



RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN N° 046-2026-MDJM-GDU-SGOPPU

LICENCIA DE : PROYECTO INTEGRAL DE EDIFICACIÓN NUEVA

ADMINISTRADO : BAHIA DE ORO INMOBILIARIA S.A.C.

PROPIETARIO : SI NO

USO : CONJUNTO RESIDENCIAL - COMERCIO

ZONIFICACIÓN : E3 (RDA)

ALTURA (ml.) : 74.54 ml.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE : Av. Brasil N° 1007-1021 esq. Jr. General Jose De Canterac N° 138
Distrito de Jesús María – Provincia y Departamento de Lima

TOTAL VALOR DE OBRA : S/. 45'946,645.28

TOTAL ÁREA TECHADA : 1RA ETAPA = 21,630.16 m2
2DA ETAPA = 14,513.19 m2
TOTAL PROYECTO INTEGRAL = 36,143.35 m2

TOTAL N° DE PISOS : (Ver Cuadro de Áreas)

PISOS / NIVELES	PROYECTO INTEGRAL				SUB TOTAL
	ETAPA 1 (TORRE A)	UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (TORRE A)	ETAPA 2 (TORRE B)	UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (TORRE B)	
SOTANO 5	191.30		0.00		191.30
SOTANO 4	1,742.04		0.00		1,742.04
SOTANO 3	1,742.04		0.00		1,742.04
SOTANO 2	1,742.04		0.00		1,742.04
SOTANO 1	1,718.53		0.00		1,718.53
1° PISO	1,104.94		0.00		1,104.94
2° PISO	441.51	201, 202, 204, 207	567.17	201, 204, 205, 207, 208, 209	1,008.68
3° PISO	477.74	301, 302, 303, 305, 308	602.43	301, 304, 305, 307, 308, 310	1,080.17
4° PISO	477.72	401, 402, 403, 405, 408	602.42	401, 404, 405, 407, 408, 410	1,080.14
5° PISO	477.72	501, 502, 503, 505, 508	602.42	501, 504, 505, 507, 508, 510	1,080.14
6° PISO	477.72	601, 602, 603, 605, 608	602.42	601, 604, 605, 607, 608, 610	1,080.14
7° PISO	477.72	701, 702, 703, 705, 708	602.42	701, 704, 705, 707, 708, 710	1,080.14
8° PISO	477.72	801, 802, 803, 805, 808	602.42	801, 804, 805, 807, 808, 810	1,080.14
9° PISO	477.72	901, 902, 903, 905, 908	602.42	901, 904, 905, 907, 908, 910	1,080.14
10° PISO	477.72	1001, 1002, 1003, 1005, 1008	601.96	1001, 1004, 1005, 1007, 1008, 1010	1,079.68
11° PISO	477.72	1101, 1102, 1103, 1105, 1108	601.96	1101, 1104, 1105, 1107, 1108, 1110	1,079.68
12° PISO	477.72	1201, 1202, 1203, 1205, 1208	601.96	1201, 1204, 1205, 1207, 1208, 1210	1,079.68
13° PISO	477.72	1301, 1302, 1303, 1305, 1308	601.96	1301, 1304, 1305, 1307, 1308, 1310	1,079.68
14° PISO	477.72	1401, 1402, 1403, 1405, 1408	601.96	1401, 1404, 1405, 1407, 1408, 1410	1,079.68
15° PISO	477.72	1501, 1502, 1503, 1505, 1508	601.96	1501, 1504, 1505, 1507, 1508, 1510	1,079.68
16° PISO	477.72	1601, 1602, 1603, 1605, 1608	601.96	1601, 1604, 1605, 1607, 1608, 1610	1,079.68
17° PISO	477.72	1701, 1702, 1703, 1705, 1708	601.96	1701, 1704, 1705, 1707, 1708, 1710	1,079.68
18° PISO	476.31	1801, 1802, 1803, 1805, 1808	599.89	1801, 1804, 1805, 1807, 1808, 1810	1,076.20
19° PISO	476.31	1901, 1902, 1903, 1905, 1908	599.89	1901, 1904, 1905, 1907, 1908, 1910	1,076.20
20° PISO	476.31	2001, 2002, 2003, 2005, 2008	544.90	2001, 2004, 2006, 2009	1,021.21
21° PISO	476.31	2101, 2102, 2103, 2105, 2108	545.15	2101, 2104, 2106, 2109	1,021.46



22° PISO	476.31	2201, 2202, 2203, 2205, 2206, 2208	509.22	2201, 2204, 2206, 2207, 2208, 2209	985.53
23° PISO	475.73	2301, 2302, 2303, 2305, 2306, 2308	368.16	2301, 2304, 2305	843.89
24° PISO	462.36	2401, 2402, 2403, 2405, 2408	353.26	2401, 2404, 2405	815.62
25° PISO	462.36	2501, 2502, 2503, 2505, 2508	352.76	2501, 2504, 2505, 2506	815.12
26° PISO	462.36	2601, 2602, 2603, 2605, 2608	336.37	2601, 2604, 2605	798.73
27° PISO	462.59	2701, 2702, 2703, 2705, 2708	287.48	2703	750.07
28° PISO	453.40	2801, 2802, 2803, 2805, 2808	263.71	2803	717.11
29° PISO	453.54	2901, 2902, 2903, 2905, 2908	152.60		606.14
AZOTEA	168.05		0.00		168.05
A.T. PARCIAL	21,630.16 m2		14,513.19 m2		36,143.35 m2
ÁREA TECHADA TOTAL					36,143.35 m2
ÁREA DEL TERRENO					1,800.00 m2
ÁREA LIBRE (38.61%)					695.06 m2
OTRAS INSTALACIONES (CISTERNAS)					830.38 m3

OBSERVACIONES:

1. La emisión de la presente Resolución de Licencia de Proyecto Integral de Edificación nueva – Vivienda Multifamiliar y Comercio – Modalidad C (05 Sótanos + 29 Pisos + Azotea) con 459 unidades inmobiliarias, 02 locales comerciales y 158 estacionamientos vehiculares (155 para vivienda y 03 para comercio) y 464 estacionamientos de bicicletas (460 para vivienda y 04 para comercio), es emitida en conformidad con el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificación y su reglamento, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
2. El presente Proyecto de Edificación de Obra Nueva se ha evaluado bajo los alcances de la Ordenanza N° 2361-2021-MML, Ordenanza que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en la Provincia de Lima y Ordenanzas N° 1017-MML y N° 2213-MML.
3. El proyecto de Edificación de Obra Nueva ha sido aprobado por los delegados de la Comisión Técnica designados por los Colegios de Arquitectos e Ingenieros del Perú, por lo que, la presente Licencia se otorga en mérito al dictamen al dictamen la presente Licencia se otorga en mérito a los dictámenes CONFORME de Arquitectura y Seguridad mediante Acta N° 359-Sesion 100-2025 de fecha 18 de diciembre del 2025; de Estructuras mediante Acta N° 003 – Sesión N° 03-2026 de fecha 22 de enero del 2026; Instalaciones Sanitarias mediante Acta N° 005 – Sesión N° 04-2026 de fecha 28 de enero del 2026; Instalaciones Eléctricas mediante Acta N° 008 – Sesión N° 05-2026 de fecha 19 de febrero del 2026. De conformidad con el artículo 14 numeral 14.5 del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA "Los delegados se pronuncian exclusivamente sobre la materia que compete a la institución que representan y son responsables individualmente por los dictámenes que emiten"
4. A excepción de las obras preliminares, para el inicio de la ejecución de la obra autorizada con la presente licencia, se debe presentar el Anexo H con el Cronograma de visitas de inspección, Póliza Car y Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo. Asimismo, cumplir con lo requerido en la Ordenanza N° 579-MDJM.
5. Durante el periodo de ejecución de las obras el Profesional Responsable de obra deberá cumplir con lo indicado en la NORMA G.050 (Seguridad durante la Construcción) del Reglamento Nacional de Edificaciones, asimismo respetar el horario de ejecución de obras de lunes a viernes de 07.30 horas hasta 17:00 horas, sábado de 08:30 horas a 13:00 horas; los domingos y feriados no se permite la ejecución de ningún trabajo de construcción. Los días sábados, no se permitirán actividades de vaciados de losas, pisos y/o estructuras de concreto, que requieran el uso de camiones mixer, bombas de impulsión, mezcladores de concreto. Igualmente se prohíbe el tránsito y/o estacionamiento en áreas públicas del distrito (veredas, bermas, pistas) de camiones bomba, camiones mezcladores, así como camiones de carga de todo tipo para recoger o dejar materiales, transporte de maquinaria, camiones cama baja, grúas de gran tonelaje o de cualquier vehículo relacionado con labores de edificación realizadas en el distrito de Jesús María, de acuerdo a la Ordenanza N° 154-MDJM y modificatorias. Queda bajo la responsabilidad del propietario y profesional responsable de obra el cuidar la no afectación de bienes de terceros en la ejecución de la edificación y de asumirlas en caso de ocasionarlas.
6. Solicitar conforme al TUPA vigente, autorización para la ejecución de obras civiles en vía pública (Servicios eléctricos y/o Sanitarios.); para ocupación temporal de la vía pública, por material de construcción, cercos y/o casetas. En caso de obras de modificación y mejoramiento en áreas de uso público deberá solicitar la autorización correspondiente y de requerir la tala o traslado de árboles se deberá contar con la autorización de la Subgerencia de Parques, Jardines y Limpieza Pública según el TUPA vigente.





7. Se deberá cumplir con las condiciones técnicas señaladas en el Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado emitido por SEDAPAL. Del mismo modo, deberá cumplir con los requerimientos técnicos de acuerdo a la Carta de Factibilidad del Servicio Eléctrico emitido por PLUZ y servicio de suministro de gas natural emitido por CÁLIDDA. En caso de obras complementarias requeridas en los Certificados de Factibilidad de Servicios, se verificará su ejecución en el procedimiento de Conformidad de Obra.
8. Concluida la obra, deberá apersonarse a la Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano a efectos de solicitar la Conformidad de Obra - Declaratoria de Edificación, cumpliendo con las disposiciones finales y transitorias de la Ordenanza N° 253-MDJM y Ordenanza N° 579-MDJM.
9. La Subgerencia de Control Urbano y Catastro y la Subgerencia de Obras Públicas y Mantenimiento Urbano, son los órganos competentes de la verificación y control del cumplimiento de la presente resolución.
10. La Licencia tiene una vigencia de 36 meses prorrogables por única vez por 12 meses, debiendo ser solicitada dentro de los 30 días calendario anteriores a su vencimiento. Vencido el plazo de la Licencia, esta puede ser revalidada por 36 meses, por única vez. La revalidación solo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares.
11. Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Directoral N° 011-2021-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, Art. 7.2.2.

LA OBRA A EJECUTARSE DEBERÁ AJUSTARSE AL PROYECTO AUTORIZADO, BAJO LA **MODALIDAD C**; ANTE CUALQUIER MODIFICACIÓN SUSTANCIAL QUE SE EFECTUÉ SIN AUTORIZACIÓN, LA MUNICIPALIDAD PUEDE DISPONER LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS PROVISIONALES DE INMEDIATA EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL NUMERAL 6 DEL ARTICULO 10° DEL TUO DE LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

FECHA: 23 de febrero del 2026


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE JESÚS MARÍA
ARQ. SHIRLEY ELIZABETH CARRIÓN CLAURE
CAP N° 6381
Subgerencia de Obras Privadas y Planeamiento Urbano
.....
Sello y firma del funcionario municipal que otorga la licencia

