

ORDENANZA N° XXX /MM

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE MIRAFLORES;

VISTOS, en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha XX de octubre de 2025, el Dictamen N° XXXX-2025/MM de la Sesión de la Comisión de Asuntos Jurídicos del XX de octubre de 2025; XXXXXXXXXXXX y;

CONSIDERANDO:

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

Que, el Artículo 39° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos;

Que, el Artículo 40° de la citada ley, dispone 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, conforme al Artículo 90° de la precitada norma, la realización de cualquier obra, sea obra nueva, ampliación, modificación, entre otros, se sujeta al cumplimiento de los requisitos que establezcan la Ley, el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas o reglamentos sobre seguridad de Defensa Civil, y otros organismos que correspondan, para garantizar la salubridad y estética de la edificación; asimismo, deben tenerse en cuenta los estudios de impacto ambiental, conforme a ley;

Que, la conformidad de obra es la constatación oficial que hace la municipalidad o autoridad competente, certificando que una obra (ya sea nueva, ampliación o remodelación) se ejecutó de acuerdo con los planos y requisitos aprobados en la licencia de edificación; este trámite es esencial, ya que valida la ejecución de la obra es un paso previo indispensable para obtener la declaratoria de fábrica, registrar la construcción y poder habitarla legalmente;

Que, a partir del régimen legal de la Vivienda de Interés Social creado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se generó un conflicto con las competencias municipales establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades, lo que fue resuelto en última instancia por el Tribunal Constitucional mediante la Sentencia N° 302-2023 y la resolución aclaratoria emitida mediante Auto de Ejecución No. 02;

Que, sin embargo, en ese contexto hay un conjunto de edificaciones construidas que presentan dificultades para obtener la Conformidad de Obra toda vez que infraccionan las normas municipales edificatorias; lo que amerita ser resuelto ponderando el derecho

de los terceros adquirentes de buena fe que vienen siendo afectados, a través de un análisis caso por caso, tal y como fue dispuesto por el Tribunal Constitucional;

Que, bajo ese contexto legal, la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas como órgano competente para la tramitación de las solicitudes de Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica, mediante el Informe N° 585-2025-SGLEP-GDU/MM, eleva la propuesta de ordenanza que tiene como objeto establecer medidas complementarias destinadas a solucionar el problema ya señalado, poniendo especial énfasis en el derecho de los terceros de buena fe;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través del Memorándum N° XXX-2025-GDU/MM, da conformidad al proyecto de ordenanza propuesto por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas;

Que, a través del Informe N° XXXX-2025-GAJ/MM, la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión favorable respecto del proyecto de ordenanza elaborado por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas;

Que, se ha cumplido con efectuar la prepublicación del proyecto normativo, cumpliendo los parámetros establecidos en Decreto Supremo N° 009-2024-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento que establece disposiciones sobre publicación y difusión de normas jurídicas de carácter general, resoluciones y proyectos normativos, teniendo como resultado XXXX;

Que, estando a lo expuesto y en uso de las facultades contenidas en el numeral 8 del Artículo 9° y Artículo 39° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el Concejo Municipal por XXXX y con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente.

ORDENANZA QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DEL OTORGAMIENTO DE LA CONFORMIDAD DE OBRA DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo Primero. – Establecer medidas complementarias para solucionar la problemática del otorgamiento de la Conformidad de Obra de aquellas edificaciones destinadas a Viviendas de Interés Social (VIS) ejecutadas en su totalidad o cuya ejecución se inició dentro del período comprendido entre la fecha de publicación del primer Reglamento Especial Habilitación Urbana y Edificaciones (REHUE) con Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y el 31 de diciembre de 2024.

Artículo Segundo. - Ampliar las facultades del Comité Evaluador creado mediante el Decreto de Alcaldía No. 001-2024/MM para que de manera previa a la evaluación que realice la Comisión Técnica, cuando se trate de una Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica con variaciones, o a la evaluación de la Municipalidad, cuando se trate de una Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica sin variaciones, pueda emitir opinión y/o recomendaciones respecto de dichas solicitudes considerando como criterio el establecido por la Sentencia N° 302-2023 del Tribunal Constitucional y su resolución aclaratoria emitida por dicho tribunal mediante Auto de Ejecución No. 02; es decir, una evaluación caso por caso y la identificación plena de los terceros que tienen la calidad de afectados.

Artículo Tercero. – Disponer que, en el marco de lo previsto en la presente Ordenanza, el Comité Evaluador al emitir opiniones y recomendaciones, considere el estado de ejecución de la obra, la afectación a terceros vecinos y al espacio público, la

incorporación de áreas verdes y señalización vial colindante, litigios pendientes, entre otros, para lo cual requerirá que la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas solicite a las áreas competentes, según el Reglamento de Organización y Funciones – ROF, aprobado por la Ordenanza N° 603/MM y modificatoria, emitir los informes pertinentes, para posteriormente remitir los mismos al Comité Evaluador.

Artículo Cuarto. – Facultar al Alcalde a establecer mediante Decreto de Alcaldía las disposiciones complementarias y/o reglamentarias necesarias para la aplicación de esta Ordenanza.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase