



miraflores

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO FISCALIZADOR PARA LA REPARACIÓN DE DAÑOS DE PREDIOS COLINDANTES Y BIENES PÚBLICOS OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIONES QUE CUENTEN CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

1.- LEGALIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA.-

La propuesta normativa que "Establece el procedimiento fiscalizador para la reparación de daños en predios colindantes y en bienes públicos ocasionados por la ejecución de obras de edificación que cuentan con licencia de edificación", tiene amparo legal en lo dispuesto por:

- La Constitución Política del Perú que en su artículo 194° establece que las Municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.
- Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, en su artículo II del Título Preliminar, 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.
- La Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 79° numeral 3.6 "Organización del espacio físico y uso del suelo", prevé 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.
- La Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 88° 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 T.U.O. de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobada por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en su artículo 25° establece como uno de los requisitos para el inicio de una obra de edificación, la 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 según la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud.
- El Código Civil, aprobado por el Decreto Legislativo N° 295, establece en sus artículos 954° y 957°, que la propiedad predial se extiende al subsuelo y al sobre suelo, hasta donde sea útil al propietario en el ejercicio de su propiedad y que la propiedad predial se encuentra sujeta a la zonificación y a las limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.
- Ordenanza N° 440/MM de fecha 23 de abril de 2015, que establece medidas de seguridad y de orden público para las obras de construcción en el distrito.





- Ordenanza N° 520/MM de fecha 19 de julio de 2019 que modifica el Capítulo III de la Ordenanza N° 342/MM que norma la seguridad en las obras, daños a predios colindantes y horarios de ejecución de obras civiles y afines.

2.- CONSIDERACIONES QUE JUSTIFICAN LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA.-

- Conforme al principio de subsidiaridad que establece la Ley N° 27783 Ley de Bases de la Descentralización en su artículo 4° literal f), la autoridad municipal como nivel de gobierno local, cautela que la actividad de la construcción de edificaciones que autoriza y que se 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 y, si bien de acuerdo a la normatividad civil, en caso de producirse daños o perjuicios a terceros, debe indemnizarse siguiendo determinados procesos legales, es necesario que la municipalidad adopte medidas que coadyuven a la seguridad y prevención de daños que, eventualmente, pudiera ocasionar la actividad constructiva en los predios colindantes, como puede ser el caso de demoliciones y/o excavaciones para la construcción de sótanos que requieran la aplicación de técnicas de seguridad para el sostenimiento de excavaciones para la estabilización de taludes.

- Que, si bien la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, su Reglamento y normas modificatorias, establecen la obligación de presentar como requisito del trámite de licencia, la presentación de la Póliza CAR a todo riesgo; para algunas modalidades de obra, es necesario establecer los canales informativos para que los propietarios de los predios colindantes a las construcciones, puedan conocer sus derechos y de ser el caso, realizar acciones de prevención para evitar daños en la etapa constructiva; así los como medios necesarios para que los propietarios de los inmuebles colindantes y los titulares de las licencias de edificación tengan certeza sobre la naturaleza y magnitud de los daños, en caso que éstos se produzcan y de su reparación.

- La Municipalidad de Miraflores, recibe constantes quejas y denuncias de vecinos colindantes a las obras de edificación, quienes solicitan la tutela efectiva a sus derechos afectados por daños sustanciales o no sustanciales a su propiedad predial; por lo que es necesario aprobar la normativa pertinente para atender las justificadas reclamaciones vecinales.

- En ese sentido en la presente propuesta normativa, se establece que previo al inicio de las obras, el titular de la licencia de edificación presente la declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales a la propiedad inmediatamente colindante, con la previa comunicación a los propietarios de los predios colindantes para la verificación del estado de sus inmuebles, con la intervención de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas y la Subgerencia de Fiscalización y Control; y en caso de producirse daños al inmueble colindante, con la consecuente paralización temporal de la obra hasta la presentación del cronograma de reparación de daños suscrito por el titular de la licencia de edificación y el propietario del inmueble colindante; considerándose la aplicación de sanciones administrativas en caso de incumplimiento.



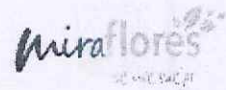


- El trámite a que refiere esta propuesta normativa no forma parte de los procedimientos establecidos por la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, siendo un trámite cuyo objetivo es que el obligado cumpla con reparar la propiedad colindante, que ha sufrido daños por la ejecución de la obra autorizada con licencia de edificación y antes de la finalización de los trabajos constructivos autorizados.

3.- ANÁLISIS DEL COSTO BENEFICIO

Efectuado el análisis del costo beneficio, se verifica que el proyecto normativo, mediante el cual se propone el "procedimiento fiscalizador para la reparación de daños de predios colindantes y bienes públicos ocasionados por la ejecución de obras de edificaciones que cuenten con licencia de edificación", no irrogará gasto adicional al presupuesto de la Municipalidad de Miraflores, toda vez que dichas normas están orientadas a establecer precisiones acerca de la presentación de la documentación correspondiente para prevenir y cautelar que la actividad constructiva de edificaciones no produzca daños a la propiedad predial colindante y en caso que se dé tal situación, promover su reparación inmediata por el obligado, con un cronograma que sea de aceptación por ambas partes involucradas y así evitar conflictos vecinales por falta de cumplimiento de las obligaciones del infractor, con lo cual se procura beneficios que produce esta propuesta normativa a la seguridad y a los derechos de la propiedad colindante afectada en muchos casos por edificaciones, con excavaciones, demoliciones y edificaciones de mayor volumen y altura que inexorablemente afecta de alguna forma a las edificaciones vecinas al de la obra en ejecución.





ORDENANZA N° 00/MM

Miraflores, de agosto de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MIRAFLORES;

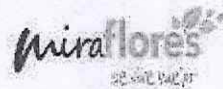
VISTOS, el Informe N° 275-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 11 de junio de 2024 emitido por la Subgerencia de Licencias y Edificaciones Privadas; el Memorándum N°125-2024-GDU/MM de fecha 14 de junio de 2024, el Memorándum N°126-2024-GDU/MM de fecha 14 de junio de 2024, el Memorándum N°127-2024-GDU/MM de fecha 14 de junio de 2024, el Memorándum N°128-2024-GDU/MM de fecha 14 de junio de 2024, emitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe Interno N° 001-2024-GDU/MM de fecha 14 de junio de 2024, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 620-2024-SGFC-GDEF/MM de fecha 01 de julio de 2024, emitido por la Subgerencia de Fiscalización y Control; el Informe N° 317-2024-SGPM-GIPSA/MM de fecha 03 de julio de 2024, emitido por la Subgerencia de Obras Públicas y Mantenimiento; el Informe N° 316-2024-SGGRD-GDEF/MM de fecha 09 de julio de 2024, emitido por la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres; el Memorándum N° 1011-2024-SGFC-GDEF/MM de fecha 18 de julio de 2024 emitido por la Subgerencia de Fiscalización y Control; el Informe Interno N° 487-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 12 de agosto de 2024, el Informe Legal N° 8-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 13 de agosto de 2024, emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Informe N° 419-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 13 de agosto de 2024, el Informe N° 478-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 04 de septiembre de 2024 emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N°233-2024-GDU/MM de fecha 06 de septiembre de 2024, Informe Interno N° 002-2024-GDU/MM de fecha 06 de septiembre de 2024, emitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 552-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 14 de octubre de 2024 e Informe N° 600-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 29 de octubre de 2024 emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 350-2024-GAJ/MM de fecha 17 de octubre de 2024, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorándum N° 1258-2024-SGLEP-GDU/MM de fecha 27 de diciembre de 2024, emitido por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 36-2025-SGFC-GDEF/MM de fecha 10 de enero de 2025, emitido por la Subgerencia de Fiscalización y Control; el Informe N° 49-2025-SGLEP-GDU/MM de fecha 22 de enero de 2025, emitido por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 45-2025-GDU/MM de fecha 28 de enero de 2025, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Memorándum N° 67-2025-GAJ/MM de fecha 04 de febrero de 2025, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorándum N° 56-2025-GDU/MM de fecha 05 de febrero de 2025, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Memorándum N° 323-2025-SGLEP-GDU/MM de fecha 11 de abril de 2025, el Memorándum N° 324-2025-SGLEP-GDU/MM, emitidos por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 303-2025-SGGRD-GDEF de fecha 16 de abril de 2025, Informe Interno N° 001-2025-SGGRD-MFRR/ADLC/MM, ambos emitidos por la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres; el Memorándum N° 594-2025-SGFC-GDEF/MM de fecha 23 de abril de 2025, el Memorándum N° 815-2025-SGFC-GDEF/MM de fecha 10 de junio de 2025, emitidos por la Subgerencia de Fiscalización y Control y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú y modificatorias, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico vigente;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del Artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, es atribución del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar





las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, toda vez que conforme lo dispone el Artículo 39° de dicho cuerpo normativo, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, el Artículo 40° de la Ley N° 27972 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. Mediante ordenanzas se crean, modifican, suprimen o exoneran, los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por ley";

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

Que, el numeral 3.6 del Artículo 79° de la Ley N° 27972, dispone 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;

Que, el Artículo 88° de la Ley N° 27972, señala 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;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, tiene por objeto 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;

Que, mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el mismo que tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la referida ley; siendo que en el Capítulo III de su Título IV, referido a las licencias de edificación, señala los requisitos y procedimientos para obtener licencia de edificación en sus distintas modalidades, precisando que el administrado debe presentar entre otros documentos, para ciertos tipos de licencia, la 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 previsto en la Ley N° 26790, Ley de la Modernización en la Seguridad Social en Salud, documento que se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio y debiendo encontrarse pagada en su totalidad;

Que, la Ordenanza N° 440/MM publicada el 30 de abril del 2015, establece medidas de seguridad y de orden público para la ejecución de las obras de construcción en la jurisdicción del distrito de Miraflores, disponiendo en su Artículo 16° las inspecciones a predios colindantes, acciones que se complementan con la presente ordenanza;

Que, la Ordenanza N° 520/MM publicada el 21 de julio de 2019, en su Artículo Décimo Segundo, modifica el Capítulo III del Título IV de la Ordenanza N° 342/MM, respecto a la seguridad en las obras, daños a predios colindantes y horarios de ejecución de obras civiles y afines, normando en el Artículo 16° lo relativo a los daños a predios colindantes, lo cual se desarrolla con mayor amplitud en la presente ordenanza;





Que, la presente Ordenanza incorpora infracciones y sanciones por el incumplimiento de sus disposiciones, al Cuadro de Infracciones y Sanciones de la Ordenanza N° 480/MM, Ordenanza que aprueba el Régimen de Aplicación de Sanciones Administrativas y El Cuadro de Infracciones y Sanciones de La Municipalidad de Miraflores;

Que, en ese sentido, las municipalidades no solo tienen el deber de emitir licencias de edificación conforme a la normativa vigente de la materia, sino también de fiscalizar que el desarrollo de los proyectos edificatorios se realicen en equilibrio con el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción, que exige la función social que delimita el ejercicio del derecho de propiedad, lo que implica evitar los impactos negativos derivados del procedimiento constructivo; ya que la actividad de la construcción debe ejercerse dentro del marco de las limitaciones al derecho de propiedad predial y, si bien de acuerdo a la normatividad civil, en caso de producirse daños o perjuicios a terceros, debe indemnizarse siguiendo procedimientos legales; sin embargo, es necesario que la municipalidad adopte medidas que coadyuven a la seguridad y prevención de daños que, eventualmente, pudiera ocasionar la actividad constructiva en los predios colindantes, como puede ser el caso de la ejecución de obras (obra nueva, ampliaciones, remodelaciones, demolición total o parcial, modificaciones estructurales y/o de aquellas que requieran técnicas de seguridad para el sostenimiento de excavaciones); problemática a la que se refiere la Subgerencia de Licencias y Edificaciones Privadas, en su Informe N° 552-2024-SGLEP-GDU/MM del 14 de octubre de 2024, que traslada el Informe Interno N° 487-2024-SGLEP-GDU/MM y el Informe Legal N° 08-2024-SGLEP-GDU/MM, proponiendo una regulación que complemente y unifique las actuales ordenanzas respecto a la seguridad en las obras, daños a predios colindantes, previsto en el Artículo 16° de la Ordenanza N° 440/MM y en los Artículos 16° y 17° de la Ordenanza N° 520/MM, con la finalidad de establecer el Procedimiento Fiscalizador para la Reparación de Daños de Predios Colindantes y Bienes Públicos ocasionados por la ejecución de Obras de Edificaciones que cuenten con Licencia de Edificación.

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades contenidas en el numeral 8 del Artículo 9° y Artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO FISCALIZADOR PARA LA REPARACIÓN DE DAÑOS DE PREDIOS COLINDANTES Y BIENES PÚBLICOS OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIONES QUE CUENTEN CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO PRIMERO. - FINALIDAD

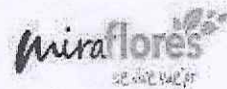
La presente ordenanza tiene por finalidad establecer el régimen de protección de la propiedad privada y pública afectada por daños materiales ocasionadas por obras de edificación que cuenten con licencia de edificación; armonizando, complementando y unificando lo dispuesto en la Ordenanza N° 342/MM modificada por la Ordenanza N° 520/MM, Ordenanza N° 440/MM y Ordenanza N° 480/MM, para lo cual se precisa que la Implementación de la presente norma prevalece sobre dispositivos emitidos en fecha previa y no deroga ni modifica las ordenanzas mencionadas, sino que establece un nuevo marco normativo que interpreta y prevalece sobre estas.

ARTÍCULO SEGUNDO. – DEFINICIONES

Para efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

- Bienes Públicos:** Infraestructura de carácter urbano que es el resultado de las obras y procesos de habilitación urbana, como veredas, pistas, bermas, áreas verdes, jardines de aislamiento entre otras áreas, y todo mobiliario urbano de uso público fijo incluyendo los de ornato y señalización en general.
- Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes:** Documento suscrito por el titular de la licencia y/o la empresa responsable de

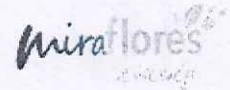




la ejecución de la obra, en el cual quien la suscribe se compromete a realizar las reparaciones a los daños que puedan producirse a los predios colindantes y/o bienes públicos como consecuencia directa de la ejecución de la obra de edificación debidamente autorizada. Este documento tiene carácter de declaración jurada y está sujeto a lo que establece el Artículo 34° numeral 34.3 del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

- c) **Daños Materiales:** Perjuicios producidos directamente por la ejecución de las obras de edificación autorizadas, que afectan a los predios colindantes al área de intervención. Estos daños pueden ser estructurales o no estructurales y deben ser debidamente acreditados.
- d) **Edificación:** Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.
- e) **Predio Inmediatamente Colindante:** Inmueble que se ubica de forma contigua a un predio en edificación.
- f) **Obras de edificación:** Se consideran las siguientes obras de edificación: obra nueva, ampliaciones, remodelaciones y demolición total o parcial.
- g) **Edificación Nueva:** Edificación que se ejecuta totalmente o por etapas sobre uno o más lotes resultantes de una habilitación urbana.
- h) **Ampliación:** Obra que se ejecuta incrementando la cantidad de metros cuadrados de área techada de un edificio preexistente, dentro de los límites de un lote.
- i) **Remodelación:** Obra que se ejecuta para modificar total o de forma parcial la tipología y el estilo arquitectónico original de un edificio preexistente, que comprende la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejores sustanciales, sin modificar el área techada.
- j) **Demolición:** Proceso por el cual se elimina de manera planificada una edificación y/u obras de ingeniería. No incluye las remociones, desmontajes o desarmados no considerados como área techada. Puede ser parcial, cuando se ejecuta para eliminar parte de una edificación y otras estructuras; o total, cuando se ejecuta para eliminar la totalidad de una edificación.
- k) **Licencia de edificación:** Es el acto administrativo a través del cual la Municipalidad otorga autorización para la ejecución de obras de edificación, las mismas que podrán ser objeto de prórroga, de revalidación, de modificación y de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.
- l) **Responsabilidades:** Las responsabilidades de los actores participantes en cada una de las etapas de un proyecto de edificación pueden ser de carácter administrativo, civil y/o penal, las que pueden ser aplicadas en forma concurrente si fuera el caso.
- m) **Trámite de Reparación:** Protocolo de actividades y cronograma para la reparación prevista a realizar, incluyendo plazos y especificaciones para la evaluación e identificación de zonas que requieren reparación, materiales a aplicar y el acabado final.
- n) **Cronograma de reparación de daños:** Es el calendario que contiene los plazos para la reparación de daños a predios colindantes directamente afectados por la ejecución de la obra con licencia de edificación, donde se define la ejecución de las reparaciones previstas, las cuales se mantendrán dentro de los términos y plazos de la culminación de la obra en ejecución, establecido en el Anexo H de inicio de obras autorizadas.
- o) **Daño estructural:** Es aquel que afecta directamente a los elementos estructurales de la edificación, comprometiendo su resistencia, ductilidad y rigidez; es decir los daños en estos elementos no garantizan la permanencia y estabilidad de las estructuras. Estos elementos





son esenciales para la integridad estructural del edificio.

- p) **Daño no estructural:** Es aquel que afecta a elementos no estructurales, que son aquellos que aportan masa al sistema, pero su aporte a la rigidez no es significativo; pueden ser de índole secundario y arquitectónico en la edificación, los cuales no intervienen directamente en la estabilidad estructural. Aunque no compromete la seguridad estructural global, puede afectar la funcionalidad, el confort o la estética del edificio.

ARTÍCULO TERCERO. – DOCUMENTACIÓN PARA LA REPARACIÓN DE DAÑOS DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA AUTORIZADA

Otorgada la licencia de edificación, previamente al inicio de las obras de edificación y con el objeto de garantizar la reparación de posibles daños de la ejecución de la obra a los inmuebles inmediatamente colindantes, el titular de la licencia presentará ante la Subgerencia de Licencias y Edificaciones Privadas lo siguiente:

- a) La Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes (Anexo I), estableciéndose en la misma que, de producirse algún daño material a causa de la ejecución de las obras, se comprometen a repararlo. La reparación de estos daños se efectuará antes de la culminación de las obras, dicho documento será firmado por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución.

- b) El Acta de Verificación del estado del predio colindante previo a la ejecución de la obra (Anexo II) con el correspondiente archivo fotográfico, suscrito por el titular de la Licencia, la empresa responsable de la ejecución y el propietario del predio colindante o su representante legal.

- c) Copia de las cartas o comunicaciones remitidas a todos los vecinos de los predios colindantes por medio del cual se solicita permiso para la verificación de su inmueble, con el fin de tomar las fotografías (internas y externas), otorgando un plazo de cinco días naturales para que el vecino del predio colindante indique la fecha en que se procederá a la inspección respectiva de su inmueble para acreditar su estado actual.

En caso que el vecino colindante no indicara la fecha en que autoriza el ingreso a su propiedad para la realización de la inspección respectiva, el propietario y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra deberá acreditar haber solicitado cuando menos en dos oportunidades el ingreso a dichos predios pudiendo; en dicho supuesto, presentar los cargos de la recepción de las cartas o cualquier otro medio utilizado para realizar dichas coordinaciones y comunicar a la Subgerencia de Fiscalización y Control.

La no atención del requerimiento de ingreso y/o la negativa al mismo impide al propietario del predio colindante la posibilidad de emplear los mecanismos previstos en esta Ordenanza, dejando a salvo su derecho para ejercerlo en la instancia que corresponda.

El incumplimiento de lo previsto en este Artículo determina la aplicación de las sanciones correspondientes señaladas en el Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA), hasta que se acredite el cumplimiento de lo señalado.

ARTÍCULO CUARTO. - VERIFICACIÓN DE DAÑOS A PREDIOS COLINDANTES

El propietario del inmueble inmediatamente colindante afectado, comunicará de inmediato por vía telefónica, por escrito, por la plataforma SAVE u por otro medio, la ocurrencia de daños materiales ocasionados por la ejecución de la obra a la Subgerencia de Fiscalización y Control, quienes, conjuntamente con la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas a través de la supervisión de obra, realizarán la verificación de las condiciones del predio colindante, notificando de inmediato al propietario del predio de la obra, emitiendo cada Subgerencia los Informes Técnicos respectivos. De constatarse los daños materiales, se dará inicio al cumplimiento del Anexo I - Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes.





A partir de lo constatado en los Informes Técnicos y validado con el Acta de Verificación del Estado del predio del Anexo II, la Subgerencia de Fiscalización y Control dispondrá de corresponder, la paralización temporal inmediata de la obra, hasta cumplirse con la presentación del Cronograma de reparación de daños y el documento denominado trámite de reparación, ambos firmados por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra y el propietario del predio inmediatamente colindante o su representante legal.

Para la determinación de los daños ocasionados, previa evaluación por parte de la Subgerencia de Fiscalización y Control, en caso se verifique un daño de magnitud, se tendrá que comunicar a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas y, en caso lo amerite, a la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, para las evaluaciones y emisiones del o de los informe(s) técnico(s) correspondiente(s) para las acciones que cada caso amerite. En mérito a lo señalado, la Subgerencia de Fiscalización y Control dispondrá la paralización temporal de la obra de edificación y/o demolición.



En el caso de los Bienes Públicos, la Subgerencia de Obras Públicas y Mantenimiento, según su competencia, verificará el estado de la infraestructura colindante a la obra, como son las veredas, pistas, bermas, postes señalizadores y otro mobiliario urbano, y la Subgerencia de Limpieza y Áreas Verdes sobre árboles y áreas verdes, verificando el daño ocasionado por la obra ejecutada, a efectos de tomar las medidas correctivas según su competencia.



ARTÍCULO QUINTO. - PERITAJE TÉCNICO DE LOS DAÑOS MATERIALES

De llegarse a un acuerdo entre las partes, el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra, presentará a la Subgerencia de Fiscalización y Control, y una copia a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, el Acta de Acuerdos firmada con el propietario o representante legal del predio colindante, adjuntando el Cronograma de reparación de daños y el trámite de reparación, ambos firmados por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra y el propietario del predio colindante o su representante legal, documentos que permitirán que se levante la medida complementaria de paralización de la obra y se continúe con la ejecución de la obra.



En caso de desacuerdo respecto a los daños verificados por las subgerencias según lo establecido en el Artículo Cuarto, quien esté en desacuerdo podrá solicitar al Colegio de Ingenieros del Perú y/o al Colegio de Arquitectos del Perú, un Peritaje Técnico, a fin de determinar la causa y magnitud de los daños, así como las recomendaciones técnicas para su reparación, las cuales serán coordinadas de manera directa entre el titular de la licencia y/o la empresa responsable de la ejecución y el propietario del predio colindante o su representante legal.

Este peritaje será de acatamiento y aceptación de las partes, sin perjuicio de que estas puedan ejercer sus derechos de cuestionarlo en sede judicial y/o distinta a la vía administrativa. En caso se inicie un proceso fuera de la vía administrativa, cualquiera de las partes comunicará al respecto a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, lo cual no impedirá la continuación de la obra y/o la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, de ser el caso.



ARTÍCULO SEXTO. - REPARACIÓN DE DAÑOS

Tratándose de daños no estructurales, acorde a la verificación de daños a predios inmediatamente colindantes, estos serán materia del procedimiento administrativo sancionador correspondiente por la Subgerencia de Fiscalización y Control – SGFC, e implicará la paralización temporal de la obra de forma inmediata.

De existir paralización temporal de la obra, esta se levantará a la presentación del Cronograma de Reparación de daños, el Compromiso de Reparación de daños y el Trámite de Reparación, firmados por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra y el propietario del predio inmediatamente colindante o su representante legal lo que permitirá a la





Subgerencia de Fiscalización y Control, disponer, en un plazo adecuado, mediante acto administrativo respectivo, la continuación de la ejecución de la obra autorizada.

El cronograma de reparación de daños de ninguna manera rebasará en términos ni plazos a los de la culminación de la obra en ejecución, dicho cronograma debe ser puesto de conocimiento a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, mediante un anexo al expediente de licencia por parte del titular de licencia y/o responsable de la ejecución.

En caso el propietario del predio inmediatamente colindante o su representante legal se rehúsen a firmar el Cronograma de Reparación de Daños y el Trámite de Reparación, el titular de la licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra deberá adjuntar, al Cronograma de Reparación de Daños el Trámite de Reparación, los documentos que acrediten la invitación formal cursada al propietario del bien dañado, independientemente de su posterior aceptación o no, dentro del plazo de ejecución de la obra, a la firma de aceptación del Cronograma de Reparación de Daños.



En los casos de daños estructurales, cuando exista un Informe Técnico emitido por el perito especialista del Colegio de Ingenieros del Perú, que determine que el daño material ha sido producto de la ejecución de la obra, la Subgerencia de Fiscalización y Control - SGFC otorgará, mediante Acta de Fiscalización, un plazo máximo de 72 horas al infractor, contado desde que dicha Subgerencia es comunicada de ese informe técnico, para que presente un acuerdo contenido en acta del Cronograma de Reparación de daños y el Trámite de Reparación, firmados por titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra y el propietario del predio colindante o su representante legal; estos documentos permitirán que se levante la medida complementaria de paralización temporal de la obra y se continúe con la ejecución de la obra autorizada.



Corresponde a la Subgerencia de Fiscalización y Control verificar el cumplimiento de la obligación del titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra, en cuanto se refiere a la reparación de los daños ocasionados directamente por la ejecución de la obra conforme al cronograma de reparación de daños y trámite de reparación acordados.



En caso de que el propietario u ocupante del predio afectado negara por segunda vez el ingreso al predio para la ejecución de los trabajos de reparación, según el cronograma de reparación de daños, el titular de la licencia y/o la empresa responsable de la ejecución de la obra deberá solicitar una Constatación Notarial de la negativa de ingreso, haciéndolo de conocimiento dentro del plazo de tres días de emitido, a la Subgerencia de Licencias de Edificación Privadas y de la Subgerencia de Fiscalización y Control, para las acciones que corresponda. La Constatación Notarial de la negativa de ingreso implica el agotamiento de la vía administrativa y las partes quedan facultadas de hacer uso de sus derechos ante las instancias correspondientes.



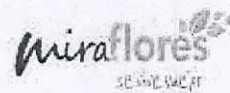
El titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución acreditará el cumplimiento del Acta de acuerdos, con respecto a la Reparación de Daños y Trámite de Reparación, mediante la presentación de un anexo, adjuntando documentación al expediente de licencia de edificación.

ARTÍCULO SÉTIMO. - DE LA PARALIZACIÓN DE OBRAS

Las obras de edificación serán paralizadas previo inicio de un Procedimiento Administrativo Sancionador a cargo de la Subgerencia de Fiscalización y Control por los siguientes motivos:

- Por negarse a realizar el estudio o evaluación estructural, por daños que presenten las edificaciones colindantes.
- Por negarse a ejecutar reparación de daños, que fue recomendado en el estudio o evaluación estructural y/o por parte de la Municipalidad.
- Por provocar daños a los vecinos por obras autorizadas.
- Por ocasionar daños a la propiedad de terceros por causa de la acción directa/indirecta o manipulación de vehículos, maquinarias, o herramientas.
- Por no reparar los daños materiales sean estructurales o no a los predios colindantes como





consecuencia directa de la ejecución de obras autorizadas.

- Por no presentar la Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes.
- Por no presentar las Actas de Verificación del estado de Predio Colindante Previo a la Ejecución de Obra con los respectivos registros visuales internos y externos.
- Por no presentar el Cronograma de reparación de daños y Trámite de reparación, ambos firmados por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución y el propietario del predio colindante o su representante legal.

Excepcionalmente, la Subgerencia de Fiscalización y Control únicamente podrá levantar una paralización de obra que haya ocasionado daño a terceros, previo informe técnico de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas cuando se trate de excavaciones de sótanos con colocación de calzaduras o muros anclados que comprometan la seguridad de la obra en ejecución. Se permitirá la cobertura de la estructura hasta el nivel de subrasante $\pm 0.00m$, luego de lo cual se mantendrá paralizada la obra hasta que se levante la medida complementaria de paralización temporal de la obra, previo informe técnico de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas.

ARTÍCULO OCTAVO. - RESTRICCIONES

No se suspenderá la ejecución de la obra por incumplimiento de requerimientos distintos a la reparación de los daños materiales directamente causados por la ejecución de la obra autorizada, o cuando el incumplimiento de la reparación de los daños materiales se deba al impedimento de la parte perjudicada ante la negativa de dejar ingresar al inmueble dañado con la finalidad de realizar dicha reparación o cuando se haya judicializado la demanda respectiva.

Ante cualquier otro requerimiento efectuado por parte del propietario del inmueble inmediatamente colindante afectado, las partes quedan facultadas de hacer uso de sus derechos ante las instancias correspondientes, quedando fuera del ámbito municipal.

DISPOSICIONES MODIFICATORIAS

Primera. - Modificar las infracciones con código 01-132, 01-133, 23-104 Y 23-119 Del "Cuadro De Infracciones Y Sanciones Administrativas (CISA)", Numeral 1. LICENCIAS Y EDIFICACIONES PRIVADAS, aprobado por la Ordenanza N° 480-MM, las mismas que quedarán redactados con los siguientes términos:

CÓDIGO	GRADUALIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN	MONTO DE LA MULTA (UIT)	MEDIDA CORRECTIVA
01-132	MUY GRAVE	Por negarse a realizar el estudio o evaluación estructural, por daños que presenten las edificaciones colindantes.	1.00	Paralización
01-133	MUY GRAVE	Por negarse a ejecutar reparación de daños, que fue recomendado en el estudio o evaluación estructural y/o por parte de la Municipalidad.	1.00	Paralización
23-104	MUY GRAVE	Por provocar daños a los inmuebles vecinos por obras de construcción.	1.00	Paralización y Restitución o Adecuación
23-119	MUY GRAVE	Por ocasionar daños a la propiedad de terceros por causa de la acción directa/indirecta o	1.00	Paralización y Restitución o Adecuación

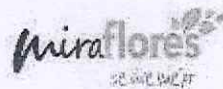


		herramientas.		
--	--	---------------	--	--

Segunda. - Incorporar a la Ordenanza N° 480-MM, norma que aprueba el "Cuadro de Infracciones y Sanciones Administrativas (CISA)" en el Numeral 1. LICENCIAS Y EDIFICACIONES PRIVADAS, las siguientes Infracciones:

CÓDIGO	GRADUALIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN	MONTO DE LA MULTA (UIT)	MEDIDA CORRECTIVA
01-163	MUY GRAVE	Por no reparar los daños materiales sean estructurales o no a los predios colindantes como consecuencia directa de la ejecución de obras de edificación	2.00	Paralización de Obra y Restitución o Adecuación
01-164	GRAVE	Por no presentar la Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes	0.50	Paralización
01-165	GRAVE	Por no presentar las Actas de Verificación del estado de Predio Colindante Previo a la Ejecución de Obra con los respectivos registros visuales internos y Externos	0.50	Paralización
01-166	GRAVE	Por no presentar el Cronograma de reparación de daños y Trámite de Reparación, ambos firmado por el titular de la Licencia y/o la empresa responsable de la ejecución y el propietario del predio colindante o su representante legal.	0.50	Paralización





DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. - APROBAR el formato de Declaración jurada de compromiso de reparación de daños materiales con los vecinos colindantes y el Acta de Verificación del estado de Predio Colindante Previo a la Ejecución de la Obra, según Anexo I y Anexo II, respectivamente, los que forman parte de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Facultar al señor Alcalde para que, mediante Decreto de Alcaldía, dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para lograr la adecuada aplicación de la presente Ordenanza.

Segunda.- Encargar a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, a la Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres y a la Subgerencia de Fiscalización y Control de la Gerencia de Desarrollo Económico y Fiscalización y a la Subgerencia de Obras Públicas y Mantenimiento de la Gerencia de Infraestructuras Públicas y Sostenibilidad Ambiental, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Tercera.- La aplicación de la presente norma tiene preeminencia sobre otras normas que se opongan a la presente.

Cuarta.- 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 misma, incluyendo sus anexos, en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de Miraflores (www.miraflores.gob.pe).

POR TANTO:

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.

CARLOS CANALES ANCHORENA
Alcalde





ANEXO I

DECLARACION JURADA DE COMPROMISO DE REPARACIÓN DE DAÑOS MATERIALES CON LOS VECINOS COLINDANTES

El Titular de la Licencia de Edificación, debidamente representado por con domicilio en, y/o la empresa responsable de la ejecución con domicilio en en forma solidaria a efectos de dar solución ante la eventualidad de que se produzcan daños materiales al(los) predio(s) colindante(s) ubicados en:

....., asumimos responsabilidad en la reparación de daños como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación, autorizadas por la Municipalidad de Miraflores a través del Expediente N° y la Resolución de Edificación N°

POR LO SEÑALADO, DECLARAMOS BAJO JURAMENTO LO SIGUIENTE:

1. Previo al inicio de la obra se adoptarán todas las medidas de seguridad, cumpliendo con los procesos constructivos correspondientes para evitar daños en propiedad de terceros colindantes durante toda la ejecución del procedimiento edificatorio.
2. Cumplir con los requerimientos de seguridad que exigen los procedimientos constructivos tendientes a minimizar los posibles daños a los predios colindantes.
3. Cumplir con las medidas de seguridad y orden público estipuladas en la normativa municipal.
4. En caso de producirse daños a los predios colindantes, coordinar con cada propietario del predio afectado en la evaluación de los daños ocasionados a efectos de determinar el cronograma de reparación de daños y Trámite de reparación, el cual será comunicado a la Subgerencia de Fiscalización y Control.
5. Proceder a la reparación y/o restitución de los daños materiales sean estructurales o no a los predios colindantes y/o bienes públicos.

Lima, de de 202...

Firma del Titular de Obra

D.N.I. N°

Telf.

Firma del Responsable de la ejecución

D.N.I. N°

Telf.



ANEXO II

**ACTA DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE PREDIO COLINDANTE PREVIO
A LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

[illegible]

SE ADJUNTA REGISTROS VISUALES (INTERNOS Y EXTERNOS) DE LOS PREDIOS COLINDANTES A FIN DE ACREDITAR EL ESTADO ACTUAL DE LOS MISMOS.

