



Firmado digitalmente por:
QUEVEDO CARBAJAL Martin
Augusto FAU 20131377224 hard
Motivo: Doy V.B.
Fecha: 16/03/2026 15:55:35 -0500



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL RÉGIMEN EXTRAORDINARIO PARA EL SANEAMIENTO DE CERTIFICADOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Firmado digitalmente por:
OVIEDO LIRA Jose Alonso FAU
20131377224 hard
Motivo: Doy V.B.
Fecha: 19/03/2026 12:44:42 -0500

1. LEGALIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La propuesta normativa que “Aprueba el Régimen Extraordinario para el Saneamiento de Certificados Parámetros Urbanísticos y Edificatorios”, 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 88° 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.
- La Sentencia N° 302/2023 del 09 de mayo de 2023 señaló que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de altura máxima de las edificaciones son competencias municipales exclusivas, de lo que se desprende también los parámetros urbanísticos y edificatorios.
- El artículo 14 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señala que Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios



es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

- El Oficio N° 1250-2024-MML-IMP-DE de fecha 16 de octubre de 2024 (sustentándose en el Informe N° 0185-2024-MML-IMP-DE/DGPT) señaló que los incentivos y beneficios que otorgan las municipalidades distritales no pueden constituirse como parámetros urbanísticos ni edificatorios, pues la competencia de su aprobación como tales es de las municipalidades provinciales, en este caso, de la Municipalidad Metropolitana de Lima; por ende, los incentivos y beneficios se convierten en una liberalidad mas no se constituyen como parámetros urbanísticos y edificatorios.
- EL Acta N° 112-2025 de fecha 11 de marzo de 2025 de la Comisión Técnica Provincial de la Municipalidad Metropolitana de Lima señaló que esta Entidad Edil, a fin de no afectar el derecho de terceros, a actuar en el marco de sus competencias, debía tomar acción sobre los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, que contienen a las ordenanzas sostenibles.

2. CONSIDERACIONES QUE JUSTIFICAN LA APROBACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

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.

Los edificios sostenibles surgieron como otra respuesta a la brecha del déficit de vivienda, esta vez no planteado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), sino por los gobiernos locales, a través de la emisión de las ordenanzas sostenibles; siendo que, en el caso del distrito de Miraflores, estas fueron las Ordenanzas N° 510/MM, N° 539/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM y N° 618/MM, las cuales generan incentivos para la construcción de edificios sostenibles modificando mayor área techada, altura, densidad y otros.

Por su parte, los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (CPUE) funcionan como un documento informativo que tienen como finalidad especificar las bases urbanísticas y edificatorias; en ese sentido, corresponde que el mismo se base únicamente en la Ordenanza N° 342/MM, Ordenanza que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores, y sus modificatorias, la cual se encuentra amparada en la Ordenanza N° 920/MML, Ordenanza que aprueba el reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo del distrito de Miraflores, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.



Sin embargo, durante la vigencia de las ordenanzas sostenibles, los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios mencionaban dentro de la “Base Legal” de manera informativa que existían ordenanzas sostenibles a las que podía acogerse el administrado para obtener ciertos beneficios. Dichos CPUE, hasta la fecha, pretenden ser utilizados por los administrados, quienes buscan ingresar expedientes de proyectos o anteproyectos intentando acogerse a normas que nunca gozaron de ratificación de Lima (por lo que no pueden ser consideradas válidamente como parámetros) y que, además, se encuentran derogadas a la fecha.

Es así que el presente proyecto de ordenanza se establece como una solución a la inseguridad jurídica y a la confusión que se ha venido generando en los administrados respecto a la información consignada en los CPUE, sobre ordenanzas sostenibles que no pueden constituir parámetros; buscando así dotar nuevamente a cada proyecto y anteproyecto presente en la Municipalidad Distrital de Miraflores del cumplimiento absoluto del marco normativo edificatorio vigente.

3. ANÁLISIS DEL COSTO BENEFICIO

Efectuado el análisis del costo beneficio, se verifica que el proyecto normativo, mediante el cual se propone la Ordenanza que Aprueba el Régimen Extraordinario para el Saneamiento de Certificados Parámetros Urbanísticos y Edificatorios no irrogará gasto adicional al presupuesto de la Municipalidad de Miraflores, toda vez que el canje propuesto de CPUE no pretende añadir ningún procedimiento TUPA, ni la modificación de alguna norma vigente; así, dichas gestiones pueden ser realizadas con los mismos recursos técnicos, financieros y humanos existentes.

Por el contrario, el beneficio de la misma será la reducción de los procedimientos de nulidad por proyectos sustentados en CPUE que mencionan dichas ordenanzas sostenibles derogadas, asimismo, conllevará a un mejor entendimiento con las empresas eliminando toda duda que pudiese existir respecto de los CPUE, mejorando a su vez el tracto del procedimiento de licencias de edificación.

ORDENANZA N° XX/MM

Firmado digitalmente por:
QUEVEDO CARBAJAL Martin
Augusto FAU 20131377224 hard
Motivo: Doy V°B°
Fecha: 16/03/2026 15:53:32 -0500

Miraflores,

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 y modificatorias, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, 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, 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 y que, en atención a ello, el artículo 40° de la referida norma 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, el numeral 1.1 del Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (LPAG), consagra el Principio de Legalidad, por el cual las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, a la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén conferidas;

Que, como respuesta al Reglamento Especial de Habilitación Urbana (REHUE) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad de Miraflores promovió la construcción de edificios sostenibles mediante la Ordenanza N° 510/MM del año 2019, modificada luego por las Ordenanzas N° 539/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM o N° 618/MM, a la fecha derogadas;

Que, luego de lo resuelto por el Tribunal Constitucional, mediante la Sentencia N° 302-2023, ha quedado establecido que el planeamiento urbano plasmado en la zonificación y sus parámetros urbanísticos y edificatorios es una competencia exclusiva de los municipios provinciales, en razón a lo cual la Municipalidad procedió a derogar las Ordenanzas que establecieron el régimen de las edificaciones sostenibles;

Que, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (CPUE) posee carácter informativo a efectos de que el administrado tenga claro cuáles son los parámetros de diseño vinculados a los aspectos regulados en el artículo 14° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; por lo que toda referencia a normatividad que no resulte aplicable y/o ya haya sido derogada, atenta contra el Principio de Jerarquía Normativa, y puede permitir el uso indebido de estos certificados;

Que, se ha podido establecer que Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (CPUE) que, en la cita a la normatividad legal aplicable, hacen referencia a las Ordenanzas N° 510/MM, N° 539/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM o N° 618/MM, disposiciones que ya no se encuentran vigentes, están siendo presentados para exigir beneficios en materia constructiva, que por las razones expuestas ya no existen y/o no son aplicables;

Que, al respecto, la Comisión Técnica Provincial como Superior Jerárquico de la Comisión Técnica Distrital en los expedientes de Licencias de Edificación, ha señalado dentro del Acta N° 112-2025 de fecha 11 de marzo de 2025, "*Asimismo, se insta a la Subgerencia de Licencias de*

Firmado digitalmente por:
OVIEDO LIRA Jose Alonso FAU
20131377224 hard
Motivo: Doy V°B°
Fecha: 19/03/2026 12:44:12 -0500

Edificaciones Privadas de la Municipalidad Distrital de Miraflores, a fin de no afectar el derecho de terceros a actuar en el marco de sus competencias y tomar acción sobre los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, que contienen las Ordenanzas N° 543/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM o N° 618/MM, las cuales a la fecha se encuentran derogadas”;

Que, asimismo, señaló “al no tener la Municipalidad de Miraflores la competencia para regular aspectos técnicos (altura, estacionamientos, retiros, tamaños mínimos de departamentos y otro); por tanto, no son aplicables”;

Que, a fin de no vulnerar la buena fe del administrado y garantizar la predictibilidad, es necesario establecer un mecanismo de saneamiento que permita el canje de dichos certificados sin costo alguno, asegurando que los proyectos inmobiliarios se ajusten al marco normativo vigente y eviten futuras paralizaciones de obra o sanciones por licencias otorgadas indebidamente.

ORDENANZA QUE APRUEBA EL RÉGIMEN EXTRAORDINARIO DE SANEAMIENTO DE CERTIFICADOS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Artículo 1°. - Invalidación de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Quedan invalidados los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que citen cualquiera de las siguientes Ordenanzas N° 510/MM, N° 539/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM o N° 618/MM, que vienen siendo empleados para sustentar condiciones edificatorias que no son aplicables, ya que se trata de dispositivos legales inexistentes en el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo 2°. - Régimen Extraordinario

Con la finalidad de no afectar derechos, establézcase un régimen extraordinario al que podrán acogerse los administrados que posean certificados afectados por lo señalado en el artículo anterior, quienes podrán solicitar el "Canje de Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios" en forma gratuita y bajo el régimen de aprobación automática, a partir de la presentación de una declaración jurada que como Anexo A forma parte de esta Ordenanza.

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que recibirá el administrado respetará la vigencia del certificado canjeado.

Artículo 3°. - Plazo

Establézcase que el plazo de vigencia de este régimen extraordinario será de sesenta (60) días hábiles.

Artículo 4°. – Restricciones al ingreso de los Procedimientos de Licencia

A partir de la publicación de la presente ordenanza, serán objeto de observación a su ingreso los expedientes técnicos de Anteproyectos y Proyectos de Licencia de Edificación, tanto con aprobación previa de la Comisión Técnica como de Revisores Urbanos, que se sustenten en los CPUE mencionados en el artículo primero de la presente ordenanza. Los administrados deberán presentar el nuevo certificado actualizado para la recepción y evaluación de un nuevo procedimiento.

Artículo 5°. – Excepciones

Quedan exceptuados de la aplicación de la presente Ordenanza, los Proyectos que cuenten con Anteproyecto que a la fecha hayan sido aprobados por la Comisión Técnica Distrital y se hayan sustentado en Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que mencionen las Ordenanzas N° 510/MM, N° 539/MM, N° 567/MM, N° 581/MM, N° 588/MM, N° 599/MM o N° 618/MM.

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase.