CARGO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

Lima, 06 NOV. 2019

OFICIO Nº 1059 -2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señor
VÍCTOR GONZALO CASTILLO OVIEDO
REPSOL COMERCIAL S.A.C.
Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 147 Vía Principal N° 110 Edificio Real 5, Piso 3
San Isidro.-

Asunto: Atención de consulta

Referencia: H.T. 149895-2019

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual realiza la consulta respecto de la obtención de una licencia de edificación para la instalación de un panel desmontable sobre la fachada de una estación de servicios.

Sobre el particular, es pertinente indicar que la consulta formulada fue atendida considerando lo dispuesto en la Directiva General Nº 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, remito el Informe Técnico-Legal Nº 012-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR, de fecha 05 de noviembre de 2019, el cual hago mío y que atiende su consulta formulada.

Finalmente, se debe indicar que la presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente,

- Claudia Villena Cateo
- 70282795
- 06.11.19
-

HERNÁN NAVARRO FRANCO
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

JACV/jlhp

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
0191 06 NOV. 2019
Dirección de Vivienda
RECIBIDO
Firma: ..... Hora: 8:57

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

INFORME TÉCNICO-LEGAL Nº 012-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JLHP-AMBR

A	:	**ECON. HERNÁN JESÚS NAVARRO FRANCO** Director General Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
Asunto	:	Consulta sobre requerimiento de licencia de edificación la instalación de panel desmontable
Referencia	:	H.T. 149895-2019
Fecha	:	San Isidro, 05 de noviembre de 2019

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el señor Víctor Gonzalo Castillo Oviedo, en representación de la empresa REPSOL COMERCIAL S.A.C., realiza la consulta respecto de la obtención de una licencia de edificación para la instalación de un panel desmontable sobre la fachada de una estación de servicios.

I. BASE LEGAL

- Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, modificado por Decreto Legislativo N° 1426, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobado por Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo Nº 006-2015-VIVIENDA.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Directiva General Nº 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA.
- Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA, y modificatorias.

II. ANÁLISIS

2.1 CUESTIONES PREVIAS

Conforme con lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA[1], la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

[1] ***Artículo 68.- Dirección de Vivienda***
Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:
a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426[2], señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; por tanto, el referido numeral se constituye en la norma con rango de ley que habilita a este Ministerio a emitir opiniones vinculantes sobre todas las normas, tanto técnicas como procedimentales.

Para concretar dicha función se emitió la Directiva General Nº 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones; la consulta que se formula debe ser genérica, clara y precisa, debiendo indicar la disposición legal y/o norma emitida por el Sector que requiere ser objeto de análisis, conforme el numeral VI de la citada Directiva General; por tanto, las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente.

2.2 DELIMITACIÓN DE LA CONSULTA

De la revisión del documento presentado, el administrado realiza la consulta respecto de si corresponde la obtención de la licencia de edificación para la instalación de un panel desmontable de 3.06 m2 de superficie sobre la fachada de una estación de servicios.

En ese sentido, en el presente informe se analizará la consulta de acuerdo a lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2017-VIVIENDA; y, en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

2.3 DE LA DEFINICIÓN DE EDIFICACIÓN Y LA LICENCIA

Al respecto, el numeral 2 del artículo 3 de la Ley Nº 29090 define a la edificación como *el resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y,* ***cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades****. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.* Asimismo, se define como acondicionamiento, a ***los trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones***.

[2] **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:
(...)
10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.
(...)

El numeral a) del artículo 9 de la citada Ley precisa que se encuentran exceptuadas de obtener licencia de edificación *los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.*

Los numerales 3.1 y 3.4 del artículo 3 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, señalan que la **Licencia** es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante la cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley, este otorgamiento determina la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma.

El artículo 36 de la Ley Nº 29090 establece que el RNE se constituye en la norma técnica de aplicación nacional de obligatorio cumplimiento por personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas. La Norma Técnica G.040 - Definiciones del RNE, establece:

> *"**Artículo Único.-** Para la aplicación del presente Reglamento se consideran las siguientes definiciones:*
> *(...)*
> ***Edificación:** Obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.*

Ahora bien, conforme lo señalado, una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades, no debe entenderse en un sentido restrictivo solo de cobijo, sino que cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, donde se cumpla con unos mínimos requisitos de confort, asilamiento climático, seguridad estructural, calidad constructiva, entre otros

En ese sentido, las obras que albergan al hombre en el desarrollo de sus actividades, son aquellas edificaciones que se realizan sobre predios sin construir, o construidos cuando se trate de obras de ampliación o remodelación, que tengan instalaciones necesarias que permitan desarrollar actividades propias de los seres humanos, tales como servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

En esa misma línea de análisis se ubica Gunther Gonzales Barrón, cuando señala en su obra Derecho Urbanístico[3], que las licencias de edificación se aplican sobre aquellos predios, lotes o terrenos urbanos sin construir, cuya finalidad esencial es la edificación de obras para el albergue del hombre en sus diversas actividades; por lo que justamente la ausencia de obra en un lote urbano conlleva que ese espacio físico se denomine terreno sin construir.

Además, señala el referido catedrático, que no todas las construcciones son objeto de autorización municipal ya que existen distintos sectores productivos que se encuentran fuera de la potestad municipal propia del urbanismo y del acondicionamiento territorial. En este caso la citada Norma G.040, también diferencia en sus definiciones las obras de ingeniería civil, que comprenden la construcción de infraestructura (vial, de servicios públicos, etc.), equipamiento y/o cualquier otro tipo de estructura; no se incluyen los edificios.

[3] Gonzales Barrón, Gunther, Derecho Urbanístico, pág. 305.

Por otro lado, Moisés Arata[4] señala que *la edificación ha sido definida en el artículo 2.2 del Reglamento [de la Ley N° 27157] como aquella obra destinada a albergar a las personas en el desarrollo de sus actividades y se quiso aparentemente excluir de la licencia de obra, obras como la construcción de una represa, la construcción de carreteras y otros, porque son obras de acondicionamiento territorial. Se dice que esa fue la razón para definir edificación como obra que alberga una actividad humana.*

Por lo tanto, la instalación de un panel desmontable o removible sobre la fachada de una estación de servicios, no constituye una edificación, al no alterar el área techada o la adecuación de los ambientes de una edificación existente.

III. CONCLUSIÓN

Las obras que no albergan al hombre en el desarrollo de sus actividades y no estén comprendidas dentro de la definición de edificación que regula la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y el Reglamento Nacional de Edificaciones, no son objeto de licencia de edificación. En ese sentido, la instalación de un panel desmontable sobre la fachada de una estación de servicios, no se considera como un proyecto de edificación; el cual no requiere de la tramitación de la licencia de edificación.

Atentamente,

JORGE LUIS HILARIO PINTO
Arquitecto

ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

[4] Arata Solís Moisés, Procedimientos Administrativos de Licencia y Control de Obra. Temas de Derecho Registral, pág. 68, 69.

PERÚ | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite

00149895-2019
EXTERNO

Remitente : REPSOL COMERCIAL SAC
Destinatario : OAC - OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Documento : CARTA DE FECHA 01.10.2019 **Folios :** 29
Asunto : FORMULA CONSULTA RESPECTO A SI CORRESPONDE LA OBTENCION DE LICENCIA DE EDIFICACION POR LA INSTALACION DE UN PANEL DESMONTABLE CON FINES DE FACHADA EN ESTACIONES DE SERVICIOS
Fecha : 10/10/2019 12:34:49 p.m. **Snip :**
Observaciones :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
OAC	2	10 OCT. 2019		V°B° JESÚS GARCÍA MELGAREJO Director	
J. Huapaya	1/2	16 OCT 2019			

1 Acción
2 Tramitar
3 Revisar
4 V°B°
5 Coordinar
6 Conocimiento
7 Proyectar Dispositivo
8 Consolidar
9 Seguimiento
10 Dar Respuesta
11 Difundir
12 Archivo
13 Evaluar
14 Preparar Respuesta
15 Opinión
16 Corregir
17 Informe
18 Asistir
19 Otros

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCIÓN DE VIVIENDA
16 OCT. 2019
RECIBIDO

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCIÓN DE VIVIENDA
16 OCT. 2019
RECIBIDO

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad"

MEMORÁNDUM Nº 993 - 2018/VIVIENDA-SG-OAC

A : **JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA**
Director de Vivienda

ASUNTO : Petición Administrativa

REFERENCIA : Carta de fecha 01/10/2019

FECHA : Lima, 15 OCT. 2019

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, por medio del cual REPSOL COMERCIAL SAC, solicita:

"Consulta respecto a si corresponde la obtención de una Licencia de Edificación por la instalación de un panel desmontable, con fines de fachada, en una de nuestras estaciones de Servicios".

Al respecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 117.2 del artículo 117° del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 el derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés general de la colectividad de contradecir actos administrativos las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia, el mismo el mismo que debe ser atendido dentro del plazo legal.

Por lo expuesto, traslado a su despacho la referida solicitud para la atención dentro del plazo legal y respuesta directa al interesado con conocimiento de esta Oficina.

Atentamente,

JESÚS GARCÍA MELGAREJO
Director de la
Oficina de Atención al Ciudadano
Ministerio de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Se adjunta expediente con anexos presentados por el administrado.

JGM/mjrc

29

San Isidro, 01 de octubre de 2019

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo
10 OCT. 2019
N° 149895
Hora: 12:35 p. Por:
RECIBIDO
SEDE SAN ISIDRO

Señores:
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
Paseo de la República 3361
San Isidro
Presente. -

Atención : *Oficina de Atención al Ciudadano*

Asunto : *Formulamos consulta respecto a si corresponde la obtención de una Licencia de Edificación por la instalación de un panel desmontable, con fines de fachada, en una de nuestras Estaciones de Servicios.*

REPSOL COMERCIAL S.A.C., identificada con R.U.C N° 20503840121, con domicilio en la Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 147, Vía Principal N° 110, Edificio Real 5, tercer piso, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el Sr. Víctor Gonzalo Castillo Oviedo, identificado con D.N.I N° 07560932, facultado según poder inscrito en el Asiento C00148 de la Partida N° 0011349284 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a usted atentamente decimos:

Que, en nuestra calidad de empresa dedicada a la comercialización de combustibles a través de una amplia y moderna red de estaciones de servicios, tenemos previsto instalar un panel con fines de fachada en un área de 3.06 m² de una de nuestras Estaciones de Servicios, el cual cuenta con las siguientes características:

- Panel tipo TRESPA (Moderno y sólida).
- Estructura tipo pórtico metálica desmontable.
- Estructura sólida antisísmica.

Para una mejor comprensión del panel que plantea instalar nuestra representada, adjuntamos al presente escrito los planos (Ubicación, Distribución existente, Distribución a modificar, Elevaciones, De Detalles) correspondientes, así como Memoria Descriptiva, Metrados y Presupuesto de Obra.

Establecido ello, al amparo del artículo 117[1] del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, TUO de la Ley N° 27444), formulamos consulta respecto a si la instalación del panel desmontable con fines de fachada calificada como un supuesto de trabajo de refacción o acondicionamiento, según lo previsto en los artículos 3 y 9 del Texto

[1] ***"Artículo 117.- Derecho de petición administrativa***
117.1 Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.
117.2 El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia.
117.3 Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal."

MINISTERIO DE VIVIENDA
CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
OFICINA DE ATENCION AL CIUDADANO
10 OCT. 2019
Reg. N° Hora: 15-03
Recibido por

Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (en adelante, TUO de la Ley N° 29090), los cuales establecen:

> *"**Artículo 3.- Definiciones***
> *Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:*
> *(...)*
>
> *d. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.*
>
> *e. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones."*
>
> *"**Artículo 9.- Excepciones***
> *Se encuentran exceptuadas de obtener licencia de edificación, las siguientes obras, siempre que no se ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación:*
>
> *a. Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.*
> *(...)"*

En caso su representada concluya que la instalación del panel desmontable con fines de fachada no califica como refacción o acondicionamiento, solicitamos se pronuncie respecto a si para ello se requiere la obtención de una Licencia de Edificación, mediante alguna de sus cuatro (4) modalidades previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, las cuales se indican a continuación:

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales.
2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos.
3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.
4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Es importante señalar que, en nuestra opinión la instalación del panel desmontable con fines de fachada califica como un trabajo de refacción o acondicionamiento en la medida que no altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente, en los términos contemplados en el TUO de la Ley N° 29090.

Subsidiariamente, podría considerarse que la instalación del panel desmontable con fines de fachada califica como Obra Menor, debido a que el área de intervención es de 3.06 m², según lo previsto en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones:

> *"**RNE***
> ***Norma G.040***
> ***Definiciones***
> *(...)*

Obra menor: Obra que se ejecuta para modificar excepcionalmente, una edificación existente y que no altera sus elementos estructurales, ni su función. Puede consistir en una ampliación, remodelación o refacción y tiene las siguientes características:

- *Cumplir con los parámetros urbanísticos y edificatorios;*
- *Tener un área inferior a 30 m² de área techada de intervención; o, en el caso de las no mesurables, tener un valor de obra no sea mayor de seis (6) UIT.*

(...)"
[Subrayado agregado]

De otro lado sometemos a consulta si es jurídicamente viable que las Municipalidades exijan gestionar una Licencia de Edificación, en la modalidad D, basados únicamente en que se trata de una Estación de Servicios, aun cuando no se configura alguno de los siguientes supuestos previstos en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444:

*"**Artículo 10.- Modalidades de aprobación:***
(...)
4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Deben seguir esta modalidad:
(...)
d. Las edificaciones para fines de industria.
e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m2 de área techada.
f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m2 de área techada.
g. Los locales de espectáculos deportivos de más de 20 000 ocupantes.
h. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte."

POR TANTO:

Solicitamos a su entidad, al amparo del artículo 117 del TUO de la Ley N° 27444, absolver las consultas formuladas dentro del plazo previsto por ley.

OTROSÍ DIGO:

AUTORIZAMOS señorita Ruth Elena Camacho Pastor, identificada con DNI Nº 47642432, Claudia Villena Cortez, identificada con DNI 70282795, Alicia Inés Salazar Roca, identificada con DNI Nº 43762298, Omar Francisco Cubillas Cárdenas, identificado con DNI Nº 72877184 y Julio César Achaya Huaylla identificado con DNI Nº 43005934, para que en nuestra representación puedan recibir cualquier tipo de notificación (oficio, esquela de observaciones, y otros), y presentar subsanación de observaciones, relacionados a la presente solicitud.

ANEXOS:

Adjuntamos los siguientes documentos:

1. Copia de DNI del representante legal.
2. Copia de Vigencia Poder del representante legal.
3. Plano de Ubicación.
4. Plano de Distribución existente.
5. Plano de Distribución a modificar.
6. Plano de Elevaciones.
7. Plano de Detalles.
8. Memoria Descriptiva.
9. Metrados y presupuesto de obra.

Atentamente



Víctor Gonzalo Castillo Oviedo
REPSOL COMERCIAL S.A.C
JOJ

Loyal Consult

MEMORIA DESCRIPTIVA

ESPECIFICACIONES TECNICAS

PROYECTO:

ANTEPROYECTO DE REMODELACIÒN DE FACHADA DE LA EE.SS. "PARQUE MORA"

SOLICITANTE:

REPSOL COMERCIAL S.A.C

UBICACIÓN:

Av. Angamos Oeste N° 1685, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

CLAUDIA VILLENA CORTÉZ
ARQUITECTA
CAP 18760

SETIEMBRE 2019

- (01) 779 2776
- 986 619 028
- sroca@loyalconsult.com
- www.loyalconsult.com
- Ca. José Manuel Ugarteche Mz. Z2, Lt. 24 Urb. Grumete Medina, Ate.

Loyal Consult

MEMORIA DE ARQUITECTURA

1. GENERALIDADES:

El predio tiene como solicitantes a REPSOL COMERCIAL SAC. Empresa con múltiples Estaciones de Servicio.

2. UBICACIÓN DE LA ESTACION:

La Estación de Servicio PARQUE MORA, se encuentra ubicada en la Avenida Angamos Oeste N° 1685, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

3. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL:

Parámetros con los que se realizó la Estación de servicios.

PARAMETROS NORMATIVOS - 2002:

Zonificación: R-5
C.E. (Comercio Especializado) Total: 3.4
Altura: 18.0ml
Área libre mínima: 35%
Área Lote normativo: 450m2
Alineamiento de fachada: 5.00ml

La Estación de Servicio cuenta con una (01) isla doble de combustibles líquidos y un (01) edificio.
El Estado actual de la edificación cuenta con un diseño tipo vivienda de ladrillo caravista el cual ha sido deteriorado por el pasar de los años.



4. AREAS Y LINDEROS PERIMETRICOS:

El terreno tiene un área de 414.80m2 inscrita en partida registral N°07053094 de propiedad inmueble de Lima y Callao y tiene las siguientes linderos:
Por el Frente: Con Av. Angamos Este con 6.00ml y 18.00 ml.
Por la derecha: Con propiedad de terceros con 23.55ml., 9.33ml.
Por la izquierda: Con propiedad de terceros con 36.75ml.

5. IMPORTANCIA DE UNA BUENA IMAGEN:

La necesidad de tener una buena imagen de acuerdo al tipo de servicio que se brinda dice mucho de la empresa y de sus los productos, actividades que se brindan, la procedencia y calidad de ellos.

Muchas veces una buena imagen colabora directamente en la cantidad de clientes que confían en dicha marca o servicio, así mejoran los salarios, se crea un soporte de ventas, productividad identificada y se lleva a una mejora permanente económica.

Tener una imagen corporativa ideal lleva al cliente o consumidor a tener una experiencia la cual desea repetir, así una buena imagen corporativa sin solo ser eso, ayuda a que un negocio que tiene como clasificación BUENO pase ser EXCELENTE.

6. PROPUESTA REPSOL:

La propuesta de Imagen de Repsol contiene un diseño no agresivo pero que impone seriedad y modernidad en una zona la cual ha evolucionado con el tiempo y los cambios comerciales que ha sufrido la Av. Angamos en base a los años que muchos de los predios que albergaban casas de los años 80 han pasado a convertirse en edificios multifamiliares residenciales con fachadas modernas o en locales comerciales modernos.

Por lo que mejorar para poder luchar contra esta evolución se convierte en una necesidad por los puntos ya expresados y los beneficios que una buena imagen lograría en una Estación de Servicio.

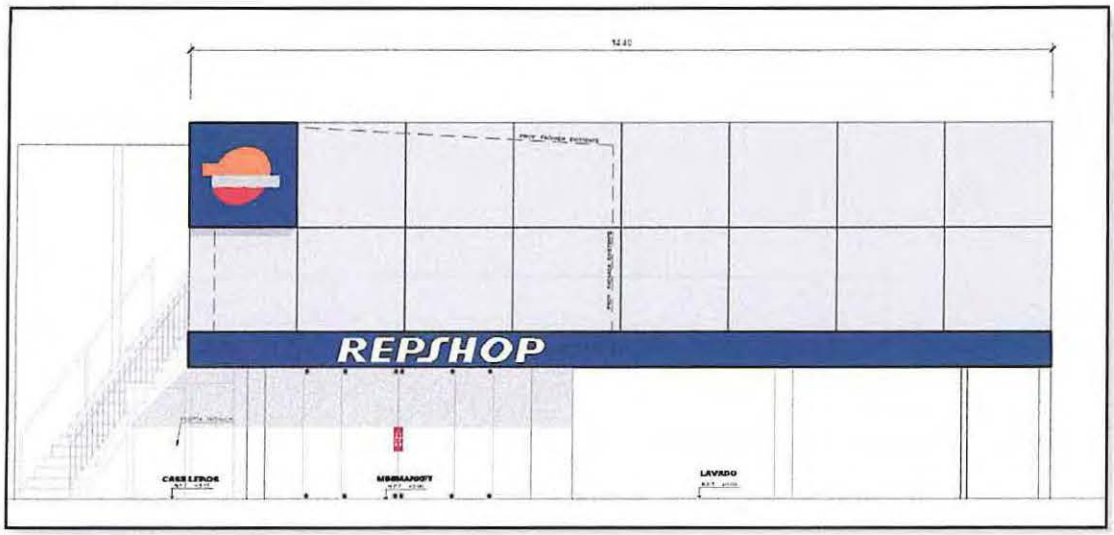
Adicionalmente el color gris plateado concuerda con el tipo de entorno actual, puesto los colores que distinguen en la zona están el blanco, negro, marrón, plomo y color humo, y ventanas amplias de las nuevas fachadas colindantes.



7. DETALLES TECNICOS DE ESTRUCTURA:

La estructura del diseño innovador que propone Repsol tiene estas características puntuales:

- Paneles tipo TRESPA (Moderno y sólida).
  Son placas para el revestimiento de fachadas las cuales tienen una amplia gama de diseños, colores, y efectos para crear fachadas aún más expresivas y singulares.
  Las placas Trespa se maquinan de manera similar a la madera dura de alta calidad usando herramientas corrientes de carpintería, lo que permite obtener bordes impecables y limpios, y aberturas uniformes. Para el montaje de la Trespa se utilizará el sistema de fijación oculta, el cual estará fijado a perfiles metálicos con soporte estructural.
  Las placas de Trespa necesitan poco mantenimiento, ya que es lisa y fácil de limpiar, se pueden utilizar limpiadores domésticos no abrasivos e incluso disolventes orgánicos fuertes. Gracias a sus propiedades exclusivas, las placas Trespa son altamente resistentes y conservan su apariencia por mucho tiempo.
  Además, tienen un magnífico comportamiento en exteriores. Ni el sol, ni la lluvia afectan de manera significativa la superficie de la placa y tiene una gran estabilidad del color.



8. LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO PANORAMICO:



Loyal Consult







- (01) 779 2776
- 986 619 028
- sroca@loyalconsult.com
- www.loyalconsult.com
- Ca. José Manuel Ugarteche Mz. Z2, Lt. 24 Urb. Grumete Medina, Ate.

Loyal Consult





- (01) 779 2776
- 986 619 028
- sroca@loyalconsult.com
- www.loyalconsult.com
- Ca. José Manuel Ugarteche Mz. Z2, Lt. 24 Urb. Grumete Medina, Ate.

Loyal Consult





- (01) 779 2776
- 986 619 028
- sroca@loyalconsult.com
- www.loyalconsult.com
- Ca. José Manuel Ugarteche Mz. Z2, Lt. 24 Urb. Grumete Medina, Ate.

Loyal Consult



CLAUDIA VILLENA CORTÉZ
ARQUITECTA
CAP 18760

- (01) 779 2776
- 986 619 028
- sroca@loyalconsult.com
- www.loyalconsult.com
- Ca. José Manuel Ugarteche Mz. Z2, Lt. 24
  Urb. Grumete Medina, Ate.

				REPSOL COMERCIAL SAC		
Item	**Descripción General**	**UM**	**Cant**	**Detalle**	**Precio Unitario**	**Total**
1	GENERALES	UND	1		S/. 5,257.00	**S/. 5,257.00**
2	O.CIVIIL FACHADA	UND	1		S/. 32,612.10	**S/. 32,612.10**
MONTO TOTAL OFERTADO					**Total**	**S/. 37,869.10**

CLAUDIA VILLENA CORTEZ
ARQUITECTA
CAP 18760

REPSOL COMERCIAL SAC

OBRA : Repsol -Remodelaciones

PRESUPUESTO DETALLADO POR PARTIDAS

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA PARTIDA	UNID.	METRADO	C.U.	TOTAL PARCIAL
	PARTIDAS GENERALES				
1.00	OBRAS PROVISIONALES				
1.01	Transporte de equipos y heramientas	glb	1.00	450.00	450.00
1.02	Cerco Metálico de Obra	ml	20.00	30.00	600.00
1.03	Traslado de material desmontado y equipos determinados a los almacenes de Repsol	glb	1.00	150.00	150.00
1.04	Movimiento de equipos dentro de la ES	glb	1.00	400.00	400.00
1.05	Prevencionista de Riesgos Calificado (permanente en Obra)	glb	1.00	3,000.00	3,000.00
2.00	OBRAS PRELIMINARES				
2.01	Trazo y replanteo	m2	5.00	1.00	5.00
2.02	Demolición manual de pavimento de concreto de armado	m2	1.50	70.00	105.00
2.03	Picado de pared (columnas para anclaje de estructura)	glb	1.00	150.00	150.00
2.04	Desmontaje de estructura metálica	glb	1.00	300.00	300.00
2.05	Corte de pavimento rigido	ml	5.00	6.80	34.00
2.06	Acarreo y eliminación de material excedente proveniente de la DEMOLICION	m3	0.90	70.00	63.00

COSTO DIRECTO DE OBRA (NUEVOS SOLES)	S/.	5,257.00

REPSOL COMERCIAL SAC

OBRA : Repsol -Remodelaciones

PRESUPUESTO DETALLADO POR PARTIDAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LA PARTIDA	UNID.	METRADO	C.U.	TOTAL PARCIAL
	ESTRUCTURAS				
1.00	**MOVIMIENTO DE TIERRAS**				
1.01	Excavación manual	m3	0.80	27.00	21.60
1.02	Relleno y compactado con material propio	m3	0.80	34.00	27.20
1.03	Corte, nivelación y compactación de terreno.	m2	1.50	5.50	8.25
1.04	Acarreo y Eliminación de material procedente de excavaciones	m3	1.00	70.00	70.00
2.00	**CONCRETO SIMPLE**				
2.01	Solado de concreto e=2", 1:12 CEM/HORM	m2	1.50	42.00	63.00
2.07	Concreto f'c=175 kg/cm2 e=4"(resane)	m2	1.50	80.00	120.00
3.00	**OBRAS DE CONCRETO ARMADO**				
3.01	**Zapatas**				
3.01.01	Concreto f'c=210 Kg/cm2	m3	1.60	350.00	560.00
3.01.02	Armadura fy=4200 Kg/cm2	kg	18.00	7.20	129.60
4.00	**ESTRUCTURAS METÁLICAS Y COBERTURAS (inc. masillado,base epoxica y aplicación de 2 manos)**				
4,01	Columna metálicas según proyecto (estructuracion)	glb	1.00	5,000.00	5,000.00
4,02	Viguetas Metalicas - según Proyecto	glb	1.00	7,000.00	7,000.00
4,03	Flashing con plancha galvanizada . Inc. Pintura epoxica - según planos	ml	17.50	88.50	1,548.75
4,04	Soporte Logo Repsol 1	und	1.00	450.00	450.00
4,05	Soporte Logo Repsol 2 (franja azul)	und	1.00	950.00	950.00
4,06	Suministro e instalación de columna metálica	und	1.00	6,500.00	6,500.00
	ARQUITECTURA				
5,00	**REVOQUES Y ENLUCIDOS**				
5,01	Tarrajeo de muros exteriores- C:A 1:5 e=1.5cm -	m2	2.00	22.00	44.00
6,00	**PISOS Y PAVIMENTOS**				
6,01	Cemento Pulido bruñado	m2	65.00	1.50	97.70
7,00	**ZÓCALOS Y REVESTIMIENTOS (suministro e instalación)**				
7,01	***TRESPA(suministro e instalación)***				
7,01,01	Fachada. Paneles Trespa incluye instalación y remaches según plano	m2	60.00	96.50	5,790.00
7,01,02	Estructura de soporte para fachada Trespa . Perfiles 1"x2" , para fijacion	ml	70.00	47.00	3,290.00
7,01,03	Accesorios conformados prepintados	glb	1.00	900.00	900.00
8.00	**MASILLADO Y PINTURA**				
8,01	Pintado de exteriores de estructura (resane de pared) Comprende suministro y aplicación de imprimante y pinturas esmalte a dos manos según colores Repsol.	m2	2.00	21.00	42.00

COSTO DIRECTO DE OBRA (S/.)	S/.	32,612.10

CLAUDIA VILLENA CORTÉZ
ARQUITECTA
CAP 18760