismas que fue iniciada mediante demanda de nulidad de acto administrativo presentada el 19 de noviembre de 2020. Admitida con resolución n.° 1 de 10 de marzo de 2021 del 1er. Juzgado Especializado en Contencioso Administrativo.

2. Aprobación y otorgamiento de la Licencia de Edificación Modalidad C.

Posteriormente, la citada empresa solicitó la **Licencia de Edificación Modalidad** C, con evaluación previa por Comisión Técnica, mediante el Anexo II, Formulario Único de Edificación – FUE, presentado en mesa de partes el 10 de setiembre de 2020; que originó el Acta de Verificación y Dictamen– Edificación n.° 131-2020-A-CTD-02/MSI de 29 de setiembre de 2020 **(Apéndice n.° 40)**, Dictamen *"no conforme"* en primera revisión; luego de la presentación de subsanaciones por parte de la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., se emitió el "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 152-2020-A-CTD-02/MSI de 27 de octubre de 2020, **(Apéndice n.° 41)** que dictaminó *"conforme con observaciones"*; con el voto singular del Presidente de la Comisión Técnica Distrital, Arq. Mario Isaac Saavedra Velazco, en calidad de subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro; quien interpuso recurso de apelación ante la Comisión Técnica Provincial por vulneración de parámetros urbanísticos sobre la altura, recurso fue declarado infundado con el voto singular de la Presidente de la Comisión Técnica Provincial Arq. Janet Doris Tello Carrasco, mediante el "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 0265-2020 de 26 de noviembre de 2020 **(Apéndice n.° 42)**. En atención a ello, se emitió la Resolución de Licencia de Edificación n° 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 26 de enero de 2021, **(Apéndice n.° 43)** con fecha de vencimiento el 27 de enero de 2024.

En ese contexto, mediante el expediente n.° 01325-2021-0-1801-JR-CA-06 de 26 de febrero de 2021, **(Apéndice n.° 44)** admitido el 2 de marzo de 2021, por el 6to. Juzgado Permanente de la Corte Superior de Justicia de Lima, la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso demanda contencioso administrativo, contra la Municipalidad Metropolitana de Lima, Comisión Técnica Provincial de Edificaciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima y ESPARQ INVERSIONES S.A. a efectos que declaren la nulidad del "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 0265-2020 de 26 de noviembre de 2020, **(Apéndice n.° 42)** así como "Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 152-2020-A-CTD-02/MSI de 27 de octubre de 2020, **(Apéndice n.° 41)** que declaró Conforme el Proyecto.

3. Aprobación de la prórroga del otorgamiento de la licencia de edificación modalidad C.

En ese contexto, la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. con carta n.° 002-2024-EI de 10 de enero de 2024 (Exp.465-2024) solicitó a la subgerencia de Obras Privadas la prórroga de la Licencia de Edificación n.° 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de 26 de enero de 2021 **(Apéndice n.° 43)**, expedida en el marco del expediente n.° 10013-2020, dando lugar a que mediante la carta n.° **163-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 15 de enero de 2024**, **(Apéndice n.° 45)** (asunto prórroga de licencia) la señora Silvia Liliana Olavarría Fleming, subgerente de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro, comunicó a la empresa lo siguiente:: *"En ese sentido, dado que el procedimiento administrativo iniciado a través del Expediente N° 10013-2020 se encuentra con efectos suspendidos en aplicación a lo señalado en el numeral 3.2 de la Ordenanza Nº 585-MSI, no resulta viable proceder con la prórroga de la Licencia de Edificación Nº 028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI"*

Ante la denegatoria la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. recurrió al 9no. Juzgado Constitucional quien ordenó "(…) *a la entidad demandada cumpla con emitir de manera provisional la prórroga de la vigencia de la licencia de edificación otorgada mediante Resolución de Licencia de Edificación N° 0028-21-12.1.0-SOPRIGACU/MSI -Edificación Nueva Modalidad C,* **(Apéndice n.° 43)** *a favor de la parte solicitante, dentro de TRES días de notificada la presente resolución, bajo apercibimiento de aplicarse lo previsto en el artículo 27 del nuevo Código Procesal Constitucional";* siendo que, la Arq. Silvia Liliana Olavarria Fleming subgerente de Obras Privadas, otorgó a ESPARQ INVERSIONES S.A. la Resolución de Licencia de Edificación n.° 0086-24-12-2-0- SOPRI-GDUE/MSI **(Apéndice n.° 46)**.

4. **Informe Técnico Favorable de Revisores Urbanos y otorgamiento de la Licencia de Modificación.**

Mediante el Formulario Único de Edificación – FUE- (ANEXO II) de 22 de julio de 2024, **(Apéndice n.° 47)** la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., **solicitó la Licencia de modificación**, emitiéndose la Resolución de Licencia n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, motivada en el Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de **26 de junio de 2024 (Apéndice n.° 48)**, suscrito por Revisores Urbanos según el detalle siguiente:

Modalidad de aprobación: Aprobación de Proyecto con Evaluación Previa por Revisores Urbanos.
Tipo de obra: Ampliación, remodelación, demolición parcial.
Informe Técnico- Licencia de Edificación: CONFORME.
Informe Técnico TF n.° E-C 2023-0002976 de 26 de junio de 2024.
Tipo de trámite: Modificación del proyecto.
Modalidad de aprobación: C
Revisores urbanos:
Arq. Eduardo Dextre Morimoto - CAP 2839 -RU AE-III 0192 – Arquitectura. (Coordinador).
Ing. Carlos Davalos Berrocal CIP 53875 R.U IS III0028 – Instalaciones Eléctricas.
Ing. Sanitario Tomas Alberto García Puente Arnao - CIP 15141 R.U IS III0034 - Instalaciones Sanitarias
Ing. Civil Felix Fortunato Delfino Olivari - CIP 24291- RU EE-III-0001 – Estructuras.

Como consecuencia de la aprobación y otorgamiento de la Resolución de Licencia n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, **(Apéndice n.° 47)** de modificación de licencia de fecha 22 de julio de 2024, cuando la señora Silvia Liliana Olavarria Fleming se encontraba a cargo de la Subgerencia de Obras Privadas; la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A. comunicó a la Entidad mediante la carta s/n de 25 de junio de 2024 mediante expediente n.° 465-2024 que el inicio de la ejecución de la obra sería el 1 de julio de 2024.

Cabe comentar que, con el oficio nº D000383-2024-MML-GDU-SAU de 3 de diciembre de 2024 **(Apéndice n.° 49)**, Mario Isaac Saavedra Velazco, subgerente de autorizaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, informó a la Municipalidad de San Isidro que el Sexto Juzgado Permanente Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Justicia de Lima, mediante Resolución Número Uno de fecha 05 de noviembre del 2024, resolvió:

- *"Décimo Primero: Que, por tales consideraciones SE RESUELVE: CONCEDER LA MEDIDA CAUTELAR presentada por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO en el extremo que se declara fundada en parte la demanda; en consecuencia: SUSPÉNDASE PROVISIONALMENTE el Acta de Verificación y Dictamen Nº 265-2020 del 26 de noviembre de 2020 emitida en sesión Nº 069-2020, mientras se resuelva el proceso principal; y RECHAZAR los otros extremos de la solicitud cautelar;*

- *Respecto a la vigencia de la de Licencia de Edificación Nº 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI, emitida a nombre de la empresa Esparq Inversiones S.A., es de precisar que esta fue emitida en fecha 27.01.2021, encontrándose vigente hasta el 27.01.2024. En tal sentido, considerando que artículo 3, numeral 3.2, literal b) del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, establece que la prórroga es otorgada por un periodo de doce (12) meses calendario, la vigencia de la prórroga será máximo hasta el 27.01.2025 (…)".*

Al respecto, se advierte que la medida cautelar concedida a favor de la Municipalidad de San Isidro que Suspende provisionalmente el Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.º 265-2020 de la Comisión

Técnica Provincial de la municipalidad de Lima Metropolitana del 26 de noviembre de 2020, **(Apéndice n.° 42)** cuyos efectos generó la aprobación del anteproyecto en consulta; se concedió cuando la empresa ESPARQ ya contaba con la Resolución de Licencia de modificación n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI **(Apéndice n.° 47)**, motivada en el Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de 26 de junio de 2024, suscrito por Revisores Urbanos, y a pesar de ello la Subgerenta de Obras Privadas no inició acciones para impulsar su revisión de oficio.

De la revisión del expediente de ESPARQ Inversiones S.A. se tomó conocimiento del memorando n.° D000083-2025-12.0.0-GDUE/MSI de 10 de julio de 2025, **(Apéndice n.° 50)** el Gerente de Desarrollo Urbano y Económico dirigido al subgerente de Obras Privadas, Edinson Fernando Bravo Silva, señaló: "*Realice la revisión de oficio sobre la licencia aprobada por Revisores Urbanos, siendo que en caso de evidenciarse vicios que pudieran acarrear el inicio de un procedimiento de Nulidad de Oficio, se trámite de manera correspondiente considerándose los procedimientos establecidos en la normativa vigente (…)*"

Asimismo, señaló, "*respecto de la Resolución de Licencia de Edificación n.° 148-2024-12.2.O-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 22.07.2024,* **(Apéndice n.° 47)** *con aprobación previa por Revisores Urbanos, precisar si la subgerencia de Obras Privadas ha informado sobre esta licencia a la Procuraduría Pública Municipal, y de no ser así se cumpla con informar en el más breve plazo, a fin que se evalué el inicio de las acciones judiciales pertinentes*".

De lo antes comentado, se advierte que, durante 360 días calendario aproximadamente la subgerencia de Obras Privadas no realizó ni dispuso la revisión de oficio del Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de 26 de junio de 2024, suscrito por Revisores Urbanos y demás actuaciones que conlleven a su nulidad a pesar de encontrarse dentro de las competencias de la precitada subgerencia y en virtud a lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional n.° 302-2023 de 19 de junio de 2023 y publicado el 21 de junio del 2023, **(Apéndice n.° 51)** que precisa:

"*144. En todo caso, el análisis de validez de eventuales actos realizados al amparo de las normas declaradas nulas en este proceso competencial deberá realizarse caso por caso ante las instancias correspondientes, a la luz de los criterios establecidos en la presente sentencia, y tomando en consideración los derechos de terceros que se pudieran encontrar involucrados*".

Asimismo, mediante el informe n.° 010-2025-LEGAL-KJQ de 7 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 52)**, Katherine Susan Jaimes Quiñones, Especialista Legal II, dirigido al, gerente de Desarrollo Urbano y Económico, señala que según lo expuesto en el informe legal n.° D000201-2025-ESPH/SOPRI emitido por el analista legal de la subgerencia de Obras Privadas: "*(…) se puede advertir un análisis sobre el procedimiento administrativo para la emisión de Licencias de Edificación aprobada por los Revisores Urbanos, así como el procedimiento de nulidad de oficio establecido en la normatividad vigente de la especialidad. Considerando que para declarar la nulidad de oficio de la Resolución de Licencia de Edificación aprobada por los Revisores Urbanos, deberá previamente evaluarse el Informe Técnico Favorable (…) y en caso de encontrarse de la incompatibilidad técnica-legal establecida, se remitirá al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para la correspondiente nulidad de dicho acto; asimismo, corresponderá al Área usuaria, en este caso la Subgerencia de Obras Privadas, realizar la revisión de oficio que sustente los vicios de nulidad referido.(…)*".

Aunado a ello, mediante el Informe Legal n.° D000238-2025-ESPH/SOPRI de 22 de julio de 2025 **(Apéndice n.° 53)** Elizabeth Sonia Pérez Huamán, analista legal de la subgerencia de Obras Privadas, informó al Arq. Edinson Fernando Bravo Silva, subgerente de Obras Privadas, que el Proyecto

presentado a través del expediente n.° 10935-2024, **(Apéndice n.° 54)** contraviene las normas urbanísticas y edificatorias, evidenciando afectación directa al interés público de acuerdo a lo señalado en el artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090 aprobado mediante D.S n.° 006-2017-VIVIENDA, por lo que corresponde efectuar la consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin que en relación a las observaciones advertidas en el informe técnico favorable de 28 de junio de 2024, emitido por el revisor urbano Arq. Dextre Morimoto, emita su pronunciamiento.

Consecuentemente y después de haber transcurrido 360 días calendario aproximadamente de la emisión de la Resolución de Licencia de modificación n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI, **(Apéndice n.° 47)** finalmente se realizó la revisión de oficio mediante el Informe de Revisión n.° D000001-2025-12-2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2025, **(Apéndice n.° 55)** suscrito por el subgerente de Obras Privadas, el Arq. Edison Fernando Bravo Silva y por Nelly Poquis Vilcaupaza- CIP 8598, resaltando observaciones técnicas que incumple parámetros urbanísticos y edificatorios.

Mediante el oficio n.° D000036-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2025, **(Apéndice n.° 56)** Edinson Fernando Bravo Silva, subgerente de Obras Privadas, solicitó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento pronunciamiento sobre el informe Técnico Favorable con registro de proyecto E-C-2023-0002976, refiriendo que teniendo en cuenta el Informe Legal n.° D000001-2025-SOPRI-GDUE/MSI y D000238-2025-ESPH/SOPRI de 18 de julio de 2025, los cuales contienen las observaciones técnicas que presenta el Proyecto que contravienen el artículo 6 del TUO de la Ley n.° 29090 aprobado mediante D.S n.° 006-2017-VIVIENDA, sin hacer referencia que tanto el Anteproyecto como la Licencia de edificación se encontraban judicializados.

Consecuentemente, mediante el Informe Legal n.° D000414-2025-ESPH/SOPRI de 15 de octubre de 2025, **(Apéndice n.° 57)** la Analista Legal de la Subgerencia de Obras Elizabeth Sonia Pérez Huamán, recomendó, a Edinson Fernando Bravo Silva, subgerente de Obras Privadas trasladar los actuados a la Procuraduría Pública Municipal, para que inicie las acciones legales correspondientes en atención a que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no emitió emitido pronunciamiento *"habiendo transcurrido más de treinta (30) días hábiles sin que dicha entidad haya emitido respuesta alguna en relación al pedido formulado por la municipalidad*".

Evidenciándose que la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso una demanda contencioso Administrativa, en el 4° Juzgado Permanente, el 22 de octubre de 2025, contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a fin que *"declare nulo y sin efecto legal alguno el informe técnico Favorable- Revisores Urbanos EC 2023-0002976 de 28 de junio de 2024 (…) que dio lugar a la modificación del Proyecto Modalidad C (…).entre otros debido a que el (…) Proyecto contiene aspectos técnicos que contravienen normas urbanísticas que regulan la aplicación de parámetros urbanísticos y edificatorios en el Distrito tales como la ordenanza n.° 950-MML (…).***(Apéndice n.° 58).**

b) Criterio

Los hechos antes expuestos, transgredieron la normativa siguiente:

- **Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General**, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019 y modificatorias.
  "(…)
  Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo
  1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la

Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

(…)

1.3. Principio de impulso de oficio.- Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

(…)

1.9. Principio de celeridad.- Quienes participan en el procedimiento deben ajustar su actuación de tal modo que se dote al trámite de la máxima dinámica posible, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos, a fin de alcanzar una decisión en tiempo razonable, sin que ello releve a las autoridades del respeto al debido procedimiento o vulnere el ordenamiento.

(…)

Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.

3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

(…)

Artículo 144.- Inicio de cómputo

144.1. El plazo expresado en días es contado a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación o la publicación del acto, salvo que éste señale una fecha posterior, o que sea necesario efectuar publicaciones sucesivas, en cuyo caso el cómputo es iniciado a partir de la última.

144.2. El plazo expresado en meses o años es contado a partir de la notificación o de la publicación del respectivo acto, salvo que éste disponga fecha posterior.

(…)

Artículo 213.- Nulidad de oficio

213.1. En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales.

213.2. La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario.

Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración.

Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo.

En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.
213.4. En caso de que haya prescrito el plazo previsto en el numeral anterior, sólo procede demandar la nulidad ante el Poder Judicial vía el proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres (3) años siguientes a contar desde la fecha en que prescribió la facultad para declarar la nulidad en sede administrativa.
213.5. Los actos administrativos emitidos por consejos o tribunales regidos por leyes especiales, competentes para resolver controversias en última instancia administrativa, sólo pueden ser objeto de declaración de nulidad de oficio en sede administrativa por el propio consejo o tribunal con el acuerdo unánime de sus miembros. Esta atribución sólo puede ejercerse dentro del plazo de dos (2) años contados desde la fecha en que el acto haya quedado consentido.
También procede que el titular de la Entidad demande su nulidad en la vía de proceso contencioso administrativo, siempre que la demanda se interponga dentro de los tres años siguientes de notificada la resolución emitida por el consejo o tribunal.
(…)"

- **TUO de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**, aprobada con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVENDA de 28 de febrero de 2017 y modificatorias
  "(…)
  Artículo 6.- Sujeción a planes urbanos
  Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.
  Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; asimismo facilitarán el acceso a reproducciones impresas de las normas urbanísticas, a sólo requerimiento del interesado. Las copias solicitadas serán de cargo del interesado, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.
  (…)"

c) Efecto

Lo expuesto genera afectación al desarrollo ordenado y sostenible dado que el proyecto en mención continuó con su construcción aun cuando vulneraba parámetros urbanísticos y de edificación constituyendo afectación al interés público.

d) Causa:

La Subgerenta de Obras Privadas, no realizo las acciones de revisión de Informe Técnico Favorable de

los revisores urbanos que generó la licencia de modificación que permitió a ESPARQ Inversiones SAC continuar con la construcción.

La persona comprendida en los hechos observados presentó sus comentarios o aclaraciones, conforme se detalla en el **(Apéndice n.° 61)** del presente informe; siendo que, de la evaluación realizada por la comisión auditora, se ha descrito en el **(Apéndice n.° 1)** las personas que no han desvirtuado el hecho observado.

De la evaluación de comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en la Desviación de Cumplimiento. La referida evaluación forma parte del **(Apéndice n.° 62)** del presente informe, considerando la participación de las personas comprendidas en los mismos, conforme se describen a continuación:

- **Silvia Liliana Olavarría Fleming,** identificada con DNI N° 09533422, se le comunica en su calidad de Subgerente de Obras Privadas en la Municipalidad Distrital de San Isidro, durante el 4 de enero de 2024 al 8 de mayo de 2025; designación mediante la Resolución de Alcaldía N° 009 de fecha 4 de enero de 2024 y cesada mediante la Resolución de Alcaldía N° 181 de fecha 9 de mayo de 2025; a quien se le notificó la desviación de cumplimiento con la Cédula de Notificación n.° 09-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 4 de diciembre de 2025 **(Apéndice n.° 59)**, quien presentó sus comentarios o aclaraciones mediante documento de fecha 18 de diciembre de 2025, se le atribuye su participación en los siguientes hechos:

  Quien en su calidad de subgerente de Obras Privadas, no dispuso la revisión de oficio del Informe Técnico Favorable E-C 2023-0002976 de fecha 26 de junio de 2024 aprobado por revisores urbanos, que generó el otorgamiento de la Resolución de Licencia de Modificación n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 22 de julio de 2024; a pesar de lo establecido en la Sentencia del Tribunal Constitucional n.°302-2023 de 19 de junio de 2023 y de encontrarse dentro de sus competencias; máxime si el inicio a la ejecución de la obra fue el 1 de julio de 2024, se concedió una medida cautelar, y el anteproyecto y licencia se encontraban judicializados.

  Por lo mencionado en párrafos anteriores, se advierte que se ha infringido lo establecido en los numerales 1.1 Principio de legalidad, 1.3 Principio de impulso de oficio y 1.9. Principio de celeridad del Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo, el artículo 10. Causales de nulidad, artículo 144. Inicio de cómputo y el artículo 213. Nulidad de oficio del TUO de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; y el artículo 6. Sujeción a planes urbanos del TUO de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

  Con dicho accionar, la citada funcionaria incumplió las funciones de Subgerente de Obras Privadas previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 548-MSI, publicado en el diario Oficial El Peruano de fecha 17 de octubre de 2021, que señala: "*Artículo 77°.- La Subgerencia de Obras Privadas es la unidad orgánica encargada de otorgar las licencias de edificación y supervisar la ejecución de obras privadas en el distrito, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia. (…)*" y en literal a) y b) del "*Artículo 78°.- Corresponde a la Subgerencia de Obras Privadas las siguientes funciones: a) Aplicar la normativa vigente a procedimientos edificatorios, así como, los relacionados con la ejecución de obras. b) Emitir informes para el procedimiento de revocatoria o nulidad de oficio de los actos administrativos de su competencia",* respectivamente. Asimismo, incumplió lo establecido en el artículo 10, numeral 5 del TUO de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA,

respecto a la Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia.

Además, vulneró lo establecido en el numeral 1, 3 y 6 del Artículo IV de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, publicada el 19 de febrero de 2004, y sus modificatorias, que establecen: "1. Principio de legalidad. - Los (…) y obligaciones que generan el empleo público se enmarcan dentro de lo establecido en la Constitución Política, leyes y reglamentos. El empleado público en el ejercicio de su función actúa respetando el orden legal (…)"; 3. Principio de imparcialidad. - La función pública y la prestación de servicios públicos se ejerce sin discriminar a las personas y sin realizar diferencias; (…) 6. Principio de probidad y ética pública. - El empleado público actuará de acuerdo a los principios y valores éticos establecidos en la Constitución y las leyes, que requiera la función pública.

Asimismo, incumplió lo previsto en los literales b), d) y e) del artículo 2 y literales a), c), m) y r) del artículo 16 de la Ley n.° 28175, Ley Marco del Empleo Público, que señalan: "*Artículo 2.- Deberes generales del empleado público. Todo empleado público está al servicio de la Nación, en tal razón tiene el deber de: b) Supeditar el interés particular al interés común y a los deberes y obligaciones del servicio. (…) d) Desempeñar sus funciones con honestidad, probidad, criterio, eficiencia, laboriosidad y vocación de servicio, e) Conducirse con dignidad en el desempeño del cargo. (…); Artículo 16.- Enumeración de obligaciones. Todo empleado está sujeto a las siguientes obligaciones: a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que impone el servicio público (…) c) Salvaguardar los intereses del Estado (…) m) Supeditar sus intereses particulares a las condiciones de trabajo y a las prioridades fijadas por la entidad. (…) r) Las demás que le señale la presente Ley, los reglamentos y directivas (…)".*

También transgredió la responsabilidad establecida en los numerales 1 y 6 del artículo 7° de la Ley n.° 27815, Ley del Código de Ética de la Función Pública, que señala: "*Deberes de la Función Pública. El servidor público tiene los siguientes deberes: 1. Neutralidad Debe actuar con absoluta imparcialidad política, económica o de cualquier otra índole en el desempeño de sus funciones (...)"; y "numeral 6. Responsabilidad Todo servidor público debe desarrollar sus funciones a cabalidad y en forma integral, asumiendo con pleno respeto su función pública*". Finalmente, infringió su obligación estipulada en el literal d) del artículo 24° Obligaciones del Servidor, del Reglamento Interno de Servidores Civiles - RIS, aprobado con Resolución de Gerencia Municipal n.° 168-2018-0200-GM/MSI de 19 de julio de 2018, modificada por Resolución de Gerencial Municipal n.° 184-2018-0200-GM/MSI y 231-2018-0200-GM/MSI, que señala: "*Realizar con vocación de servicio, responsabilidad y diligencia las funciones y tareas encomendadas, ajustando su comportamiento a los valores éticos y normas establecidas, (...)".*

Por consiguiente, como resultado de la evaluación de los comentarios o aclaraciones formuladas por la señora Silvia Liliana Olavarría Fleming, subsiste su participación en los hechos anteriormente expuestos, que configuran la presunta responsabilidad penal y administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.

IV. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Responsabilidad Administrativa

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujetan a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la observación 2) "*Inacción y retardo de la Municipalidad de San Isidro, permitió la continuación de la construcción de un edificio, con observaciones respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, referidos a la altura, estacionamientos, entre otros, establecidos en la normativa municipal vigente, generando afectación al ordenamiento urbanístico municipal, al interés público y el correcto funcionamiento de la administración pública*" y 3) "*Inacción de la subgerencia de obras privadas de la Municipalidad de San Isidro, permitió la continuación de la edificación de vivienda*

multifamiliar a pesar de encontrarse en proceso de judicialización el anteproyecto y proyecto, generando la afectación al ordenamiento urbanístico municipal", están desarrollados en el **Apéndice N° 2** del Informe de Auditoría.

Responsabilidad Penal

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal de las observaciones: *1) "Miembros de Comisión Técnica distrital emitieron votos "Conforme" en Acta de Verificación y Dictamen, en revisión de Proyecto de licencia de edificación que tenía vinculación con anteproyecto que incumplía parámetros urbanísticos y que se encontraba judicializado en trámite; afectando el interés público, pues no se cautelo el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de san isidro;* 2) "*Inacción y retardo de la Municipalidad de San Isidro, permitió continuidad de la construcción de un edificio, con observaciones respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, referidos a la altura, estacionamientos, entre otros, establecidos en la normativa municipal vigente, generando afectación al ordenamiento urbanístico municipal, al interés público y el correcto funcionamiento de la administración pública*" y 3) "*Inacción de la subgerencia de obras privadas de la Municipalidad de San Isidro, permitió la continuación de la edificación de vivienda multifamiliar a pesar de encontrarse en proceso de judicialización el anteproyecto y proyecto, generando la afectación al ordenamiento urbanístico municipal*"*;* están desarrolladas, en el **Apéndice N° 3** del Informe de Auditoría.

V. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LOS HECHOS OBSERVADOS

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Auditoría, las personas comprendidas en los hechos observados están identificados en el **Apéndice N° 1.**

VI. CONCLUSIONES

Como resultado de la Auditoria de Cumplimiento practicada a la Municipalidad distrital de San Isidro, se formula las conclusiones siguientes:

1. La empresa **Grupo DEBH S.A.C**. presentó ante la Municipalidad de San Isidro (MSI) anteproyecto en consulta para construcción de edificio multifamiliar de Viviendas de Interés Social (VIS), el cual fue revisado por la Comisión Técnica Distrital (CTD), que después de varías revisiones previas, fue dictaminado como Conforme, por votación en mayoría, pues existía un voto singular del presidente de la CTD, que, entre otras observaciones al anteproyecto, señalaba que incumplía con la altura máxima permitida, según la Ordenanza N° 950-MML y Ordenanza N° 212-MSI, siendo que se interpuso una apelación ante la Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad de Lima Metropolitana, quienes resolvieron infundado o improcedente las apelaciones, con lo cual se dio por agotada la vía administrativa; y a través de la Procuraduría Pública de la MSI, se promovió proceso judicial.

   Posteriormente, la citada empresa, presentó solicitud de licencia de edificación, vinculado con su anteproyecto (judicializado) que fue revisado con dictamen "Conforme" por la Comisión Técnica Distrital de la MSI, en esta solicitud subsistía las observaciones de los anteproyectos; entre estos, que se incumplía con la altura máxima de los edificios; así mismo, en dicha licencia ninguno de los miembros de las CTD, dejaron constancia u observaron que la altura máxima considerada en dicha

licencia, que fueron también observados en su respectivo anteproyecto, materia de proceso contencioso administrativo en el poder judicial, y estaba pendiente de solución. Incumpliendo la normativa sobre edificación, que regulan los procedimientos de aprobación de licencias de edificación, Ley de Procedimiento Administrativo General que prescribe el principio de legalidad de los actos administrativos, principio de impulso de oficio y principio de privilegio de controles posteriores, y normas constitucionales que proscriben el impedimento de avocarse a temas pendientes de solución en el poder judicial. En los hechos mencionados se afectó el interés público pues no se cauteló el crecimiento urbano ordenado y sostenible del distrito de San Isidro.
(Observación N° 1)

2. La empresa Barcelona Real Estate Group SRL presentó a la Municipalidad de San Isidro - MSI, la solicitud de Anteproyecto en consulta para Edificación Nueva con evaluación previa "Revisores Urbanos". El citado informe fue objeto de revisión por parte de la subgerencia de Obras Privadas, en el que se observó entre otros, el parámetro "Altura máxima" señalando que el límite normativo era de 15 pisos para avenida y 5 pisos para la calle, sin embargo, el anteproyecto aprobado señaló una altura de 33 pisos en avenida y 20 pisos para calle, por lo tanto, no cumple con la altura máxima permitida. Se solicito la revisión ante el Ministerio de Vivienda, a lo que el MVCS respondió señalando que no ha cumplido con señalar cual es la afectación al interés público, habiendo respondido la entidad al citado ministerio, pero no obtuvo respuesta, por lo que, la Procuraduría Pública Municipal inicio acciones legales. Luego solicitó la Licencia de Edificación, con base a informe de revisor urbano y anteproyecto, y se le otorgó; y la subgerencia de obras privadas, solicitó ante el ministerio la revisión y nulidad, pero este no respondió hasta 7 meses después, pero la citada subgerencia, no promovió oportunamente acciones legales por medio del procurador municipal. En la documentación que obra en el expediente no hay documentación que acredite que a la fecha la entidad edil, haya realizado acciones administrativas y legales, para declarar la nulidad del Informe Técnico Favorable que originó la emisión de la licencia de edificación, por ende, se continúe la obra a pesar de no cumplir con los parámetros referidos a "altura" entre otros, establecidos en la normativa urbanística y de edificaciones. En los hechos expuestos transgredieron los artículos IV, 10°, 144° y 213° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019, artículo 2°, 4° y artículo 6° del TUO de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada con Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVIENDA de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.
(Observación N°2)

3. La empresa ESPARQ INVERSIONES S.A, solicito conformidad de Anteproyecto en consulta, el cual fue observado por el comité técnico distrital, pero vía apelación fue dado conforme por el comité técnico provincial de la MML, de manera similar dicha empresa solicito la licencia del proyecto, que de manera similar fue observado por el comité técnico distrital, pero el comité técnico provincial, declaro fundada la apelación de dicha empresa. Cabe precisar que la licencia tenía vigencia de 3 años, pero tiempo antes que venza la empresa referida, solicito la prórroga de la misma, que fue negada por la municipalidad, pero vía constitucional judicial obtuvo una acción de amparo, que dispuso se le otorgue la prórroga. A través del Procurador Público Municipal el anteproyecto y licencia del proyecto fueron judicializados; obteniéndose una medida cautelar judicial que suspendía la ejecución del proyecto; pero tiempo antes de emitirse de esta medida cautelar, dicha empresa solicito una modificación de la licencia, esta vez, a través de Revisor Urbano, quien le dio conforme, y la municipalidad le otorgó la modificación de licencia.

Después **de doce meses** de emitida la modificación de la de Licencia, la subgerencia de obras

privadas, realizó la revisión del informe del revisor urbano, identificando incumplimientos, solicitando revisión ante el ministerio de vivienda, y posteriormente la Procuraduría Pública de la Municipalidad de San Isidro, interpuso una demanda contencioso Administrativa, en el 4° Juzgado Permanente, el 22 de octubre de 2025, contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a fin que *"declare nulo y sin efecto legal alguno el informe técnico Favorable- Revisores Urbanos EC 2023-0002976 de 28 de junio de 2024.* Los hechos expuestos transgredieron lo establecido en los artículos IV 10°, 144° y 213° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 004-2019-JUS de 25 de enero de 2019 y modificatorias, artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobada con el Decreto Supremo n.° 006-2017-VIVENDA de 28 de febrero de 2017 y modificatorias.
(Observación N°3)

4. Se otorgaron Licencias de edificación para ejecutar proyectos inmobiliarios, utilizando normativa para Viviendas de Interés Social; sin embargo, el precio de venta que ofertan las empresas inmobiliarias supera el valor máximo normado; lo que podría generar que no se cumpla con la finalidad de la norma.
(Aspecto Relevante N° 1)

5. La Comisión de Control, advirtió en construcción Edificio ALBA de Vivienda de Interés Social, ubicado en Av. Augusto Pérez Aranibar 2124, distrito de San Isidro que está ocasionando fisuras en muros, alfeizares y pisos de vivienda colindante, lo que podría devenir en contingencias legales no solo a las empresas constructoras, sino también al Municipio.
(Aspecto Relevante N°2)

6. Asimismo, caída de tortol de la construcción del Edificio ALBA a predio colindante, ocurrida en la fecha 11 de diciembre de 2025, muestra medidas de prevención no efectivas, ocasionando afectación a los propietarios colindantes a la construcción de la obra, para lo cual será la Municipalidad de San Isidro quien ejerciendo su labor de supervisión fiscalización en estos temas, deberá evaluar reducir o mitigar la afectación de las propiedades colindantes a la construcción de la obra del Edificio Alba.
(Aspecto Relevante N°3)

7. Como parte de la muestra que ha tomado la comisión auditora, se ha identificado que Revisores Urbanos, brindaron conformidad a Anteproyectos, Licencias para edificación de Viviendas de Interés Social; a pesar de estar los anteproyectos judicializados por incumplir parámetros urbanísticos; hecho que generó que la Municipalidad de San Isidro – para algunos casos- solicitó acciones judiciales y administrativas de nulidad, pero; con dilación. Sumado a ello el Ministerio de Vivienda, responde con retraso, o no responde a la Municipalidad de San Isidro; y, no acredita ejercer potestad sancionadora, sobre Revisores Urbanos.
(Aspecto Relevante N°4)

8. Presidente de comisión técnica distrital, dio su voto singular no conforme, distinto a los delegados para edificación del predio en URB. CORPAC - ELEVA PERÚ S.A.C., pero no interpuso recurso de apelación, lo que genera que no sea revisado por la Comisión Técnica Provincial, la vulneración de los parámetros urbanísticos.
(Aspecto Relevante N°5)

VII. RECOMENDACIONES

En uso de las atribuciones conferidas en el literal b) del artículo 15° de la Ley N° 27785, con el propósito de coadyuvar a la mejora de la capacidad y eficiencia de la entidad en la toma de decisiones y en el

manejo de sus recursos, se formulan las recomendaciones siguientes:

A la Titular de la Municipalidad distrital de San Isidro:

1. Disponer que la Subgerencia de Obras Privadas, elabore y/o actualice la emisión de una directiva o documentos similar, donde se establezca procedimiento, plazos y responsables de la fiscalización posterior de licencias de edificación; lo cual permitirá cautelar que dichos actos se realicen en el marco de la norma y cautelando el desarrollo urbano de manera ordenada y sostenible.
   (Conclusiones Nos 1, 2, 3 y 7)

2. Disponer que la Subgerencia de Obras Privadas, solicite al Ministerio de Vivienda, según lo dispuesto en la Ley 32379, realice la fiscalización de la promoción y comercialización de las VIS en San Isidro, lo cual permitirá conocer si se cumple con el objeto de esta la normativa VIS en este ámbito.
   (Conclusión N 4)

3. Disponer que la Subgerencia de Obras Privadas y la Subgerencia de Operaciones de Fiscalización, según les corresponda, considerando la complejidad y magnitud de los proyectos inmobiliarios, programen y ejecuten controles a la ejecución y hasta la conformidad de las obras y promuevan los procesos sancionatorios pertinentes, reportando trimestralmente a la Gerencia Municipal sobre sus acciones de supervisión que le competen; esta acción promoverá el accionar diligente y responsable de los gestores inmobiliarios; lo que permitirá cumplir con la atribución de defender los derechos e intereses de la municipalidad y los vecinos.
   (Conclusiones Nos 5 y 6)

4. Disponer que la Subgerencia de Obras Privadas, evalué el caso del proyecto inmobiliario de la empresa ELEVA SAC, respecto al inicio de acciones administrativas y/o legales para la nulidad de la licencia, teniendo en cuenta el incumplimiento de la normativa sobre parámetros; ello en cautela del desarrollo urbano ordenado y sostenible.
   (Conclusión N° 8)

A la Titular de la Municipalidad distrital de San Isidro:

5. Disponer acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, de los funcionarios y servidores públicos de la Entidad comprendidos en los hechos observados del presente Informe de Auditoría, de acuerdo a las normas que regulan la materia[29].
   (Conclusiones Nos 1, 2 y 3)

A la Procuraduría Pública Especializada en Delitos de Corrupción

6. Iniciar las acciones penales contra los funcionarios y servidores comprendidos en los hechos de las observaciones 1, 2 y 3 con señalamiento de responsabilidad penal del Informe de Auditoría con la finalidad que se determinen las responsabilidades que correspondan.
   (Conclusiones Nos 1, 2 y 3)

VIII. APÉNDICES

[29] En el caso de la subgerente de Obras Privadas comprendida en la observación 1, al ya existir un proceso administrativo en curso; se remita el presente informe para que se consideré en el mismo.

Apéndice n.° 1.	Relación de personas comprendidas en la observación.
Apéndice n.° 2.	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
Apéndice n.° 3.	Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad penal.
Apéndice n.° 4.	Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen -Edificación n.° 096-2023-A-CTD-03/MSI de fecha 21 de junio de 2023.
Apéndice n.° 5.	Copia autenticada del Oficio N° 000090-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 06 de julio de 2023.
Apéndice n.° 6.	Copia autenticada del Oficio N° D000065-2023-MML-GDU-SAU-DE de fecha 2 de agosto de 2023.
Apéndice n.° 7.	Copia simple del Reporte web de consulta de expedientes judiciales del Expediente N°11332-2023-0-1801-JR-CA-17, el cual fue admitido el 23 de noviembre de 2023, mediante Resolución N° 3
Apéndice n.° 8.	Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen n.° 164-2024-A-CTD-03/MSI de fecha 26 de diciembre de 2024
Apéndice n.° 9.	Copia autenticada de la Resolución la Licencia de Edificación n.° 0053-25-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 5 de marzo de 2025.
Apéndice n.° 10.	Copia autenticada del Formulario Único de Edificaciones – FUE de fecha 15 de mayo de 2023.
Apéndice n.° 11.	Copia autenticada del Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C2023-0002950 de 3 de mayo de 2023.
Apéndice n.° 12.	Copia autenticada del Informe de Revisión n.° 012-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 27 de junio de 2023.
Apéndice n.° 13.	Copia autenticada del Oficio N° 093-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 11 de julio de 2023.
Apéndice n.° 14.	Copia autenticada del Oficio N° 1051-230-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 5 de octubre de 2023.
Apéndice n.° 15.	Copia autenticada del Informe legal N° 454-2023-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 18 de octubre de 2023 e Informe de Revisión N° 032-2023-12.2.0-AMDH-SOPRI-GDUE/MSI de 25 de octubre de 2023.
Apéndice n.° 16.	Copia autenticada del Oficio N° 299-2023-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 27 de octubre de 2023.
Apéndice n.° 17.	Copia autenticada del Informe Legal N° 089-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 23 de febrero de 2024.
Apéndice n.° 18.	Copia autenticada del Informe N° 159-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 23 de febrero de 2024.
Apéndice n.° 19.	Copia autenticada de la Resolución n.° 2 de fecha 3 de julio de 2024 del Expediente n.° 05335-2024-0-1853-JR-CA-05.
Apéndice n.° 20.	Copia autenticada del Formulario Único de Edificación – FUE de fecha 15 de abril de 2024.

Apéndice n.° 21. Copia autenticada del Informe Técnico Favorable – Edificación n.° E-C-2023-0004821 de fecha 19 de marzo de 2024.

Apéndice n.° 22. Copia autenticada del Informe de revisión n.° 006-2024-12.2.0-RMQM-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 3 de junio de 2024

Apéndice n.° 23. Copia autenticada del Informe legal n.° 372-2024-12.2.0-ESPH-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 17 de junio de 2024.

Apéndice n.° 24. Copia autenticada del Oficio N° 108-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 17 de junio de 2024.

Apéndice n.° 25. Copia autenticada de la Carta s/n de fecha 9 de julio de 2024.

Apéndice n.° 26. Copia autenticada de la Carta N° 2446-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 12 de julio de 2024.

Apéndice n.° 27. Copia autenticada de la Solicitud n.° 34127/2024 de fecha 26 de julio de 2024, a través de la cual la empresa Barcelona Real Estate Group SCRL presenta la carta de 9 de julio de 2024.

Apéndice n.° 28. Copia autenticada de la Carta N° 3126-2024-12.2.0-SOPI-GDUE/MSI de fecha 12 de setiembre de 2024.

Apéndice n.° 29. Copia autenticada de la Solicitud n.° 36121/2024 de fecha 8 de agosto de 2024.

Apéndice n.° 30. Copia autenticada de la Carta N° 2720-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 12 de agosto de 2024.

Apéndice n.° 31. Copia autenticada del Oficio N° 241-2025-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 11 de febrero de 2025.

Apéndice n.° 32. Copia autenticada del Oficio N° 0041-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 18 de febrero de 2025.

Apéndice n.° 33. Copia autenticada del Oficio N° 19-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 26 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 34. Copia autenticada del Oficio N° 20-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 26 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 35. Copia autenticada del Oficio N° D000141-2025-07.0.0-PPM/MSI de fecha 02 de diciembre de 2025.

Apéndice n.° 36. Copia autenticada del Oficio N° D000119-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 27 de noviembre de 2025.

Apéndice n.° 37. Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen de Edificación n.° 042-2020-A-CTD-03/MSI de fecha 5 de febrero de 2020

Apéndice n.° 38. Copia simple del Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 090-2020-A-CTD-03/MSI de fecha 11 de marzo de 2020

Apéndice n.° 39. Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen – Edificación n.° 168-2020 de fecha 7 de agosto de 2020.

Apéndice n.° 40. Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen– Edificación n.° 131-2020-A-CTD-02/MSI de fecha 29 de setiembre de 2020.

Apéndice n.° 41. Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 152-2020-A-CTD-02/MSI de fecha 27 de octubre de 2020.

Apéndice n.° 42. Copia autenticada del Acta de Verificación y Dictamen – Edificación" n.° 0265-2020 de fecha 26 de noviembre de 2020.

Apéndice n.° 43. Copia simple de la Resolución de Licencia de Edificación n° 0028-21-12.1.0-SOPRI-GACU/MSI de fecha 26 de enero de 2021, con fecha de vencimiento el 27 de enero de 2024.

Apéndice n.° 44. Copia simple de la Resolución n.° 1 de fecha 2 de marzo de 2021 y Reporte web de consulta de expedientes judiciales del Expediente n.º 01325-2021-0-1801-JR-CA-06 de fecha 26 de febrero de 2021.

Apéndice n.° 45. Copia autenticada de la Carta n.° 163-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 15 de enero de 2024.

Apéndice n.° 46. Copia autenticada de la Resolución de Licencia de Edificación n.° 0086-24-12-2-0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 29 de abril de 2024.

Apéndice n.° 47. Copia autenticada del Formulario Único de Edificaciones – FUE de fecha 22 de julio de 2024, a través del cual, la empresa ESPARQ INVERSIONES S.A., solicitó la Licencia de modificación, emitiéndose la Resolución de Licencia n.° 148-2024-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI.

Apéndice n.° 48. Copia autenticada del Informe Técnico Favorable n.° E-C-2023-0002976 de fecha 26 de junio de 2024.

Apéndice n.° 49. Copia autenticada del Oficio Nº D000383-2024-MML-GDU-SAU de fecha 3 de diciembre de 2024.

Apéndice n.° 50. Copia simple del Memorando n.° D000083-2025-12.0.0-GDUE/MSI de fecha 10 de julio de 2025.

Apéndice n.° 51. Copia simple de la Sentencia del Tribunal Constitucional n.° 302-2023 de fecha 9 de mayo de 2023.

Apéndice n.° 52. Copia autenticada del Informe n.° 010-2025-LEGAL-KJQ de fecha 7 de julio de 2025.

Apéndice n.° 53. Copia simple del Informe Legal n.° D000238-2025-ESPH/SOPRI de fecha 22 de julio de 2025.

Apéndice n.° 54. Copia simple del Expediente n.° 10935-2024 de fecha 22 de julio de 2024.

Apéndice n.° 55. Copia simple del Informe de Revisión n.° D000001-2025-12-2.0-SOPRI-GDUE/MSI de 22 de julio de 2025.

Apéndice n.° 56. Copia simple del Oficio n.° D000036-2025-12.2.0-SOPRI-GDUE/MSI de fecha 22 de julio de 2025.

Apéndice n.° 57. Copia simple del Informe Legal n.° D000414-2025-ESPH/SOPRI de fecha 15 de octubre de 2025.

Apéndice n.° 58. Copia simple del Cargo de ingreso al 4° Juzgado Permanente, del expediente n.° 20298-2025-0-1853-JR-CA-04 de 22 de octubre de 2025, y Demanda Contencioso Administrativa por nulidad de Resolución o Acto Administrativo del informe técnico Favorable- Revisores Urbanos EC 2023-0002976 de 28 de junio de 2024.

Apéndice n.° 59. Notificación de la desviación de cumplimiento

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Cédula de notificación N° 01-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025
- Constancia de recepción de fecha 01 de diciembre de 2025.

LUIS ALBERTO MARTIN SILVA SAN ROMAN.

- Cédula de notificación N° 02-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025
- Correo electrónico de fecha 3 de diciembre de 2025, constancia de recepción.
- Constancia de recepción del aviso de notificación de visita a domicilio.

ROSANNA LOURDES CHAVEZ HARO

- Cédula de notificación N° 03-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025
- Constancia de recepción del aviso de notificación de visita a domicilio.
- Correo electrónico de fecha 2 de diciembre de 2025, constancia de recepción.

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Cédula de notificación N° 07-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 3 de diciembre de 2025
- Correo electrónico de fecha 10 de diciembre de 2025
- Constancia de recepción de fecha 10 de diciembre de 2025.

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Cédula de notificación N° 09-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 4 de diciembre de 2025
- Correo electrónico de fecha 10 de diciembre de 2025
- Constancia de recepción.

Apéndice n.° 60. Solicitudes de ampliación de plazo

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Oficio N° 028-2025-05AC1-OCI/MSI de 3 de diciembre de 2025
- Solicitud de ampliación de plazo de 2 de diciembre de 2025.

LUIS ALBERTO MARTÍN SILVA SAN ROMÁN

- Oficio N° 025-2025-05AC1-OCI/MSI de 3 de diciembre de 2025
- Correo electrónico de 3 de diciembre de 2025 solicitando la ampliación de plazo.

ROSANNA LOURDES CHÁVEZ HARO

- Oficio N° 024-2025-05AC1-OCI/MSI de 3 de diciembre de 2025

- Correo electrónico de 3 de diciembre de 2025
- Solicitud de ampliación de plazo de 3 de diciembre de 2025

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Oficio N° 038-2025-05AC1-OCI/MSI de 15 de diciembre de 2025
- Oficio N° 032-2025-05AC-OCI/MSI de 10 de diciembre de 2025
- Solicitud de ampliación de plazo de 15 de diciembre de 2025.

Apéndice n.° 61. Comentarios o aclaraciones presentados por las personas comprendidas en los hechos observados.

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Carta S/N de fecha 10 de diciembre de 2025
- Cédula de notificación N° 01-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025.

LUIS ALBERTO MARTIN SILVA SAN ROMAN

- Carta S/N de fecha 10 de diciembre de 2025
- Cédula de notificación N° 02-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025

ROSANNA LOURDES CHAVEZ HARO

- Carta S/N de fecha 10 de diciembre de 2025
- Cédula de notificación N° 03-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Carta S/N de fecha 18 de diciembre de 2025
- Cédula de notificación N° 07-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 3 de diciembre de 2025

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Carta S/N de fecha 18 de diciembre de 2025
- Cédula de notificación N° 09-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 4 de diciembre de 2025

Apéndice n.° 62. Evaluación de comentarios o aclaraciones a cargo de la Comisión Auditora, por cada una de las personas comprendidas en la observación.

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Escrito de fecha 10 de diciembre de 2025, respuesta a la Cédula de notificación N° 01-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025

LUIS ALBERTO MARTÍN SILVA SAN ROMÁN

- Escrito de fecha 10 de diciembre de 2025, respuesta a la Cédula de notificación N° 02-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025

ROSANNA LOURDES CHÁVEZ HARO

- Escrito de fecha 10 de diciembre de 2025, respuesta a la Cédula de notificación N° 03-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 28 de noviembre de 2025

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Escrito de fecha 18 de diciembre de 2025, respuesta a la Cédula de notificación N° 07-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 3 de diciembre de 2025

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Escrito de fecha 18 de diciembre de 2025, respuesta a la Cédula de notificación N° 09-2025-05AC1-OCI/MSI de fecha 4 de diciembre de 2025

Apéndice n.° 63. Documento de designación

SILVIA LILIANA OLAVARRIA FLEMING

- Contrato Administrativo de Servicios N° 002-2024-CAS-F de fecha 4 de enero de 2024 de.
  - Resolución de Alcaldía N° 009 de fecha 04 de enero de 2024.
  - Resolución de Alcaldía N° 181 de fecha 9 de mayo de 2025.

Designación de delegados según el resultado del reciente "Concurso para la Selección y Acreditación de los Delegados CAP en las Comisiones Técnicas de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas de las Municipalidades Distritales y Provinciales" quienes ejercerán desde el 02 de setiembre de 2024 al 31 de agosto de 2026:

LUIS ALBERTO MARTIN SILVA SAN ROMAN.

- Carta N° 486-2024-CAP-RL-GR de fecha 29 de agosto de 2024.

ROSANNA LOURDES CHAVEZ HARO

- Carta N° 486-2024-CAP-RL-GR de fecha 29 de agosto de 2024.

Apéndice n.° 64. Documentos de gestión de la Municipalidad distrital de San Isidro que sustenta el cumplimiento funcional de las personas involucradas en el hecho observado:

- Ordenanza Municipal N° 505-MSI, publicado en el diario oficial El Peruano el 12 de setiembre de 2019 que aprueba la Estructura Orgánica y el Reglamento

de Organización y Funciones – ROF de la Municipalidad de San Isidro.

- Ordenanza Municipal N° 548-MSI, publicado en el diario oficial El Peruano el 17 de octubre de 2021 que aprueba la modificación parcial de la Estructura Orgánica y del Reglamento de Organización – ROF de la Municipalidad distrital de San Isidro aprobados mediante Ordenanza N° 505-MSI.

San Isidro, 22 de diciembre de 2025.

Cesar Javier Cesias López
Supervisor de la Comisión Auditora

Sandra Fernandez Osorio
Jefa de Comisión Auditora

Walter John Linares Cotrina
Abogado integrante de la Comisión Auditora

Angie Schuawelly Donayre Gstir
Integrante de la Comisión Auditora

El Jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad distrital de San Isidro, que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

San Isidro, 22 de diciembre de 2025.

Cesar Javier Cesias López
Jefe del Órgano de Control Institucional de la Municipalidad distrital de San Isidro-Lima

Apéndice n.° 1

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO N° 021-2025-OCI/2165-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LAS OBSERVACIONES

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Período de Gestión (3)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (5)	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	Miembros de Comisión Técnica Distrital emitieron votos "Conforme" en Acta de Verificación y Dictamen en revisión de proyecto de licencia de edificación que tenía vinculación con anteproyecto que incumplía parámetros urbanísticos y que se encontraba judicializado en trámite; afectando el interés público pues no se cauteló el crecimiento urbano ordenado y sostenible del Distrito de San Isidro.	Silvia Liliana Olavarría Fleming	09533422	Subgerente De La Subgerencia De Obras Privadas	04/01/2024	08/05/2025	Contrato Administrativo de Servicios N° 002-2024-CAS-F DE 04/01/2024	[redacted]	[redacted]		X		X
		Luis Alberto Martín Silva San Román	10278468	Primer Delegado Arquitecto	02/09/2024	Continua		[redacted]	[redacted]		X		
		Rosanna Lourdes Chávez Haro	09155804	*Segundo* Delegado Arquitecto	02/09/2024	Continua		[redacted]	[redacted]		X		

980000

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE AUDITORÍA N° 021-2025-OCI/2165-AC

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LAS OBSERVACIONES

N°	Sumilla del Hecho Observado	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	Cargo Desempeñado (2)	Período de Gestión (3)		Condición de vínculo laboral o contractual (4)	Casilla Electrónica (5)	Dirección domiciliaria (6)	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal (7)	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
2	Inacción y retardo de la municipalidad de san isidro, permitió el inicio y continuación de la construcción de un edificio, con observaciones respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, referidos a la altura, estacionamientos, entre otros, establecidos en la normativa municipal vigente, generando afectación al ordenamiento urbanístico municipal al interés público y el correcto funcionamiento de la Administración Pública.	Silvia Liliana Olavarría Fleming	09533422	Subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas	04/01/2024	08/05/2025	Contrato Administrativo de Servicios N° 002-2024-CAS-F DE 04/01/2024	[redacted]	[redacted]		X		X
3	Inacción de la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad de San Isidro, permitió la continuación de la edificación de vivienda multifamiliar a pesar de encontrarse en proceso de judicialización el anteproyecto y proyecto, generando la afectación al ordenamiento urbanístico municipal.	Silvia Liliana Olavarría Fleming	09533422	Subgerente de la Subgerencia de Obras Privadas	04/01/2024	08/05/2025	Contrato Administrativo de Servicios N° 002-2024-CAS-F DE 04/01/2024	[redacted]	[redacted]		X		X

000087

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

San Isidro, 6 de enero de 2026

OFICIO N° 0001-2026-CG/OC2165

Señora
Nancy Rosalie Vizurraga Torrejón
Alcaldesa
Municipalidad Distrital de San Isidro
Calle Augusto Tamayo N° 180
San Isidro/Lima/Lima

Asunto: Rectificación de error material del Informe N° 021-2025-2-2165-AC.

Referencia: Oficio N.º 000523-2025-CG/OC2165 de fecha 22 de diciembre de 2025.

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al oficio de la referencia, mediante el cual este Órgano de Control Institucional comunicó el informe de Auditoría de Cumplimiento N° 021-2025-2-2165-AC

Al respecto, en el marco de lo establecido en el artículo 212 del Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004- 2019- JUS y su modificatoria, se efectúa la rectificación del error material, que se detalla en el **Anexo,** adjunto.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ
Firmado digitalmente por ZAIRA ROJAS Soledad Del Carmen FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 06-01-2026 09:59:46 -05:00

Soledad del Carmen Zaira Rojas
Jefa (e) de Órgano de Control Institucional de la
Municipalidad de San Isidro
Contraloría General de la República

ANEXO AL OFICIO Nº 0001-2026-CG/OC2165

De conformidad con lo establecido en el art. 212 del TUO de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, que señala que los errores material o aritmético en los actos administrativos pueden ser rectificados con efecto retroactivo, el Órgano de Control Institucional de la Municipalidad de San Isidro, luego de la verificación correspondiente, respecto del Informe N.º 021-2025-2-2165-AC, establece lo siguiente:

En el **Apéndice n.° 1** del Informe, respecto a la observación N.º 2:

Dice:

"*Inacción y retardo de la municipalidad de san isidro, permitió el inicio y continuación de la construcción de un edificio, con observaciones respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, referidos a la altura, estacionamientos, entre otros, establecidos en la normativa municipal vigente, generando afectación al ordenamiento urbanístico municipal al interés público y el correcto funcionamiento de la Administración Pública".*

Firmado digitalmente por ZAIRA ROJAS Soledad Del Carmen FAU 20131378972 soft
Motivo: Doy Visto Bueno
Fecha: 06-01-2026 10:00:09 -05:00

Debe decir:

"*Inacción y retardo de la Municipalidad de San Isidro, permitió* ***la continuidad*** *de la construcción de un edificio, con observaciones respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, referidos a la altura, estacionamientos, entre otros, establecidos en la normativa municipal vigente, generando afectación al ordenamiento urbanístico municipal, al interés público y el correcto funcionamiento de la Administración Pública".*

Municipalidad de San Isidro



Estimado(a): SOFIA GOMEZ RIVERO

Nos complace informarle que su solicitud ha sido registrada oficialmente en nuestro Sistema de Gestion Documental con el numero 2026-0000369, en fecha: 06/01/26.

Esto significa que su documento se ha generado correctamente y derivado a la Unidad de Organizacion correspondiente para su atencion. El seguimiento de su tramite puede realizarlo en la Bandeja de la Mesa de Partes Virtual.

Agradecemos su comunicacion

Saludos cordiales,

Municipalidad Distrital de San Isidro

De tener alguna duda o consulta, no dude en comunicarse con nosotros al (01) 513-9000 o a través de nuestros canales oficiales.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

Firmado digitalmente por CESIAS LOPEZ Cesar Javier FAU 20131378972 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22-12-2025 18:07:36 -05:00

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres
Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana

San Isidro, 22 de Diciembre de 2025

OFICIO N° 000523-2025-CG/OC2165

CARGO
ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL

Señora:
Nancy Rosalie Vizurraga Torrejón
Alcaldesa
Municipalidad Distrital de San Isidro-Lima
Calle Augusto Tamayo N° 180
Lima/Lima/San Isidro

Asunto: Remisión de copia de Informe de Auditoría N.° 021-2025-2-2165-AC

Referencia: a) Oficio N.° 000360-2025CG/OC2165 de 44 de setiembre de 2025.
b) Directiva N.° 001-2022-CG/NORM "Auditoría de Cumplimiento", aprobada mediante Resolución de Contraloría N.° 001-2022-CG de 7 de enero de 2022.
c) Manual de Auditoría de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de Contraloría N.° 001-2022-CG, de 7 de enero de 2022.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio de la Auditoría de Cumplimiento a la Municipalidad de San Isidro, denominada "Licencias de edificación de viviendas de interés social en el distrito de San Isidro".

Sobre el particular, como resultado de la Auditoría de Cumplimiento, se ha emitido el Informe N.° 021-2025-2-2165-AC, en dos (2) tomos que consta de 1005 folios; el que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo a los funcionarios involucrados en los hechos observados, debiendo informar al Órgano Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Finalmente, hacemos de su conocimiento que el informe de auditoría ha sido remitido al Procurador Público Especializado en Delitos de Corrupción por las observaciones identificadas en el referido informe.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
Cesar Javier Cesias Lopez
Jefe del Órgano de Control Institucional de la
Municipalidad Distrital De San Isidro-Lima
Contraloría General de la República

(CCL)
Nro. Emisión: 00744 (2165 - 2025) Elab:(U17410 - 2165)

95 AÑOS

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, 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: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/verificadoc/inicio.do** e ingresando el siguiente código de verificación: **EBFXMSV**

MESA DE PARTES

Municipalidad de San Isidro

F: 2025/12/23 H: 03:35:55 PM

Municipalidad de San Isidro

N° Trámite	**2025-0043092**
Tipo	**DOCUMENTO SIMPLE**
Origen	**MP**

Consulta por tu trámite al siguiente teléfono (01) 513 9000

Remitente:

RAZÓN SOCIAL - CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA - RUC: 20131378972

Dirección:

CA. AUGUSTO TAMAYO N° 180 PISO 03

Teléfono:

5139000-2617

Tipo Doc. : OFICIO **N°: 000523-** **Folios: 1**

Atendido por : MDELGADILLO

Asunto:

PEDIDO CIUDADANO O INSTITUCIONAL / REMISION DE COPIA DE INFORME DE AUDITORIA N° 021-2025-2-2165-AC / SE REMITE EN SOBRE CERRADO.

Area Destino:

ALCALDÍA

Nota: La recepción NO da conformidad al contenido.