



Subasta Pública N° 003-2021/MM - Primera Convocatoria
Venta del inmueble ubicado en Av. Malecón de la Marina N° 770, Mz. 27 Lt.2,
Urbanización Santa Cruz – Miraflores

ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS

De conformidad con lo establecido en los numerales XI y XII de las Bases Administrativas de la Subasta Pública N° 003-2021/MM –Primera Convocatoria para la venta de inmueble ubicado en Av. Malecón de la Marina N° 770, Mz. 27 Lt. 2, Urb. Santa Cruz – Miraflores, el comité de Subasta informa que habiéndose registrado consultas relacionadas al proceso de subasta pública dentro de las fechas establecidas en el calendario publicado, es menester del Comité de Subasta absolver lo requerido por los postores que hayan registrado su consulta.

En tal sentido se detalla las consultas registradas y planteadas:

Se registró vía correo subastas.publicas@miraflores.gob.pe, la consulta de la empresa PUNTALTEC S.A.C, postor inscrito para la Subasta Pública N°003-2021-MM, formulando lo siguiente:

- 1- Desearía que nos pudieran facilitar una ficha con los parámetros urbanísticos.
- 2- ¿Se permite edificar sótanos de aparcamiento sobre el total del lote o hay que respetar los retiros?

PLIEGO DE ABSOLUCION DE CONSULTAS

Mediante Memorándum N° 1349-2021-SGLEP-GAC/MM, la Subgerencia de Licencias y Edificación Privadas de la Municipalidad de Miraflores, en mérito al Informe N° 004-2021-CSP/MM del Comité de Subasta Pública N° 003-2021-MM, remite las respuestas a las consultas registradas de acuerdo a lo solicitado:

En respuesta a la **primera consulta**, se adjunta el presente Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios – CPUR, correspondiente al lote señalado y emitido por la Municipalidad de Miraflores, como carácter informativo, adjunto al presente.

En cuanto a la segunda consulta, es de aplicación lo señalado en el artículo 8 de la Ordenanza N° 342-MM, y sus modificatorias donde se indica que si es factible la edificación de estacionamientos en el subsuelo bajo el nivel 0.00 ml en retiro.

COMITÉ DE SUBASTA PÚBLICA



MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES



Firmado digitalmente por: PEREDO
ARENAS Katherina Isabel FAU
20131377224 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 29/11/2021 12:23:42 -0500

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

N° 1073-2021-SGLEP-GAC/MM

Ley N° 29090 de fecha 25/09/2007 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA de fecha 06/11/2019

FECHA DE EMISIÓN :	29/11/2021	FECHA DE CADUCIDAD:	29/11/2024
---------------------------	-------------------	----------------------------	-------------------

MEMORANDUM N°	363-2021-GAC/MM (REF. INFORME N° 004-2021-CSP/MM)	PROPIETARIO	-----
SOLICITANTE	MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES		

DATOS DEL TERRENO

CODIGO CATASTRAL	22 - 0027 - 004	N° DE UNIDADES EN EL LOTE CATASTRAL	1
UBICACIÓN	MALECON DE LA MARINA N° 770 / CA. CTRLAMTE. VILLAR S/N CDRA. 7 LADO IMPAR	INMUEBLE EN QUINTA:	NO
URBANIZACION	SANTA CRUZ	Manzana:	---
		Lote:	---
		Sub lote:	---

LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES CERTIFICA QUE AL TERRENO INDICADO LE CORRESPONDEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:

ZONIFICACIÓN	RDMA (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MUY ALTA) ⁽¹⁾		
	RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) ⁽¹⁾		
AREA DE TRATAMIENTO		III	
SECTOR URBANO		C	

	<u>RDMA (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MUY ALTA)</u>	<u>RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)</u>	
	Hacia MALECON DE LA MARINA	Hacia CA. CTRLAMTE. VILLAR	
USOS COMPATIBLES	DE ACUERDO AL INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES. APROBADO CON ORD N° 1012-MML DE FECHA 29/04/2007	DE ACUERDO AL INDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES. APROBADO CON ORD N° 1012-MML DE FECHA 29/04/2007	
USOS PERMISIBLES	VIV. MULTIF.	VIV. UNIF. / VIV. MULTIF.	
AREA DE LOTE NORMATIVO	800.00 m2	300.00 m2	
FRENTE DE LOTE NORMATIVO	18.00 ml	10.00 ml	
AREA LIBRE	40 %	35 %	
ALTURA DE EDIFICACION	17 pisos ⁽²⁾	7 pisos ⁽²⁾	
ESTACIONAMIENTOS PARA USO COMERCIAL	VER ARTICULO 11° DE LA ORDENANZA N° 342-MM DE FECHA 09/02/2011 Y SUS MODIFICATORIAS ORDENANZA N° 520-MM DE FECHA 21/07/2019, ORDENANZA N° 543-MM DE FECHA 10/06/2020		

AREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA Y ESTACIONAMIENTO:

	<u>RDMA (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MUY ALTA)</u>		<u>RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)</u>		
	DORMITORIOS	AREA MÍNIMA	ESTACIONAMIENTOS ^(*)	AREA MÍNIMA	ESTACIONAMIENTOS ^(*)
	3 DORMITORIOS	200 m2	2 estac. X viv.	130 m2	1,5 estac. X viv.
	2 DORMITORIOS	150 m2	2 estac. X viv.	110 m2	1,5 estac. X viv.
	1 DORMITORIO	50% de unidades de vivienda como máximo ^(*)	1 estac. X viv.	80 m2	1 estac. X viv.

(*) Incrementar el 10% del numero total de estacionamientos para visitas

CARÁCTER VIAL, ALINEAMIENTO, AISLAMIENTO Y RETIRO FRONTAL POR VIA:

CARÁCTER VIAL	NOMBRE DE LA VIA	ALINEAMIENTO DE FACHADA	JARDÍN DE AISLAMIENTO	RETIRO FRONTAL
NIVEL LOCAL	MALECON DE LA MARINA	12,5 ml ⁽³⁾	---	5,00 ml o mas acorde con Estudio de Estabilidad de Taludes ⁽⁴⁾
NIVEL LOCAL	CA. CTRLAMTE. VILLAR	9,0 ml	---	3,00 ml

(1) Las Zonas de RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) y RDMA (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MUY ALTA), se delimitan de acuerdo al plano adjunto. Se aplica lo establecido en el artículo 4º literal c) de la Ordenanza N° 342-MM y sus modificatorias.

(2) Según Ord. N° 342/MM y sus modificatorias Ord. 520-MM, Ord. 543-MM, Art. 6°, literal a): "en las zonas residenciales los pisos tendrán un máximo de 3,00 m. de altura y en zonas comerciales los pisos tendrán un máximo de 4,00 m. de altura. Para efectos del cómputo de la altura se deberá tener en cuenta que los pisos que superen las alturas indicadas serán considerados como doble altura, con el número de pisos que corresponda según la altura propuesta..."

(3) De medición gráfica en la base Catastral (GISCAT), medido desde eje de la pista adyacente hasta el límite de propiedad más el retiro, la cual deberá ser verificada en campo.

(4) Ver Ordenanza N° 388/MM publicada en el diario El Peruano el 25 Julio 2012, Ordenanza que regula el retiro para los lotes con frente a los Malecones del distrito de Miraflores.

(*) Se aplica Tercera Disposición Transitoria y Final, TÍTULO V de la Ordenanza N° 543-MM publicada el 10/06/2020, que establece disposiciones y medidas excepcionales orientadas a la reactivación de la actividad edificatoria y de construcción en el distrito de Miraflores frente al COVID-19.

NOTAS:

- El área, frente y demás linderos del lote deberán ser verificados con documentación inscrita en los Registros Públicos.

- El presente certificado no acredita propiedad ni acumulación, subdivisión y/o rectificación de áreas y linderos de lote.

- Las medidas del alineamiento de fachada y del jardín de aislamiento fueron obtenidas del Sistema de Información Geográfico Catastral (GISCAT).

- Este predio está ubicado en el marco de lo dispuesto en la Ordenanza N° 2351-2021 que ratifica parcialmente la Ordenanza N° 387/MM y Ordenanza N° 401/MM

- Se otorga el presente teniendo en consideración lo establecido en el literal d) del Artículo 7° del Decreto de Alcaldía N° 001 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de fecha 29 de enero de 2020, que reglamenta la Ordenanza N° 2184-MML. El presente Certificado puede utilizarse para el cálculo de los derechos adicionales de edificación transferible (DAET) de los lotes comprendidos en la plataforma superior de los acantilados de la Costa Verde declarada como Zona Intangible precisándose que este lote se encuentra sujeto a las disposiciones de la Ordenanza N° 1414-MML, precisada por la Ordenanza N° 2184-MML.

Esta es una copia digitalizada del presente certificado. El presente certificado no constituye autorización y/o licencia para edificar. La autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web:

<https://www.miraflores.gob.pe/documento-digital/> Clave: 1771567



**MUNICIPALIDAD DE
MIRAFLORES**

OTROS PARTICULARES:

1. Este Certificado se emite cumpliendo las disposiciones contenidas en la Ley N° 29090 de fecha 25/09/2007 y Reglamento aprobado por D.S. N° 029-2019-VIVIENDA de fecha 06/11/2019 y su anexo de Fé de Erratas publicado el 09/11/2019; y TUO de la Ley D.S N° 06-2017- VIVIENDA y su modificatoria D.L. N° 1426-2018.

BASE LEGAL:

Ord. N° 342-MM de fecha 09/02/2011 (Ordenanza que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores) y sus modificatorias: Ord. N° 385/MM de fecha 11/07/2012, Ord. N° 388-MM de fecha 25/07/2012 que Regula el Retiro para los Lotes con frente a los Malecones del Distrito de Miraflores), Ord. 466-MM de fecha 25/08/2016 (que modifica los Artículos 8 y 9), Ordenanza N° 520-MM que modifica Artículos de la Ord. 342-MM, publicada en el diario oficial El Peruano el 21/07/2019, ORDENANZA N° 543/MM publicada el 10 de Junio 2020 que establece disposiciones y medidas excepcionales orientadas a la reactivación de la actividad edificatoria y de construcción en el distrito de Miraflores, frente al COVID-19, ORDENANZA N° 561/MM del 22/01/2021 que modifica los numerales 1 y 2 del literal e) del Artículo 14° de la Ordenanza N° 342/MM y modificatorias.

Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006 (Reajuste Integral de la Zonificación de Miraflores conformante del área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, modificada con la Ord. N° 1305-MML de fecha 30/10/2009, Ord. N° 1385-MML de fecha 07/06/2010, Ord. N° 1840-MML de fecha 11/12/2014 (Establecen Precisiones a la Ord. N° 1305-MML), Ord. N° 1348-MML de fecha 11/02/2010, Ord. N° 1402-MML de fecha 04/07/2010, Ord. N° 1443-MML de fecha 16/10/2010, Ord. N° 1457-MML de fecha 19/11/2010, Ord. N° 1600-MML de fecha 09/05/2012, Ord. N° 1602-MML de fecha 09/05/2012, Ord. N° 1603-MML de fecha 09/05/2012, Ord. N° 1677-MML de fecha 17/03/2013, Ord. N° 1839-MML de fecha 11/12/2014, Ord. N° 1909-MML de fecha 05/11/2015.

Ord. N° 226-MM de fecha 14/04/2006 (Plano de Alluras de Edificaciones correspondiente a Predios con frente a Ejes y Sectores Urbanos del distrito), modificadas con la Ordenanza N° 370-MM de fecha 16/01/2012 y con la Ordenanza N° 393-MM de fecha 26/11/2012.

Ord. N° 1012-MML de fecha 29/04/2007 (Aprueban Índice de Uso para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores), modificada por la Ord. N° 1537-MML de fecha 13/07/2011, Ord. 1912-MML de fecha 19/11/2015 y Ord. 1924-MML de fecha 23/12/2015.

Ord. N° 348-MM de fecha 19/05/2011 (Regula la calidad de las actividades comerciales profesionales y de servicios en el Distrito de Miraflores).

La Municipalidad de Miraflores cuenta con Ordenanzas de carácter voluntario y de acogimiento libre:

Ord. N° 387-MM de fecha 25/07/2012 (Constituye y Regula Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el Distrito de Miraflores); la Ord. 401-MM publicada el 13/05/2013 que establece disposiciones para su aplicación y Ord. N° 2351-2021 MML del 26/05/2021 que ratifica parcialmente las Ord. N° 387/MM y N° 401/MM de la Municipalidad distrital de Miraflores.

Ordenanza N° 510-MM del 08 de Abril de 2019 y sus modificatorias Ordenanza N° 539-MM del 26 de Abril de 2020 y Ordenanza N° 567-MM del 17 de Abril 2021 que modifican la Ordenanza N° 510-MM que establece, regula y promueve condiciones para Edificaciones Sostenibles en el Distrito de Miraflores.

Así como otras disposiciones técnicas contenidas en las siguientes ordenanzas:

Ordenanza N° 388/MM publicada en el diario El Peruano el 25 Julio 2012, Ordenanza que regula el retiro para los lotes con frente a los Malecones del distrito de Miraflores.

Ord. N° 612-MML de fecha 18/03/2004 (Promueve el uso de la bicicleta como medio alternativo de transporte)

Ord. N° 151-MM de fecha 24/04/2004 (Regula adecuación de las edificaciones a los parámetros para su uso por personas con discapacidad).

Ord. N° 154-MM de fecha 06/06/2004 (Protección y manejo de las áreas verdes de uso público del distrito de Miraflores) Ord. N° 341-MML de fecha 06/12/2001 (Aprueban el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima).

Ord. N° 49-98-MM de fecha 26/03/1998 (Reglamenta Uso del Retiro Municipal), para fines comerciales.

2. El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses. Art. 14°, numeral 2 de la Ley N° 29090.

3. El presente Certificado otorga seguridad jurídica por 36 meses al PROPIETARIO del predio y/o al tercero con derecho a edificar.

4. El área y linderos que se consigna en la documentación inscrita en los Registros Públicos, prevalecen sobre el área y linderos del lote de la base catastral, siempre y cuando no exceda la tolerancia Registral señalada en la Ley N° 28294, según Decreto Supremo N° 005-2006-JUS y la Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC por el cual el Consejo Nacional de Catastro aprobó: La Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC de Tolerancias Catastrales y Regístrales, caso contrario, corresponde iniciar proceso de Rectificación de Linderos.

5. Las alturas máximas que se indican en los Cuadros Resumen de Zonificación Residencial y Comercial, serán de aplicación en lotes iguales o mayores al normativo. En lotes menores al mínimo normativo se aplicará la altura correspondiente a la calificación inmediata anterior. Anexo N° 02 B.1 de la Ord. 920-MML de fecha 30/03/2006

6. Considerar el Reglamento Nacional de Edificaciones y sus modificatorias para la elaboración de proyecto nuevo o intervención.

7. Todo proyecto y/o anteproyecto arquitectónico, Ingresado bajo la modalidad C ó D deberán presentar el estudio de impacto Vial cuando corresponda de acuerdo a los usos señalados en el RNE; y en caso de que el lote se encuentre frente a una vía Metropolitana el estudio de impacto vial deberá ser aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, previo a la presentación del proyecto.

8. Todo proyecto y/o anteproyecto arquitectónico ingresado bajo la modalidad C ó D deberán presentar el estudio de impacto ambiental aprobado cuando corresponda de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 27446 Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA.

9. Los accesos peatonales y vehiculares deberán respetar los árboles existentes en la vía pública. El administrado podrá proponer la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras existentes en la vía pública para resolver los accesos peatonales y vehiculares, solicitud que deberá ser evaluada y aprobada cuando corresponda por la Gerencia de Obras y Servicios Públicos. Los gastos que irrojen la reubicación de arbustos y/o la modificación de jardineras serán asumidos por el administrado. Art. 8 de la Ord. 342-MM de fecha 09/02/2011 y su modificatoria Ordenanza N° 520-MM de fecha 21/07/2019.

10. En caso el inmueble forme parte de viviendas Tipo Quinta, acorde con el Art. 31 del Capítulo IV de la Norma A 0.20 del RNE, tendrá una altura de edificación no mayor de 3 pisos para el desarrollo de un Proyecto en PARTE del lote matriz (uso exclusivo), debiendo cumplir con los parámetros especificados en el Art. 12 de la Ordenanza N° 342-MM y su modificatoria en el Artículo Noveno de la Ordenanza N° 520-MM de fecha 21/07/2019.

11. Todas las Ordenanzas municipales se encuentran publicadas en la pagina web: www.miraflores.gob.pe.

Firmado digitalmente por
KATHERINA ISABEL PEREDO ARENAS
SUBGERENTE DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS

