ORDENANZA N° 00/MM

Miraflores, de enero de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MIRAFLORES;

VISTOS, ... y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 30305, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa, en los asuntos de su competencia, esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 4° de la Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, señala que el proceso de modernización tiene como finalidad fundamental la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía, priorizando y optimizando el uso de los recursos públicos, esto con el objetivo de alcanzar un Estado al servicio de la ciudadanía, con canales efectivos de participación ciudadana, descentralizado y desconcentrado, transparente en su gestión, entre otras;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que "*Las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa.*";

Que, el artículo 74° de la referida Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las municipalidades ejercen, de manera exclusiva o compartida, una función promotora, normativa y reguladora, así como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias de su competencia, conforme a la citada ley y la Ley de Bases de la Descentralización;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene como finalidad establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización de la ejecución de los respectivos proyectos, la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública, así como establecer el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en estos procedimientos administrativos;

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
V°B°
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas

Que, el inciso 6 del artículo 4° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, dispone que "*el Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C y D, para el otorgamiento de las licencias que establece la citada norma, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto*";

Que, posteriormente, se evidenció que muchos de los proyectos aprobados con Informe Técnico Favorable (ITF) emitidos por revisores urbanos (RRUU) contravenían los parámetros urbanísticos y edificatorios, principalmente, en los rubros de las alturas, densidad y zonificación; por lo que, previa emisión del Informe de Fiscalización Posterior del personal técnico de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, fue necesario solicitar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitir pronunciamiento sobre la nulidad de los Informes Técnicos Favorables señalados, sin embargo, dicho ministerio no emitió respuesta dentro del plazo establecido;

Que, la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, publicada el 11 de julio de 2023 en el diario oficial El Peruano, dispuso que, en caso se encontraran observaciones o falta de cumplimiento de la normativa municipal, se solicite la nulidad del Informe Técnico Favorable al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y se emita el acto administrativo que suspenda la efectividad y ejecutoriedad de la licencia de edificación, hasta que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se pronuncie sobre el pedido de nulidad señalado;

Que, a través de la Resolución N° 196-2024/CEB-INDECOPI de fecha 10 de mayo de 2024, la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas de Indecopi declaró como Barrera Burocrática lo señalado en el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, y, tras la apelación de Municipalidad, la Sala de Eliminación de Barreras Burocráticas de Indecopi emitió la Resolución N° 0636-2024/SEL-INDECOPI, en la que se dispuso la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva el proceso de inconstitucionalidad, tramitado bajo el Expediente N° 00001-2024-PI/TC, promovido por la Defensoría del Pueblo en contra de esta Municipalidad, respecto de los Artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la referida ordenanza;

Que, mediante la Sentencia N° 16/2025, publicada con fecha 22 de enero de 2025, emitida bajo el Expediente N° 00001-2024-PI/TC, el Tribunal Constitucional declaró FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por el Defensor del Pueblo, respecto a los Artículos Tercero y Cuarto de la referida ordenanza, respecto a la suspensión del inicio de obra de las licencias de edificación aprobadas por Informe Técnico Favorable de revisores urbanos, observados por el informe de fiscalización posterior de la Municipalidad elevado como solicitud de nulidad ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que resuelva;

Que, mediante el Informe N° 52-2025-SGLEP-GDU/MM de fecha 23 de enero de 2025, la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas describe la problemática legal suscitada alrededor de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, en relación al pronunciamiento del Tribunal Constitucional sobre la declaración de inconstitucionalidad de su Artículo Tercero y Artículo Cuarto, por lo que, en atención a ello, propone que se modifiquen dichos artículos y que, en adelante, se confiera al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento la responsabilidad exclusiva de administrar y resolver el sistema de revisores urbanos;

Que, mediante la Resolución de Alcaldía N° xxx publicada el xxxxx en el diario oficial El Peruano se ha cumplido con el proceso de publicación dispuesto por el Decreto Supremo N° 009-2024-JUS a fin de recabar los comentarios y aportes de la ciudadanía en general;

Estando al Dictamen N° XXXX-2025/MM de las Comisiones de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano y Servicios a la Ciudad y demás actuados, en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9° y artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, el Concejo Municipal, luego del debate correspondiente, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó lo siguiente:

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
V°B°
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas

ORDENANZA MUNICIPAL QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 610/MM, ORDENANZA QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA EVALUACIÓN DE EXPEDIENTES DE OBRAS PRIVADAS CON INFORME TÉCNICO FAVORABLE EMITIDO POR REVISORES URBANOS

ARTÍCULO PRIMERO.– MODIFICAR el Artículo Tercero y el Artículo Cuarto de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, publicada en el diario oficial El Peruano el 11 de julio de 2023, quedando establecido de la siguiente manera:

*"**Artículo Tercero.- DISPONER** que en caso que durante la fiscalización posterior se determine la existencia de observaciones, o la falta de cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios y/u otro aspecto exigido por la normatividad municipal y/o nacional aplicable, se solicite de inmediato al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la nulidad de oficio del Informe Técnico Favorable emitido por el Revisor Urbano, acorde a su responsabilidad en la materia".*

***Artículo Cuarto.- DISPONER** que la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, en forma paralela solicite al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, que en el plazo previsto en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, se pronuncie sobre la indicada solicitud, emitiendo una resolución suspendiendo el acto administrativo denominado Informe Técnico Favorable, hasta que se pronuncie, mediante resolución firme respecto del pedido de nulidad formulado; con el objeto de evitar afectaciones al interés del distrito y/o al derecho de terceros."*

ARTICULO SEGUNDO.– PRECISAR que los demás extremos de la Ordenanza Municipal N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, quedan subsistentes, para los fines consiguientes, conforme a la ley.

ARTÍCULO TERCERO.– DISPONER que la presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR a la Secretaría General la publicación del texto de la presente Ordenanza en el diario oficial El Peruano y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la mencionada Ordenanza en el portal Institucional de la Municipalidad Distrital de Miraflores (www.miraflores.gob.pe).

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
V°B°
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ORDENANZA MUNICIPAL QUE MODIFICA LA ORDENANZA N° 610/MM, ORDENANZA QUE DISPONE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA EVALUACIÓN DE EXPEDIENTES DE OBRAS PRIVADAS CON INFORME TÉCNICO FAVORABLE EMITIDO POR REVISORES URBANOS

1. LEGALIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta normativa que "Modifica la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos", tiene amparo legal en lo dispuesto por:

- El artículo 194° de la Constitución Política del Perú, que establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

- El artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que dispone que la autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

- El numeral 3.6 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que son funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias; y realizar la fiscalización de construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratoria de fábrica.

- El artículo 88º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

- El artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece que ninguna obra 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 de desarrollo ordenado de las ciudades.

- El inciso 6 del artículo 4° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, dispone que "*el Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o*

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
V°B°
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas

anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C y D, para el otorgamiento de las licencias que establece la citada norma, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto".

- El artículo 7° del Reglamento de Revisores Urbanos, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2022-VIVIENDA, dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene las siguientes funciones: "*j) Revisar y opinar sobre los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, en caso sean observados por la municipalidad. k) Declarar la nulidad de oficio de los Informes Técnicos Favorables, según lo previsto en el artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444*".

- La Resolución N° 196-2024/CEB-INDECOPI de fecha 10 de mayo de 2024, a través de la cual la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas de Indecopi declaró Barrera Burocrática el Artículo Tercero de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos; asimismo, mediante la Resolución N° 0636-2024/SEL-INDECOPI de la Sala de Eliminación de Barreras Burocráticas del Indecopi, a través de la cual dispuso la suspensión del procedimiento hasta que se resuelva el proceso de inconstitucionalidad, llevado bajo el Expediente N° 00001-2024-PI/TC, promovido por la Defensoría del Pueblo en contra de esta Municipalidad, respecto de los Artículos Segundo, Tercero y Cuarto de la referida ordenanza.

- La Sentencia N° 16-2025, de fecha 22 de enero de 2025, recaída en el Expediente N° 00001-2024-PI/TC, a través de la cual el Tribunal Constitucional declaró FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por el Defensor del Pueblo, respecto a los Artículos Tercero y Cuarto de la Ordenanza N° 610/MM, sobre la suspensión del inicio de obra en los procedimientos con licencias de edificación a través de Informe Técnico Favorable emitido revisores urbanos, previo Informe de Fiscalización Posterior de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, y remitidos como solicitud de nulidad ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

2. CONSIDERACIONES QUE JUSTIFICAN LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas
V°B°

Resulta necesario que, conforme al principio de subsidiaridad que establece el literal f) del artículo 4° de la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, la autoridad municipal como nivel de gobierno local, cautele que la actividad de la construcción de edificaciones que autoriza y que ha incrementado en el distrito de Miraflores con edificaciones de gran volumen, debe ejercerse dentro del marco de las limitaciones al derecho de propiedad predial.

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, su Reglamento y normas modificatorias, establecen que las licencias de edificación pueden ser emitidas a la presentación del Informe Técnico Favorable de revisores

urbanos inscritos en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, estos informes técnicos deben ser emitidos cumpliendo con la normativa municipal vigente.

Sin embargo, se evidenció en muchos casos, que los proyectos aprobados con Informe Técnico Favorable (ITF) emitido por revisores urbanos (RRUU), contravienen los parámetros urbanísticos y edificatorios, principalmente en los rubros de las alturas, densidad y zonificación, por lo que previo informe de fiscalización posterior del personal técnico de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, fue necesario solicitar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitir pronunciamiento sobre la nulidad de los citados casos de Informes Técnicos Favorables (ITF) de los revisores urbanos. Lamentablemente, este ha omitido su responsabilidad de pronunciarse como el único responsable del sistema de revisores urbanos, siendo que existen casos que tienen hasta más de 2 años sin respuesta, donde el perjuicio que puede ocasionar a terceros colindantes y potenciales ocupantes de esos edificios se sigue extendiendo.

En tal sentido, con fecha 11 de julio de 2023, se publicó la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, la cual señala "**ARTÍCULO TERCERO:** *DISPONER que en caso que durante la fiscalización posterior se determine la existencia de observaciones, o la falta de cumplimiento de la normatividad municipal y/o nacional aplicable, se solicite de inmediato al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la nulidad de oficio del Informe Técnico Favorable que fuera analizado; y, en forma paralela,* ***se emita el acto administrativo correspondiente, suspendiendo la efectividad y ejecutoriedad del mismo como licencia, hasta que dicho Ministerio se pronuncie mediante resolución firme respecto del pedido de nulidad***" y "**ARTÍCULO CUARTO:** *DISPONER que la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas y la Subgerencia de Fiscalización y Control, ejecuten las acciones administrativas correspondientes que* ***suspendan el inicio de las obras respectivas hasta que el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento resuelva la nulidad de oficio del Informe Técnico Favorable*** *observado por esta corporación municipal".*

Que estando a lo dispuesto por la Sentencia N° 16/2025, publicada con fecha 22 de enero de 2025, emitida bajo el Expediente N° 00001-2024-PI/TC, mediante la cual el Tribunal Constitucional declaró FUNDADA EN PARTE la demanda interpuesta por el Defensor del Pueblo, respecto a los Artículos Tercero y Cuarto de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que dispone medidas complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con informe técnico favorable emitido por revisores urbanos, respecto a la suspensión del inicio de obra de las licencias de edificación aprobadas por el Informe Técnico Favorable de revisores urbanos, es necesario adecuar dicha ordenanza a lo resuelto, con el objeto de hacer viable su aplicación en nuestra jurisdicción.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas
V°B°

En ese sentido, en la presente propuesta normativa, se establece que, en caso que durante la fiscalización posterior se determine la existencia de observaciones, o la falta de cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios y/u otro aspecto exigido por la normatividad municipal y/o nacional aplicable, se solicite de inmediato al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la nulidad de oficio del Informe Técnico Favorable emitido por el Revisor Urbano, acorde a sus competencias.

Asimismo, en el artículo cuarto, se dispone que la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, en forma paralela solicite al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, que en el plazo previsto en el artículo 213° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, se pronuncie sobre la indicada solicitud, emitiendo una resolución suspendiendo el acto administrativo denominado Informe Técnico Favorable, hasta que se pronuncie emitiendo una resolución firme respecto del pedido de nulidad formulado, con el objeto de evitar afectaciones al interés del distrito y/o al derecho de terceros.

3. ANÁLISIS DEL COSTO BENEFICIO

Efectuado el análisis del costo beneficio, se verifica que el proyecto normativo, mediante el cual se propone la modificación de la Ordenanza N° 610/MM, Ordenanza que Dispone Medidas Complementarias para la evaluación de expedientes de obras privadas con Informe Técnico Favorable emitido por Revisores Urbanos, no irrogará gasto adicional al presupuesto de la Municipalidad de Miraflores, toda vez que dichas normas están orientadas a establecer precisiones acerca de la fiscalización posterior de los expedientes de licencias de edificación aprobados en forma automática por el mérito de los Informes Técnicos Favorables de los Revisores Urbanos, cuando son observados por transgredir la normativa urbanística y edificatoria vigente en el distrito de Miraflores, lo que conlleva a cautelar el ordenamiento edificatorio, evitando perjuicios al interés colectivo de la jurisdicción, así como conflictos vecinales por falta de cumplimiento de las obligaciones del constructor o inversionista privado; por lo que, se evidencia un beneficio de esta propuesta normativa a la seguridad y a los derechos colectivos, sin incrementar los costos al presupuesto municipal ya establecidos para esta función fiscalizadora.

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
ARQ. MARTÍN QUEVEDO CARBAJAL
Subgerente
Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas
V°B°