



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

ORDENANZA N° 401 /MM

Miraflores, 09 MAYO 2013

EL ALCALDE DE MIRAFLORES;

POR CUANTO:

El Concejo de Miraflores, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia. De igual modo, según el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la autonomía que la Carta Magna establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

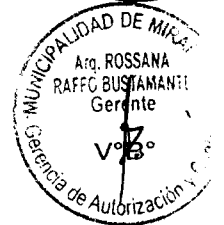
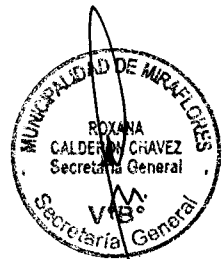
Que, mediante Ordenanza N° 387/MM, publicada el 25 de julio de 2012, se constituye y regula las microzonas de valor urbanístico y ejes de aprovechamiento del potencial de desarrollo urbano en el distrito de Miraflores, señalándose en la Primera Disposición Transitoria y Final de dicha ordenanza, que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se encargará de la elaboración de su reglamento;

Que, en efecto, la referida Disposición Transitoria y Final indica también que, en el reglamento y demás disposiciones se establecerán las acciones y los instrumentos necesarios a fin de controlar y verificar la correcta y adecuada aplicación de las operaciones de transferencia de alturas adicionales de edificación, señaladas en la Ordenanza N° 387/MM;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con el Memorandum N°44-2013-GDUMA/MM de fecha 13 de febrero de 2013, presenta la propuesta de ordenanza que aprueba disposiciones de aplicación a la citada Ordenanza N° 387/MM. En dicho proyecto se establecen una serie de disposiciones especiales que contribuyen a la aplicación de la referida ordenanza, tales como: el trámite para acogerse a los alcances de la ordenanza, la regulación de la transferencia del Certificado de Derechos Edificatorios, la aplicación de los derechos edificatorios, la inscripción de cargas registrales, la puesta en valor de los predios materia de conservación, el otorgamiento de licencias de edificación en los ejes de aprovechamiento del potencial de desarrollo urbano, entre otros;

Que, por su parte, la Gerencia de Autorización y Control, así como la Subgerencia de Fiscalización y Control, mediante Memorandum N° 60-2013-GAC/MM e Informe N° 80-2013-SGFC-GAC/MM respectivamente, opinan favorablemente respecto a los alcances de la presente ordenanza;

Que, cabe precisar que la Subgerencia de Racionalización y Estadística, a través del Informe N° 10-2013-SGRE-GPP/MM de fecha 25 de marzo de 2013, señala que los trámites y/o procedimientos contenidos en la propuesta de aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, no deberán ser incorporados al TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) ni al TUSNE (Texto Único de Servicios No Exclusivos) de la Entidad;





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Que, a mayor sustento la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante Informe Legal N° 130-2013-GAJ/MM, concluye que atendiendo a los informes técnicos emitidos es viable emitir la ordenanza para aprobar la propuesta mencionada;

Que, según lo dispone el artículo 1 del Decreto Supremo N° 014-2012-JUS, con el que se modificó el numeral 9.1 del artículo 9 del Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, que regula la publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general; en el caso de publicación de normas legales que tengan anexos conteniendo gráficos, estadísticas, formatos, formularios, flujogramas, mapas o similares de carácter meramente ilustrativo, dichos anexos se publicarán en el Portal Electrónico de la entidad emisora en la misma fecha de la publicación en el Diario Oficial El Peruano de la norma aprobatoria, bajo responsabilidad;

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

**ORDENANZA  
QUE ESTABLECE DISPOSICIONES DE APLICACIÓN A LA ORDENANZA N° 387/MM  
QUE CONSTITUYE Y REGULA MICROZONAS DE VALOR URBANÍSTICO  
Y EJES DE APROVECHAMIENTO DEL POTENCIAL DE DESARROLLO  
URBANO EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES**

**TÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto**

La presente norma tiene por objeto establecer las disposiciones que regulan la aplicación de la Ordenanza N° 387/MM, que Constituye y Regula Microzonas de Valor Urbanístico y Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano en el distrito de Miraflores.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

La presente norma es de aplicación en la jurisdicción del distrito de Miraflores, para los predios ubicados en Microzonas de Valor Urbanístico, para los predios declarados como Bienes Culturales Inmuebles por el Ministerio de Cultura, así como para los predios ubicados en los Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano, en lo que corresponda, siempre y cuando se hayan acogido libre y voluntariamente a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM.

**TÍTULO II**

**TRÁMITE PARA ACOGERSE A LOS ALCANCES DE LA ORDENANZA N° 387/MM**

**Artículo 3.- Requisitos para el inicio de trámite**

Para iniciar el trámite para acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, el interesado deberá ingresar su expediente por Mesa de Partes de la Municipalidad de Miraflores, el cual deberá contener los siguientes documentos:

- 3.1 Solicitud debidamente llenada con firma legalizada notarialmente de todos los propietarios y/o sus representantes debidamente acreditados. (Anexo N° 1)
- 3.2 Copia simple del Documento Nacional de Identidad, o Carné de Extranjería, de ser el caso.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

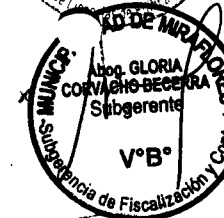
- 3.3 Partida registral actualizada del predio con una antigüedad no mayor de tres (03) meses y/o documentos que acrediten la propiedad del predio.
- 3.4 Poder por Escritura Pública (sólo para el caso de representación de él o los propietarios).
- 3.5 Declaratoria de edificación inscrita en Registros Públicos o Conformidad de Obra. De no existir descripción de la edificación en Planos y/o Memoria Descriptiva, se deberá presentar una Declaración Jurada manifestando dicha situación.



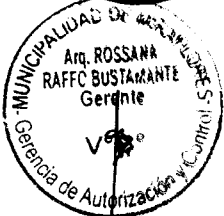
En caso se desee realizar ampliaciones conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ordenanza N° 387/MM, se deberá precisar en la solicitud con firma legalizada notarialmente que se desea reservar dicha área, la cual se restará a los derechos edificatorios transferibles a reconocer en el certificado.



Cuando el predio tenga más de un propietario deberá presentarse copia simple del Documento Nacional de Identidad o Carné de Extranjería de todos los propietarios, y éstos deberán suscribir la solicitud con firma legalizada notarialmente. Para los efectos, se aceptará la representación del propietario o los propietarios mediante poder específico por escritura pública, que faculte al representante a someter al predio materia de conservación a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, es decir, a las restricciones, beneficios y afectaciones que en ella se indican.



No se aceptarán solicitudes para predios con construcciones antirreglamentarias, sin licencias de edificación o que desarrollen actividades comerciales, profesionales o de servicios sin la respectiva licencia de funcionamiento; debiendo, en todo caso, regularizar la situación legal de los mismos antes de acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM.



**Artículo 4.- Inspección técnica preliminar**

Luego de ingresado el expediente por Mesa de Partes, éste será remitido a la Subgerencia de Catastro, quien dispondrá la realización de una inspección técnica preliminar, con la finalidad de evaluar la situación actual del predio que se pretende conservar.

Posteriormente, un arquitecto especialista en restauración de la Subgerencia de Catastro realizará una inspección a la totalidad del predio, en base a la cual elaborará un informe técnico que comprenderá el diagnóstico que identifique las áreas o zonas del predio con valor urbanístico que deberán mantenerse intangibles, el estado de conservación de las mismas, las recomendaciones que se deberán considerar para las obras a realizarse, así como la determinación de los derechos edificatorios correspondientes a transferir.



En el caso de Bienes Culturales Inmuebles declarados como tales por el Ministerio de Cultura, las recomendaciones efectuadas en el informe técnico derivado de la inspección técnica preliminar estarán sujetas a la opinión del Ministerio de Cultura, la cual deberá ser considerada en el trámite de puesta en valor.

**Artículo 5.- Determinación de los derechos edificatorios**

La determinación de los derechos edificatorios a que se hace referencia en el artículo anterior, como parte del informe técnico del arquitecto especialista de la Subgerencia de Catastro, se realizará de acuerdo a lo siguiente:



- 5.1 Primero se deberá determinar el área edificable máxima por piso del predio materia de evaluación, para lo cual se restará al área del predio el área libre mínima normativa correspondiente.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES



5.2

Para el caso de predios con zonificación comercial, no se descontará el área libre para la determinación de los derechos edificatorios.

Luego se deberá determinar el área máxima edificable del predio, para lo cual se multiplicará el área edificable máxima por piso antes calculada por el número de pisos correspondiente a la altura normativa del eje vial o sector urbano donde se encuentra el predio.

Esta altura normativa se considerará tal como figura en los planos de alturas de edificación aprobados por la Ordenanza N° 920, cuyas correcciones gráficas fueron autorizadas mediante Ordenanza N° 1012, ambos emitidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima, y conforme lo dispone la Ordenanza N° 226 de la Municipalidad de Miraflores, aun cuando el lote no cumpla con el área y/o frente mínimo normativo, o incluso cuando se trate de una unidad dentro de una quinta.



5.3

Finalmente, se determinará el área correspondiente a los derechos edificatorios que se reconocerán, restando al área máxima edificable del predio antes calculada, el área construida del predio que ha sido verificada en la inspección técnica preliminar. Para el caso de una unidad dentro de una quinta, en lugar del área del lote se considerará el área de terreno de propiedad exclusiva de dicha unidad.



**Artículo 6.- Emisión del Certificado de Derechos Edificatorios**

En virtud al informe señalado en el artículo 4 de la presente ordenanza, la Subgerencia de Catastro emitirá una resolución que declare procedente o improcedente la solicitud de acogimiento a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, la cual asimismo establecerá las recomendaciones a considerar para la puesta en valor del predio a conservar, determinará los derechos edificatorios y solicitará a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que emita el Certificado de Derechos Edificatorios y proyecte el decreto de alcaldía correspondiente.



La Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitirá el Certificado de Derechos Edificatorios y elevará a Secretaría General el proyecto de decreto de alcaldía para su suscripción. El decreto de alcaldía será entregado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente al interesado para la inscripción de la carga registral. El Certificado de Derechos Edificatorios será entregado al solicitante o los solicitantes que iniciaron el expediente, una vez inscritas las cargas dispuestas por el decreto de alcaldía en los Registros Públicos.

**TÍTULO III  
CERTIFICADO DE DERECHOS EDIFICATORIOS**



**Artículo 7.- Certificado de Derechos Edificatorios**

El Certificado de Derechos Edificatorios es el documento expedido por la Municipalidad de Miraflores, mediante el cual se reconoce una determinada cantidad de metros cuadrados como derecho edificatorio del propietario de un predio ubicado en una Microzona de Valor Urbanístico y/o declarado Bien Cultural Inmueble, que se haya acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM; para que puedan ser aplicados en los Ejes de Aprovechamiento del Potencial de Desarrollo Urbano, sobre la altura normativa y dentro del rango establecido para los fines en la citada ordenanza.



**Artículo 8.- Contenido del Certificado de Derechos Edificatorios**

El Certificado de Derechos Edificatorios deberá señalar el nombre del titular o titulares del mismo; la dirección del predio a conservar según numeración oficial del catastro, el área reconocida como derecho edificatorio en metros cuadrados y la fecha de emisión.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

### **Artículo 9.- Características del Certificado de Derechos Edificatorios**

El Certificado de Derechos Edificatorios tiene las siguientes características:

- 9.1 Es transferible: Puede transmitirse de persona a persona natural o jurídica a título oneroso, a título gratuito, o por herencia.
- 9.2 Es negociable: Puede ser materia de compra-venta a precio o valor de mercado.
- 9.3 Es divisible: El contenido del Certificado de Derechos Edificatorios se puede fraccionar y puede utilizarse en más de un predio receptor hasta agotarse el derecho edificatorio otorgado.
- 9.4 Es endosable: Puede transferirse a otras personas naturales o jurídicas haciéndolo constar al dorso.

### **Artículo 10.- Acreedores del Certificado de Derechos Edificatorios**

La municipalidad entregará los Certificados de Derechos Edificatorios a todos aquellos propietarios de predios ubicados en una Microzona de Valor Urbanístico y/o declarados como Bienes Culturales Inmuebles por el Ministerio de Cultura, siempre y cuando se hayan acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM y hayan cumplido con los trámites establecidos en la presente ordenanza.

### **Artículo 11.- Aplicación de los derechos edificatorios contenidos en el Certificado de Derechos Edificatorios en los predios ubicados en ejes de aprovechamiento del potencial de desarrollo urbano**

Para aplicar los derechos edificatorios contenidos en un Certificado de Derechos Edificatorios, el interesado en ejecutar una obra nueva o una ampliación en un predio ubicado en un eje de aprovechamiento del potencial de desarrollo urbano, además de presentar los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; deberá señalar por escrito que cuenta con los siguientes documentos, indicando el número y fecha de emisión de cada uno: decreto de alcaldía que dispuso las limitaciones y restricción al predio materia de conservación y Certificado de Derechos Edificatorios.

Adicionalmente a dichos documentos se deberá presentar una Declaración Jurada, firmada tanto por el propietario del predio a conservar como por el propietario del predio receptor de derechos edificatorios, en la cual ambos se comprometen a poner en valor el predio generador de derechos.

La Comisión Técnica Calificadora de Proyectos evaluará la aplicación de mayor altura, considerando las alturas máximas establecidas en la Ordenanza N° 387/MM para los ejes de aprovechamiento de potencial de desarrollo urbano.

El certificado puede ser utilizado hasta agotar el área autorizada en el mismo, es decir, en caso se haya aplicado la altura máxima en un predio receptor sin agotar la totalidad de los derechos edificatorios, éstos pueden ser aplicados en otro predio receptor.

En caso se desee aplicar derechos edificatorios para la ampliación de edificios construidos en virtud a una licencia de edificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios a aplicar a dicha ampliación serán los vigentes.

Sólo en caso de encontrarse en trámite un anteproyecto o proyecto para ejecutar una obra en un predio receptor, podrán aplicarse los derechos edificatorios, considerando los parámetros urbanísticos y edificatorios con los cuales se iniciaron dichos trámites, replanteando la propuesta arquitectónica.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

Asimismo, en el caso de contar con Licencia de Edificación y que se requiera aplicar el Certificado de los Derechos Edificatorios, se podrá solicitar la modificación de Licencia de Edificación respetando los parámetros urbanísticos y edificatorios de la licencia a modificar.

Por otro lado, para las ampliaciones de construcciones existentes, se permitirá que los estacionamientos exigibles por las áreas ampliadas en virtud a los derechos edificatorios concedidos puedan ubicarse en el retiro.

#### Artículo 12.- Canje del Certificado de Derechos Edificatorios

En el caso que los derechos edificatorios no se agoten en un predio receptor, el propietario del certificado que así lo desee, podrá acercarse a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente con el Certificado de Derechos Edificatorios original, para que dicha gerencia, previa verificación, le canjee el Certificado de Derechos Edificatorios original y expida otros certificados fraccionando las áreas a transferir.

Si son varios los propietarios del Certificado de Derechos Edificatorios y éstos desean que éste sea fraccionado no sólo por áreas sino también por nombres, se deberá presentar un poder especial por escritura pública donde se autorice dicha disposición, el cual debe ser firmado por todos los propietarios.

Dicho poder especial puede constar en el mismo documento en el cual se otorgó facultades a determinados propietarios para acogerse a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM.

#### Artículo 13.- Bloqueo de los derechos edificatorios

Una vez que se inicie el trámite de Licencia de Edificación del predio receptor, los derechos edificatorios contenidos en el Certificado de Derechos Edificatorios quedarán bloqueados, es decir, podrá hacerse uso de ellos sólo en la cantidad de metros cuadrados utilizados.

#### Artículo 14.- Vigencia de los Certificados de Derechos Edificatorios

Los Certificados de Derechos Edificatorios no tienen un plazo de vigencia determinado; éstos sólo caducan una vez que se haya hecho uso de la totalidad de los metros cuadrados señalados en el referido certificado, o cuando el propietario del predio a conservar se haya desistido de continuar bajo los alcances de la Ordenanza N° 387/MM.

#### Artículo 15.- Anulación del Certificado de Derechos Edificatorios

Los propietarios de los predios que no hayan utilizado a favor propio o transferido a favor de terceros sus derechos edificatorios, una vez que se haya cumplido con el plazo señalado en el segundo párrafo de la Cuarta Disposición Transitoria y Final de la Ordenanza N° 387/MM, y hayan manifestado su voluntad de no continuar siendo beneficiados con los alcances de la citada ordenanza, mediante una carta con firma legalizada notarialmente, deberán devolver el Certificado de Derechos Edificatorios original para su anulación.

De configurarse este supuesto, la Municipalidad de Miraflores, mediante un decreto de alcaldía, ordenará el levantamiento de la carga registral y la anulación del Certificado de Derechos Edificatorios.

#### Artículo 16.- Pérdida o Deterioro del Certificado de Derechos Edificatorios

En caso de pérdida del Certificado de Derechos Edificatorios el propietario deberá presentar, en Mesa de Partes de la Municipalidad de Miraflores, un escrito solicitando la





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

expedición de un nuevo certificado, adjuntando copia de su Documento Nacional de Identidad o Carné de Extranjería y la denuncia policial correspondiente.

Para el caso de solicitud de expedición de un nuevo certificado por deterioro, el interesado deberá devolver el Certificado de Derechos Edificatorios original.

La Subgerencia de Catastro, previa evaluación de los registros correspondientes, procederá a emitir la resolución solicitando, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, la anulación del Certificado de Derechos Edificatorios perdido o deteriorado y expedición de uno nuevo.

**Artículo 17.- Cláusulas obligatorias en los contratos de compra-venta, cesión, donación, u otro tipo de transferencia de los Certificados de Derechos Edificatorios**

Los propietarios de predios materia de conservación que transfieran un Certificado de Derechos Edificatorios, deberán consignar dentro de sus contratos una cláusula en la cual se obligan a utilizar un porcentaje de la contraprestación recibida para destinarla a la puesta en valor de sus predios. Cuando la transferencia no sea a título oneroso igualmente la Municipalidad de Miraflores exigirá la puesta en valor del predio materia de conservación. De no cumplirse con la puesta en valor de dichos predios, la Municipalidad de Miraflores no realizará la entrega de la conformidad de obra del predio receptor.

**TÍTULO IV  
DEL DECRETO DE ALCALDIA**

**Artículo 18.- Del Decreto de Alcaldía**

El Decreto de Alcaldía es el documento expedido con la finalidad de disponer la limitación y restricción de demoler, ampliar y/o remodelar el predio ubicado dentro de una Microzona de Valor Urbanístico y/o declarado como Bien Cultural Inmueble por el Ministerio de Cultura.

**Artículo 19.- Cargas registrales**

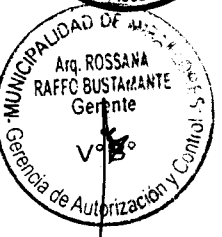
En el Decreto de Alcaldía se dispondrá específicamente la obligación de inscribir registralmente como carga técnica del predio materia de conservación, la limitación y restricción de demolerlo, ampliarlo o remodelar las zonas determinadas como intangibles, así como el deber de mantenerlo en buen estado de manera permanente.

**Artículo 20.- Inscripción de las Cargas en los Registros Públicos**

El trámite de la inscripción de la carga en Registros Públicos deberá realizarlo el o los propietarios del predio ubicado dentro de una Microzona de Valor Urbanístico y/o del Bien Cultural Inmueble declarado por el Ministerio de Cultura, que se haya acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM.

**Artículo 21.- Notificación del Decreto de Alcaldía y Certificado de Derechos Edificatorios al interesado**

Realizada la inscripción de la carga en los Registros Públicos, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente entregará al interesado el Certificado de Derechos Edificatorios correspondiente.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES



### TÍTULO V TRÁMITE DE EVALUACIÓN DE LA PUESTA EN VALOR DE LOS PREDIOS MATERIA DECONSERVACIÓN

#### Artículo 22.- Trámite preliminar de la puesta en valor

El propietario o propietarios (persona natural o jurídica) de un predio ubicado en una Microzona de Valor Urbanístico y/o declarado como Bien Cultural Inmueble por el Ministerio de Cultura, que hayan obtenido un Certificado de Derechos Edificatorios, deberán poner en valor el predio materia de conservación de acuerdo al diagnóstico y recomendaciones señaladas en la inspección técnica preliminar, para lo cual deberán presentar un expediente con los siguientes requisitos:



- 22.1 Solicitud de Evaluación Preliminar de la puesta en valor.
- 22.2 Memoria descriptiva de la puesta en valor, firmada y sellada por un arquitecto colegiado y habilitado.
- 22.3 Planos de arquitectura de plantas, cortes y elevaciones, y esquema estructural a escala 1:75 ó 1:100 de la edificación existente, firmados y sellados por un arquitecto colegiado y habilitado.
- 22.4 Planos de arquitectura de plantas, cortes y elevaciones, a escala 1:75 ó 1:100 de la Puesta en Valor, firmados y sellados por un arquitecto colegiado y habilitado.
- 22.5 Planos de arquitectura de detalles, firmados y sellados por un arquitecto colegiado y habilitado.
- 22.6 Memoria descriptiva del proyecto de modificación estructural cuando corresponda, firmados y sellados por un ingeniero civil colegiado y habilitado.
- 22.7 Aprobación de anteproyecto o proyecto por el Ministerio de Cultura cuando corresponda.

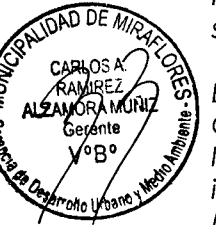


Estos requisitos deberán presentarse en Mesa de Partes para que sean remitidos a la Subgerencia de Catastro.

Los planos de arquitectura de detalle a presentar serán los necesarios para que sea posible la evaluación de la implementación de las recomendaciones realizadas en la inspección técnica preliminar.

Corresponderá presentar memoria descriptiva del proyecto de modificación estructural cuando como resultado de la inspección técnica preliminar se haya recomendado la modificación estructural, la cual deberá plantear de manera general las alternativas de solución a las recomendaciones efectuadas.

En caso de ser predios declarados como Bienes Culturales Inmuebles por el Ministerio de Cultura, deberán presentar su anteproyecto o proyecto de puesta en valor, que recoja las recomendaciones efectuadas en la inspección técnica preliminar, ante dicha institución para su evaluación y aprobación. Una vez aprobados tales documentos por el Ministerio de Cultura, podrán iniciar el trámite de Evaluación Preliminar de la Puesta en Valor en Mesa de Partes de la Municipalidad de Miraflores, para que sea derivado a la Subgerencia de Catastro, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ordenanza.



#### Artículo 23.- Evaluación y aprobación preliminar de la puesta en valor por la Subgerencia de Catastro

Evalúado el expediente por la Subgerencia de Catastro, respecto al cumplimiento de lo señalado en el diagnóstico y recomendaciones formuladas en la inspección técnica preliminar, ésta emitirá pronunciamiento a través de una carta en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles con aplicación de silencio administrativo negativo. En caso de







MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

existir observaciones, se otorgará un plazo máximo de quince (15) días calendarios para subsanarlas.

Si la carta señala opinión favorable respecto al expediente de evaluación preliminar de la puesta en valor, el propietario o propietarios estarán habilitados para iniciar su trámite de Licencia de Edificación, el cual será evaluado por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas.

**Artículo 24.- Evaluación y aprobación de la licencia de edificación para la puesta en valor por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas**

El propietario o los propietarios presentarán su trámite de Licencia de Edificación de acuerdo a la modalidad correspondiente en Mesa de Partes, para que sea evaluado por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas. En este caso, el interesado, además de presentar los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), deberá señalar por escrito que cuenta con los siguientes documentos, indicando el número y fecha de emisión de cada uno: decreto de alcaldía que dispuso las limitaciones y restricción al predio materia de conservación, Certificado de Derechos Edificatorios otorgado, y carta de la Subgerencia de Catastro con opinión favorable de la evaluación preliminar de la puesta en valor.

En caso que como resultado de la inspección técnica preliminar se haya determinado que es necesario realizar modificaciones estructurales, el trámite de licencia de edificación aplicable será el señalado para la modalidad B o C según corresponda, debiendo presentarse el proyecto estructural respectivo que recoja las recomendaciones planteadas en la citada inspección técnica preliminar.

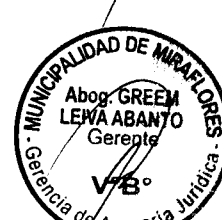
La Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas remitirá copia de la licencia de edificación a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para su registro y seguimiento.

Para el caso de obras de acondicionamiento y/o refacción, el interesado deberá comunicar mediante carta simple a la Subgerencia de Catastro que se realizarán tales obras, adjuntando la Memoria Descriptiva de las mismas, para evaluación e informe correspondiente del arquitecto especialista en restauración. Con el informe favorable del arquitecto especialista, la Subgerencia de Catastro mediante carta simple comunicará al interesado que es procedente la ejecución de dichas obras.

**Artículo 25.- Implementación del proyecto y conformidad de obra por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas**

Obtenida la Licencia de Edificación se deberá implementar el proyecto conforme a lo aprobado; personal de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, de la Subgerencia de Fiscalización y Control y de la Subgerencia de Catastro realizarán inspecciones inopinadas durante la ejecución de las obras. Una vez culminadas las mismas, se deberá solicitar a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas la Conformidad de Obra sin Variación correspondiente a cada modalidad de aprobación de acuerdo a lo establecido en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), realizándose una inspección en conjunto con la Subgerencia de Catastro, para verificar que la intervención se encuentre conforme a los planos aprobados. En tal sentido, la conformidad de obra quedará condicionada a la opinión favorable de ambas áreas.

Cuando se trate de acondicionamiento y/o refacción, de igual forma, personal de la Subgerencia de Catastro realizará inspecciones inopinadas durante la ejecución de las obras. Una vez culminadas las mismas, el interesado deberá comunicar tal situación a la Subgerencia de Catastro, la cual realizará una inspección para verificar si la intervención





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

se encuentra conforme a las recomendaciones realizadas en la inspección técnica preliminar. Con el informe favorable del arquitecto especialista en restauración, mediante carta simple, la Subgerencia de Catastro comunicará al interesado la conformidad de la puesta en valor ejecutada.

Sólo contando con la conformidad de la puesta en valor se otorgará la conformidad de obra del predio receptor que aplicó los derechos edificatorios.

**Artículo 26.- Deber de conservación permanente**

Los propietarios que han obtenido el decreto de alcaldía y el Certificado de Derechos Edificatorios en virtud a los alcances de la Ordenanza 387/MM, deberán mantener permanentemente en buen estado de conservación sus predios, caso contrario, se aplicarán las sanciones que sean pertinentes.

**Artículo 27.- Inspección anual**

La Subgerencia de Catastro realizará inspecciones anuales a los predios materia de conservación, a fin de verificar que éstos se encuentren en buen estado de conservación y mantenimiento conforme lo dispone la presente ordenanza.

**Artículo 28.- Otras Obras permitidas**

En los predios materia de conservación, además de la obras de puesta en valor y de las obras de remodelación en las zonas no consideradas intangibles, se permitirá ejecutar obras de ampliación sólo en las áreas que previamente se reservaron para dicho fin en la solicitud presentada por el interesado, las cuales deberán realizarse conforme a las disposiciones señaladas en el artículo 6 de la Ordenanza N° 387/MM.

Su trámite se realizará de acuerdo a lo establecido en la presente norma y no es aplicable para los Bienes Culturales declarados por el Ministerio de Cultura.

**Artículo 29.- Destrucción del predio por caso fortuito o fuerza mayor**

En caso un predio ubicado en una Microzona de Valor Urbanístico y/o declarado como Bien Cultural Inmueble por el Ministerio de Cultura cuyos propietarios se hayan acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, sufriera daños por caso fortuito o fuerza mayor (terremotos, incendios, etc.) que conlleven a su demolición parcial o total, sólo se podrá reconstruir la cantidad de metros cuadrados y pisos que existían antes de la demolición y el área que reservaron para ampliaciones, es decir, sólo podrán considerar el área construida y reservada que sirvió para la determinación de los derechos edificatorios.

La reconstrucción deberá realizarse respetando las características del entorno así como, los lineamientos que la municipalidad determine.

**Artículo 30.- Registro de Predios que se han acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente o quien haga sus veces deberá generar un registro en el sistema de información geográfico, a través de la Subgerencia de Catastro, que contenga la relación de predios que se hayan acogido a los alcances de la Ordenanza N° 387/MM, a fin de poder realizar un seguimiento del cumplimiento de los compromisos asumidos, dicho registro deberá ser puesto en conocimiento a la Subgerencia de Fiscalización y Control y a la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

### TÍTULO VI

## LICENCIAS DE EDIFICACIÓN PARA PREDIOS RECEPTORES DE DERECHOS EDIFICATORIOS

### Artículo 31.- Consideraciones para el otorgamiento de Licencias de Edificación para predios receptores de derechos edificatorios

Para solicitar una Licencia de Edificación para desarrollar obras en los predios receptores de derechos edificatorios, el interesado además de presentar los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), dependiendo de la modalidad de licencia, deberá señalar por escrito que cuenta con los siguientes documentos, indicando el número y fecha de emisión de cada uno: decreto de alcaldía que dispuso las limitaciones y restricción al predio materia de conservación, y el Certificado de Derechos Edificatorios otorgado.

Adicionalmente a dichos documentos, se deberá presentar una Declaración Jurada, firmada tanto por el propietario del predio a conservar como por el propietario del predio receptor de derechos, en la cual ambos se comprometen a poner en valor el predio generador de derechos.

Las partes deberán pactar previamente que el propietario del predio receptor reservará y custodiará el porcentaje del monto de la venta de los derechos edificatorios que se destine a la puesta en valor, de acuerdo al presupuesto que determinará el profesional contratado por el propietario del predio protegido, no teniendo la municipalidad injerencia alguna en la tratativa mencionada.

Una vez iniciado el trámite de Licencia de Edificación, la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas deberá comunicar de dicho procedimiento a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a fin de bloquear los derechos edificatorios concedidos, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 de la presente norma.

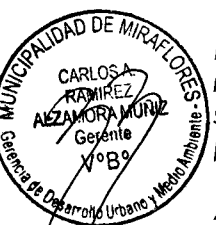
### Artículo 32.- Construcción en la azotea con techos verdes

Sólo se autorizará construir en azotea, cuando por lo menos el 30% del área utilizable de la misma sea destinado a jardines y/o áreas verdes, las cuales deberán tener un mínimo de 0.20 metros de profundidad y estar debidamente protegidas con materiales adecuados para evitar filtraciones.

Para estos casos, se autorizará techar hasta el 40% del área utilizable de la azotea, respetando el retiro mínimo de 3.00 metros desde el alineamiento de fachada. Los techos sol y sombra sobre terrazas abiertas en la azotea no se considerarán como área techada para efectos del cómputo de este porcentaje.

### Artículo 33.- Consideraciones para la conformidad de obra

A fin de obtener la Conformidad de la Obra ejecutada en el predio receptor, además de los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA), para este procedimiento el interesado deberá acreditar el cumplimiento de la normatividad aplicable para dichos efectos, así como que se ha cumplido con realizar la puesta en valor del predio ubicado en la Microzona de Valor Urbanístico que motivó la expedición del Certificado de Derechos Edificatorios. Dicha acreditación deberá realizarla con la presentación de la conformidad de la puesta en valor del predio materia de conservación.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

**Artículo 34.- Desbloqueo del Certificado de Derechos Edificatorios por desistimiento de trámite de licencia de edificación**

En caso el interesado se desista del trámite de Licencia de Edificación se desbloqueará del sistema el Certificado de Derechos Edificatorios, a fin que puedan ser utilizados en otro trámite de licencia.



**TÍTULO VII  
INFRACCIONES, SANCIONES Y FISCALIZACIÓN**

**Artículo 35.- Infracciones**

Son infracciones a la presente norma:

1. No poner en valor el predio materia de conservación.
2. Ejecutar obras en el predio materia de conservación sin autorización.
3. Ejecutar obras en el predio materia de conservación distintas a las autorizadas.
4. No realizar el mantenimiento al predio materia de conservación.
5. No cumplir con los demás compromisos asumidos con la municipalidad, establecidos en la presente ordenanza.
6. Brindar declaraciones falsas en el trámite de acogimiento a los alcances establecidos en la Ordenanza N° 387/MM.
7. Falsificar el Certificado de Derechos Edificatorios.
8. Transferir un Certificado de Derechos Edificatorios que ha caducado.
9. Modificar el contenido del Certificado de Derechos Edificatorios.

La responsabilidad administrativa es independiente de la responsabilidad civil o penal que pueda derivarse de los hechos materia de infracción.

**Artículo 36.- Sanciones aplicables**

Las sanciones aplicables por infracciones a la presente ordenanza son las siguientes:

CÓD.	INFRACCIÓN	MONTO DE LA MULTA EN PROPORCIÓN A LA UIT VIGENTE	MEDIDAS COMPLEMENTARIAS
01-151	Por no poner en valor el predio materia de conservación.	2.00	Poner en valor el predio materia de conservación.
01-152	Por ejecutar obras en el inmueble materia de conservación sin autorización.	2.00	Demolición de lo ejecutado.

