



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

ORDENANZA N° 578 /MM

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES;  
POR CUANTO:  
EL CONCEJO DE MIRAFLORES;**

**Visto**, en Sesión Ordinaria de Concejo Virtual de fecha 25 de noviembre de 2021, el Dictamen N° 083-2021/MM de fecha 22 de noviembre de 2021, de la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Transporte y Medio Ambiente; el Memorándum N° 302-2021-GAC/MM de fecha 14 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Memorándum N° 369-2021-GDUMA/MM de fecha 20 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; el Memorándum N° 317-2021-GAC/MM de fecha 21 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Informe N° 245-2021-SGLEP-GAC/MM de fecha 26 de octubre de 2021, emitido por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 323-2021-GAC/MM de fecha 27 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Informe N° 094-2021-GDUMA/MM de fecha 12 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que eleva el Informe Legal N° 017-2021-GDUMA/MM y el Informe Técnico N° 082-2021-GDUMA/MM; el Informe N° 248-2021-GAJ/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorando N° 697-2021-GM/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia Municipal; el Proveído N° 117-2021-SG/MM de fecha 19 de noviembre de 2021, emitido por la Secretaría General, 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, conforme al artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 36° de la citada ley, regula que los gobiernos locales promueven el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia local; asimismo, el numeral 3.6.4 del artículo 79° de la referida norma, señala que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen entre otras funciones, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de la apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

578

regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general; asimismo, el numeral 1 del artículo 7° de la norma citada, señala que son atribuciones y obligaciones de las municipalidades expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad y en concordancia con los principios y mecanismos previstos en la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la normativa vigente que fuera aplicable y considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación;

Que, el artículo 7° de la Ordenanza N° 920 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 30 de marzo de 2006, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Miraflores conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, indica que la Municipalidad Distrital de Miraflores, formula y aprueba por Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros y Tamaños Mínimos de Departamentos;

Que, mediante Ordenanza N° 1012 publicada el 09 de febrero de 2011, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores;

Que, a través de la Ordenanza N° 0342/MM publicada el 09 de febrero de 2011, y sus modificatorias se aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920-MML, y la Ordenanza N° 1012, complementando la aplicación de dichas ordenanzas, y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones en el distrito de Miraflores;

Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2020-SA publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de marzo de 2020, se declara la Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y se dictaron medidas de prevención y control para evitar la propagación del COVID-19, el mismo que fue prorrogado por los Decretos Supremos Nrs. 020-2020-SA, 027-2020-SA, 031-2020-SA, 009-2021-SA y 025-2021-SA, hasta el 01 de marzo de 2022;

Que, a través del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social, se declara el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de treinta y un (31) días calendario, quedando restringido el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio, comprendidos en los





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

578

incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú; el mismo que prorrogado por los Decretos Supremos Nros. 201-2020-PCM, 008-2021-PCM, 036-2021-PCM, 058-2021-PCM, 076-2021-PCM, 105-2021-PCM, 123-2021-PCM, 131-2021-PCM 149-2021-PCM 152-2021-PCM y 167-2021-PCM, hasta el 30 de noviembre de 2021;

Que, mediante Memorándum N° 302-2021-GAC/MM de fecha 14 de octubre de 2021, la Gerencia de Autorización y Control solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, que analice la coyuntura actual que se está viviendo a causa de la COVID-19, teniendo en cuenta que muchas oficinas de los edificios se encuentran cerradas, en mérito al trabajo remoto de sus inquilinos, lo cual originaría un deterioro de dichas edificaciones, así como la inseguridad ciudadana en la zona donde se ubica; en atención a ello, mediante Memorándum N° 369-2021-GDUMA/MM la Gerencia Desarrollo Urbano y Medio Ambiente remite el proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores;

Que, la Gerencia de Autorización y Control a través del Memorándum N° 323-2021-GAC/MM de fecha 27 de octubre de 2021, señala que hace suyo el Informe N° 245-2021-SGLEP-GAC/MM de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, el cual realiza algunas precisiones al referido proyecto de ordenanza; asimismo, en los demás aspectos emite su conformidad;

Que, mediante el Informe N° 094-2021-GDUMA/MM de fecha 12 de noviembre de 2021, la Gerencia Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite opinión favorable al proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores, el mismo que se sustenta en los fundamentos establecidos en el Informe Técnico N° 082-2021-GDUMA/MM e Informe Legal N° 017-2021-GDUMA/MM;

Que, la Municipalidad de Miraflores con el fin de reactivar el sector inmobiliario corporativo ha visto por conveniente posibilitar la remodelación de edificios de oficinas en viviendas, debido al alto porcentaje de abandono de esta actividad en el distrito como efecto de la pandemia ocasionada por el COVID-19; asimismo, la conversión de las edificaciones definitivamente está supeditada a disposiciones técnicas normativas relacionadas a la compatibilidad de usos, parámetros normativos y condiciones generales de edificabilidad;

Que, a través del Informe N° 248-2021-GAJ/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que procede la aprobación del proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores, remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en coordinación con la Gerencia de Autorización y Control y la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, por encontrarse legalmente sustentada y conforme a los lineamientos técnicos y normativos vigentes;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 8 del artículo 9° y del 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:





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

578

## ORDENANZA QUE REGULA LAS CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD PARA LA CONVERSIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS EN VIVIENDA EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1°.- OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto regular la conversión de edificios de oficinas para el uso de vivienda en todo el distrito de Miraflores, siempre que sea compatible con la zonificación vigente, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones básicas de habitabilidad y sostenibilidad, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920-MML, la Ordenanza N° 1012-MML y la Ordenanza N° 342-MM con sus respectivas modificatorias, y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones, que se presenten en el marco de la presente ordenanza en el distrito de Miraflores.

#### Artículo 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza es de aplicación para todas las personas naturales y jurídicas que quieran convertir edificios de oficinas para el uso de vivienda, los cuales deben de contar, a la fecha de presentación del expediente municipal, con Licencia de Edificación y Declaratoria de Edificación inscrita en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

#### Artículo 3°.- COMPETENCIAS

Son competentes para la aplicación y seguimiento de la presente ordenanza:

**La Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas.-** En la calificación de los anteproyectos y proyectos edificatorios y el otorgamiento de las Licencias de Edificación y Conformidades de Obra y Declaratoria de Edificación, de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y sus modificatorias, así como sus normas reglamentarias.

**La Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.-** En el desarrollo de propuestas de normas reglamentarias y complementarias que se requieran de ser el caso, en coordinación con la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas de acuerdo a sus competencias.

#### Artículo 4°.- DEFINICIONES

**4.1 Condiciones de habitabilidad para el uso de vivienda:** Las unidades inmobiliarias deberán ser destinadas a albergar a personas en espacios cuyas características y dimensiones sean suficientes para satisfacer las necesidades y funciones de aseo, descanso, alimentación y reunión, en condiciones seguras y saludables. Las unidades





inmobiliarias podrán ser de planta libre tipo loft, las mismas que como mínimo deberán considerar el ahorro hídrico y energético en un margen del 20%.

**4.2 Conversión:** Transformación de uso y características arquitectónicas de una edificación, a través de los procedimientos de remodelación dentro del marco de la Ley N° 29090 y sus modificatorias, que cuenten con Licencia de Edificación sin carga registral, la cual podrá levantarse en el proyecto de remodelación.

**4.3 Zona de Amortiguamiento:** Es la zona que se encuentra entre dos actividades distintas destinadas a áreas comunes de disfrute y actividades sociales o personales como son: zona de parrilla, piscina, zonas coworking, salón de usos múltiples (SUM), guardería, cine, centro de lavado, almacenamiento correspondiente a las unidades, sauna, gimnasio, entre otros.

**4.4 Área verde en la edificación:** Son aquellas áreas abiertas o espacios verdes dentro del predio, capaces de sostener o en donde se pueden establecer, toda clase de especies vegetales (plantas de cobertura, arbustos, macizos florales, palmeras, árboles, entre otros), se incluyen en esta definición también el techo verde, muro verde y/o biohuerto los cuales pueden ubicarse en cualquier nivel de la edificación lo que dependerá de la propuesta arquitectónica que plantee el profesional responsable del proyecto.

**4.5 Área mínima por unidad de vivienda:** Superficie techada incluyendo muros y circulaciones dentro del área de propiedad exclusiva de cada unidad de vivienda.

## Artículo 5°.- DE LA ZONIFICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en los predios existentes de oficinas ubicados en zonificación comercial y o residencial del distrito de Miraflores.

## TÍTULO II

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

#### Artículo 6°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación será la establecida en los parámetros urbanísticos edificatorios y para el caso de la licencia de remodelación por conversión se aplicará sobre la edificación existente.

#### Artículo 7°.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS

**7.1** La remodelación por conversión del edificio de oficinas para uso de vivienda no requerirá de nuevos estacionamientos. El número de estacionamientos deberá ser el mismo con el que obtuvo su Licencia de Edificación o Declaratoria de Edificación.

**7.2** Los estacionamientos ubicados en el retiro deberán de adecuarse para uso de vehículos de micromovilidad.





- 7.3** El uso de vivienda en la edificación no requiere estacionamiento de visita.
- 7.4** En caso que del resultado de la conversión de la edificación de oficinas para el uso de vivienda, exista superávit de espacios de estacionamientos, estos podrán ser transformados en espacios complementarios de la vivienda, para almacenamiento o depósito correspondiente a las unidades de vivienda.
- 7.5** El proyecto de conversión de oficinas a uso de vivienda deberá adecuarse, dentro de los estacionamientos existentes, estacionamientos para vehículos de micromovilidad en razón del 30% del total de unidades de vivienda y para comercio será el 30% del requerimiento que resulte de su cálculo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 7.6** Para los proyectos de edificios de uso mixto (comercial y residencial), se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, debiendo ambos estacionamientos estar diferenciados de tal manera que, los usuarios de los estacionamientos de uso comercial no tengan acceso a los estacionamientos correspondientes a las unidades de vivienda. Pudiendo compartir las áreas de ingreso vehicular y de ser el caso las rutas de circulación.
- 7.7** Se deberá de considerar como mínimo 01 estacionamiento cada 02 unidades de vivienda, y de ser el caso, para comercio los requeridos según el Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### **Artículo 8°.- ÁREAS LIBRES**

El área libre de todo el conjunto no podrá ser menor a la existente, debiendo cumplir con lo dispuesto en numeral 11.2 del artículo 11, de la presente ordenanza.

#### **Artículo 9°.- RETIROS**

- 9.1** Se mantendrá el retiro reglamentario y/o permitido como consecuencia de la Licencia de Edificación y/o Declaratoria de Edificación.
- 9.2** En el retiro se permitirá el uso de estacionamientos de vehículos de micromovilidad, mobiliario urbano y áreas verdes.
- 9.3** En los retiros no se permitirá elementos de cierre que delimiten la propiedad. Los retiros frontales y laterales que colinden con vías vehiculares o peatonales deberán de ser abiertos e integrados a la vía pública, sin cercos, rejas o elemento adicional que impida el registro visual hacia el espacio público.

#### **Artículo 10°.- AZOTEAS**

La remodelación por conversión del edificio de oficinas para uso de vivienda no considerará ampliación en la azotea, respetándose la altura existente.





MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

578

Los requisitos mínimos para el uso en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

- a) El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), deberá realizarse mediante el uso de un parapeto a nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 m. y hasta 0.70 ml con material transparente.
- b) En los linderos laterales que colinden con las propiedades vecinas, se deberán ejecutar obligatoriamente muro de 2.00 m. de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.
- c) Solo se permitirá techo sol y sombra sin cobertura en un porcentaje del 20% del área ocupada, y sin cerramiento lateral.

## **Artículo 11°.- CONDICIONES BÁSICAS DE HABITABILIDAD**

### **11.1 ÁREAS MÍNIMAS DE UNIDAD DE VIVIENDA**

**11.1.1** En zonificación comercial, el área mínima de unidad de vivienda será de 50 m<sup>2</sup> para 01 dormitorio, 60 m<sup>2</sup> para 02 dormitorios y 75 m<sup>2</sup> para 03 dormitorios pudiendo reducir hasta 5% como máximo.

**11.1.2** En zonificación residencial, el área mínima de los departamentos será de 70 m<sup>2</sup> para 01 dormitorio, 80 m<sup>2</sup> para 02 dormitorios y 100 m<sup>2</sup> para 03 dormitorios, pudiendo reducir hasta 10% como máximo.

### **11.2 DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**11.2.1** Las remodelaciones y acondicionamiento de las oficinas, para el uso de vivienda, deberán respetar las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el numeral 12.4 del artículo 12° del capítulo III de la Norma Técnica A 0.20 VIVIENDA, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA.

### **11.3 USO COMÚN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**

**11.3.1** En los sótanos sólo podrán establecerse además de los estacionamientos, instalaciones de servicios complementarios de la edificación como cisterna, cuarto de bombas, grupo electrógeno, centrales de telefonía, internet, electricidad, etc., así como de alguno de sus componentes complementarios, depósitos privados o comunes, cuarto de basura, guardianía, estacionamiento para bicicletas horizontal o vertical que deberán contar con un sistema de fácil transporte y maniobra a los sótanos.

**11.3.2** En zonas residenciales se podrá mantener el uso comercial en el primer piso y hasta el segundo piso de la edificación como máximo. En zonas comerciales se podrá mantener el uso comercial y de oficinas en los primeros pisos de acuerdo al proyecto.





**11.3.3** La conversión de edificios de oficinas para uso de vivienda, en el caso de usos mixtos, podrá considerar áreas de amortiguamiento para uso común: salas de internet, coworking, centro de lavado, guardería, sala de usos múltiples, gimnasio, zona de parrilla, muro verde, además de biohuerto, piscina, jacuzzi, entre otros, siempre que se sustenten en los estudios estructurales correspondientes.

#### **Artículo 12°.- CONDICIONES BÁSICAS DE SOSTENIBILIDAD**

- 12.1** Los proyectos podrán considerar los parámetros de eficiencia energética e hídrica, establecidas en el Código Técnico de Construcciones Sostenibles, debiendo tener un ahorro hídrico y energético del edificio como mínimo del 20%.
- 12.2** Se podrán adoptar tecnologías mixtas o alternativas en el sistema de construcción y/o funcionamiento de la vivienda. El proyecto de estructuras deberá sustentar debidamente el cambio del comportamiento estructural de la edificación, de no presentar proyecto de estructuras se deberá adjuntar memoria justificativa y carta de seguridad debidamente suscrita por ingeniero civil.
- 12.3** Para el caso de azoteas y retiros, se deberá contemplar 50% de áreas verdes. En el caso de techo verde se deberá cumplir con las especificaciones técnicas del Código Técnico de Construcción Sostenible.

**12.4** El retiro deberá de considerar como mínimo 50% de área verde.



### **TÍTULO III REGLAMENTO INTERNO Y JUNTA DE PROPIETARIOS**

#### **Artículo 13°.- OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON REGLAMENTO INTERNO**

Para el acogimiento al proceso de conversión de la edificación, previsto en la presente ordenanza, el/los propietario/s de las unidades inmobiliarias del edificio de oficinas deberán contar con su Reglamento Interno debidamente inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.

#### **Artículo 14°.- AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS**

En el expediente para la Licencia de Edificación se deberá adjuntar la autorización de la junta de propietarios debidamente acreditada y de acuerdo a la formalidad señalada en el reglamento interno o caso contrario el equivalente al 67% de los porcentajes de participación detallados en el reglamento interno.

#### **Artículo 15°.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO**

Concluida la conversión del edificio al nuevo uso, este deberá contemplar una sola administración.



MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

578

## Artículo 16°.- DEL NUEVO REGLAMENTO INTERNO

En el nuevo reglamento interno del edificio, además de contener la descripción de secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros, deberá establecer la obligatoriedad del debido mantenimiento de las áreas y bienes comunes, de los equipos del sistema de seguridad, sostenibilidad y evacuación bajo responsabilidad de los copropietarios del edificio.

### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**Primera.- FACULTAR** al Alcalde de la Municipalidad de Miraflores para que, mediante decreto de alcaldía, dicte las medidas complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza.

**Segunda.- ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a la Gerencia de Autorización y Control, el cumplimiento y aplicación de las normas establecidas en la presente ordenanza, de acuerdo a sus competencias.

**Tercera.- DISPONER** que la presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**Cuarta.- ENCARGAR** a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en el diario oficial El Peruano y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la ordenanza en el portal institucional de la Municipalidad de Miraflores ([www.miraflores.gob.pe](http://www.miraflores.gob.pe)).

**POR TANTO:**

**Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.**

Miraflores, 25 NOV. 2021

 MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES  
  
JESSICA P. VILLEGAS VÁSQUEZ  
Secretaría General

 MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES  
  
LUIS MOLINA ARLES  
Alcalde

**MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES**

**Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores**

**ORDENANZA N° 578/MM**

Miraflores, 25 de noviembre de 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES;

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE MIRAFLORES;

Visto, en Sesión Ordinaria de Concejo Virtual de fecha 25 de noviembre de 2021, el Dictamen N° 083-2021/MM de fecha 22 de noviembre de 2021, de la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Transporte y Medio Ambiente; el Memorándum N° 302-2021-GAC/MM de fecha 14 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Memorándum N° 369-2021-GDUMA/MM de fecha 20 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; el Memorándum N° 317-2021-GAC/MM de fecha 21 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Informe N° 245-2021-SGLEP-GAC/MM de fecha 26 de octubre de 2021, emitido por la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas; el Memorándum N° 323-2021-GAC/MM de fecha 27 de octubre de 2021, emitido por la Gerencia de Autorización y Control; el Informe N° 094-2021-GDUMA/MM de fecha 12 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente que eleva el Informe Legal N° 017-2021-GDUMA/MM y el Informe Técnico N° 082-2021-GDUMA/MM; el Informe N° 248-2021-GAJ/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Memorando N° 697-2021-GM/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia Municipal; el Proveído N° 117-2021-SG/MM de fecha 19 de noviembre de 2021, emitido por la Secretaría General, 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, conforme al artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 36° de la citada ley, regula que los gobiernos locales promueven el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia local; asimismo, el numeral 3.6.4 del artículo 79° de la referida norma, señala que las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen entre otras funciones, normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de la apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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, la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general; asimismo, el numeral 1 del artículo 7° de la norma citada, señala que son atribuciones y obligaciones de las municipalidades expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad y en concordancia con los principios y mecanismos previstos en la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la normativa vigente que fuera aplicable y considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación;

Que, el artículo 7° de la Ordenanza N° 920 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, publicada el 30 de marzo de 2006, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del distrito de Miraflores conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, indica que la Municipalidad Distrital de Miraflores, formula y aprueba por Decreto de Alcaldía los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de Estacionamientos, Retiros y Tamaños Mínimos de Departamentos;

Que, mediante Ordenanza N° 1012 publicada el 09 de febrero de 2011, la Municipalidad Metropolitana de Lima aprobó el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores;

Que, a través de la Ordenanza N° 0342/MM publicada el 09 de febrero de 2011, y sus modificatorias se aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920-MML, y la Ordenanza N° 1012, complementando la aplicación de dichas ordenanzas, y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones en el distrito de Miraflores;

Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2020-SA publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de marzo de 2020, se declara la Emergencia Sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa (90) días calendario y se dictaron medidas de prevención y control para evitar la propagación del COVID-19, el mismo que fue prorrogado por los Decretos Supremos Nrs. 020-2020-SA, 027-2020-SA, 031-2020-SA, 009-2021-SA y 025-2021-SA, hasta el 01 de marzo de 2022;

Que, a través del Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, Decreto Supremo que declara el Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19 y establece medidas que debe seguir la ciudadanía en la nueva convivencia social, se declara el Estado de Emergencia Nacional por el plazo de treinta y un (31) días calendario, quedando restringido el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio, comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú; el mismo que prorrogado por los Decretos Supremos Nrs. 201-2020-PCM, 008-2021-PCM, 036-2021-PCM, 058-2021-PCM, 076-2021-PCM, 105-2021-PCM, 123-2021-PCM, 131-2021-PCM 149-2021-PCM 152-2021-PCM y 167-2021-PCM, hasta el 30 de noviembre de 2021;

Que, mediante Memorándum N° 302-2021-GAC/MM de fecha 14 de octubre de 2021, la Gerencia de Autorización y Control solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, que analice la coyuntura actual que se está viviendo a causa de la COVID-19, teniendo en cuenta que muchas oficinas de los edificios se encuentran cerradas, en mérito al trabajo remoto de sus inquilinos,



lo cual originaría un deterioro de dichas edificaciones, así como la inseguridad ciudadana en la zona donde se ubica; en atención a ello, mediante Memorándum N° 369-2021-GDUMA/MM la Gerencia Desarrollo Urbano y Medio Ambiente remite el proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores;

Que, la Gerencia de Autorización y Control a través del Memorándum N° 323-2021-GAC/MM de fecha 27 de octubre de 2021, señala que hace suyo el Informe N° 245-2021-SGLEP-GAC/MM de la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, el cual realiza algunas precisiones al referido proyecto de ordenanza; asimismo, en los demás aspectos emite su conformidad;

Que, mediante el Informe N° 094-2021-GDUMA/MM de fecha 12 de noviembre de 2021, la Gerencia Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite opinión favorable al proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores, el mismo que se sustenta en los fundamentos establecidos en el Informe Técnico N° 082-2021-GDUMA/MM e Informe Legal N° 017-2021-GDUMA/MM;

Que, la Municipalidad de Miraflores con el fin de reactivar el sector inmobiliario corporativo ha visto por conveniente posibilitar la remodelación de edificios de oficinas en viviendas, debido al alto porcentaje de abandono de esta actividad en el distrito como efecto de la pandemia ocasionada por el COVID-19; asimismo, la conversión de las edificaciones definitivamente está supeditada a disposiciones técnicas normativas relacionadas a la compatibilidad de usos, parámetros normativos y condiciones generales de edificabilidad;

Que, a través del Informe N° 248-2021-GAJ/MM de fecha 18 de noviembre de 2021, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que procede la aprobación del proyecto de Ordenanza que regula las condiciones generales de habitabilidad para la conversión de edificios de oficinas en vivienda en el distrito de Miraflores, remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en coordinación con la Gerencia de Autorización y Control y la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas, por encontrarse legalmente sustentada y conforme a los lineamientos técnicos y normativos vigentes;

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 8 del artículo 9° y del 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 REGULA LAS CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD PARA LA CONVERSIÓN DE EDIFICIOS DE OFICINAS EN VIVIENDA EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 1°.- OBJETO

La presente ordenanza tiene por objeto regular la conversión de edificios de oficinas para el uso de vivienda en todo el distrito de Miraflores, siempre que sea compatible con la zonificación vigente, estableciendo los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones básicas de habitabilidad y sostenibilidad, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza N° 920-MML, la Ordenanza N° 1012-MML y la Ordenanza N° 342-MM con sus respectivas modificatorias, y lo comprendido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de facilitar la evaluación de los proyectos urbanísticos y de edificaciones, que se presenten en el marco de la presente ordenanza en el distrito de Miraflores.

##### Artículo 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza es de aplicación para todas las personas naturales y jurídicas que quieran convertir edificios de oficinas para el uso de vivienda, los cuales deben de contar, a la fecha de presentación del expediente municipal, con Licencia de Edificación y Declaratoria

de Edificación inscrita en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

##### Artículo 3°.- COMPETENCIAS

Son competentes para la aplicación y seguimiento de la presente ordenanza:

**La Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas.-** En la calificación de los anteproyectos y proyectos edificatorios y el otorgamiento de las Licencias de Edificación y Conformidades de Obra y Declaratoria de Edificación, de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y sus modificatorias, así como sus normas reglamentarias.

**La Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.-** En el desarrollo de propuestas de normas reglamentarias y complementarias que se requieran de ser el caso, en coordinación con la Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas de acuerdo a sus competencias.

##### Artículo 4°.- DEFINICIONES

4.1 Condiciones de habitabilidad para el uso de vivienda: Las unidades inmobiliarias deberán ser destinadas a albergar a personas en espacios cuyas características y dimensiones sean suficientes para satisfacer las necesidades y funciones de aseo, descanso, alimentación y reunión, en condiciones seguras y saludables. Las unidades inmobiliarias podrán ser de planta libre tipo loft, las mismas que como mínimo deberán considerar el ahorro hídrico y energético en un margen del 20%.

4.2 Conversión: Transformación de uso y características arquitectónicas de una edificación, a través de los procedimientos de remodelación dentro del marco de la Ley N° 29090 y sus modificatorias, que cuenten con Licencia de Edificación sin carga registral, la cual podrá levantarse en el proyecto de remodelación.

4.3 Zona de Amortiguamiento: Es la zona que se encuentra entre dos actividades distintas destinadas a áreas comunes de disfrute y actividades sociales o personales como son: zona de parrilla, piscina, zonas coworking, salón de usos múltiples (SUM), guardería, cine, centro de lavado, almacenamiento correspondiente a las unidades, sauna, gimnasio, entre otros.

4.4 Área verde en la edificación: Son aquellas áreas abiertas o espacios verdes dentro del predio, capaces de sostener o en donde se pueden establecer, toda clase de especies vegetales (plantas de cobertura, arbustos, macizos florales, palmeras, árboles, entre otros), se incluyen en esta definición también el techo verde, muro verde y/o biohuerto los cuales pueden ubicarse en cualquier nivel de la edificación lo que dependerá de la propuesta arquitectónica que plantee el profesional responsable del proyecto.

4.5 Área mínima por unidad de vivienda: Superficie techada incluyendo muros y circulaciones dentro del área de propiedad exclusiva de cada unidad de vivienda.

##### Artículo 5°.- DE LA ZONIFICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación en los predios existentes de oficinas ubicados en zonificación comercial y o residencial del distrito de Miraflores.

### TÍTULO II

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

##### Artículo 6°.- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

La altura de la edificación será la establecida en los parámetros urbanísticos edificatorios y para el caso de la licencia de remodelación por conversión se aplicará sobre la edificación existente.

##### Artículo 7°.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS

7.1 La remodelación por conversión del edificio de oficinas para uso de vivienda no requerirá de nuevos



estacionamientos. El número de estacionamientos deberá ser el mismo con el que obtuvo su Licencia de Edificación o Declaratoria de Edificación.

7.2 Los estacionamientos ubicados en el retiro deberán de adecuarse para uso de vehículos de micromovilidad.

7.3 El uso de vivienda en la edificación no requiere estacionamiento de visita.

7.4 En caso que del resultado de la conversión de la edificación de oficinas para el uso de vivienda, exista superávit de espacios de estacionamientos, estos podrán ser transformados en espacios complementarios de la vivienda, para almacenamiento o depósito correspondiente a las unidades de vivienda.

7.5 El proyecto de conversión de oficinas a uso de vivienda deberá adecuarse, dentro de los estacionamientos existentes, estacionamientos para vehículos de micromovilidad en razón del 30% del total de unidades de vivienda y para comercio será el 30% del requerimiento que resulte de su cálculo, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

7.6 Para los proyectos de edificios de uso mixto (comercial y residencial), se requerirá un número total de estacionamientos equivalente a la suma de los requeridos por el uso comercial y los correspondientes al uso residencial, debiendo ambos estacionamientos estar diferenciados de tal manera que, los usuarios de los estacionamientos de uso comercial no tengan acceso a los estacionamientos correspondientes a las unidades de vivienda. Pudiendo compartir las áreas de ingreso vehicular y de ser el caso las rutas de circulación.

7.7 Se deberá de considerar como mínimo 01 estacionamiento cada 02 unidades de vivienda, y de ser el caso, para comercio los requeridos según el Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### Artículo 8°.- ÁREAS LIBRES

El área libre de todo el conjunto no podrá ser menor a la existente, debiendo cumplir con lo dispuesto en numeral 11.2 del artículo 11, de la presente ordenanza.

#### Artículo 9°.- RETIROS

9.1 Se mantendrá el retiro reglamentario y/o permitido como consecuencia de la Licencia de Edificación y/o Declaratoria de Edificación.

9.2 En el retiro se permitirá el uso de estacionamientos de vehículos de micromovilidad, mobiliario urbano y áreas verdes.

9.3 En los retiros no se permitirá elementos de cierre que delimiten la propiedad. Los retiros frontales y laterales que colinden con vías vehiculares o peatonales deberán de ser abiertos e integrados a la vía pública, sin cercos, rejas o elemento adicional que impida el registro visual hacia el espacio público.

#### Artículo 10°.- AZOTEAS

La remodelación por conversión del edificio de oficinas para uso de vivienda no considerará ampliación en la azotea, respetándose la altura existente.

Los requisitos mínimos para el uso en azoteas, según su uso y dominio, serán los siguientes:

a) El cerramiento de los límites de la azotea, frente a áreas públicas (avenidas, calles, pasajes, parques, plazas y estacionamientos), deberá realizarse mediante el uso de un parapeto a nivel de la línea de fachada, con una altura de 1.10 m. y hasta 0.70 ml con material transparente.

b) En los linderos laterales que colinden con las propiedades vecinas, se deberán ejecutar obligatoriamente muro de 2.00 m. de altura, a fin de evitar el registro visual a propiedad de terceros.

c) Solo se permitirá techo sol y sombra sin cobertura en un porcentaje del 20% del área ocupada, y sin cerramiento lateral.

#### Artículo 11°.- CONDICIONES BÁSICAS DE HABITABILIDAD

##### 11.1 ÁREAS MÍNIMAS DE UNIDAD DE VIVIENDA

11.1.1 En zonificación comercial, el área mínima de

unidad de vivienda será de 50 m<sup>2</sup> para 01 dormitorio, 60 m<sup>2</sup> para 02 dormitorios y 75 m<sup>2</sup> para 03 dormitorios pudiendo reducir hasta 5% como máximo.

11.1.2 En zonificación residencial, el área mínima de los departamentos será de 70 m<sup>2</sup> para 01 dormitorio, 80 m<sup>2</sup> para 02 dormitorios y 100 m<sup>2</sup> para 03 dormitorios, pudiendo reducir hasta 10% como máximo.

##### 11.2 DE LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

11.2.1 Las remodelaciones y acondicionamiento de las oficinas, para el uso de vivienda, deberán respetar las condiciones mínimas de ventilación e iluminación establecidas en el numeral 12.4 del artículo 12° del capítulo III de la Norma Técnica A 0.20 VIVIENDA, del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N° 188-2021-VIVIENDA.

##### 11.3 USO COMÚN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

11.3.1 En los sótanos sólo podrán establecerse además de los estacionamientos, instalaciones de servicios complementarios de la edificación como cisterna, cuarto de bombas, grupo electrógeno, centrales de telefonía, internet, electricidad, etc., así como de alguno de sus componentes complementarios, depósitos privados o comunes, cuarto de basura, guardiana, estacionamiento para bicicletas horizontal o vertical que deberán contar con un sistema de fácil transporte y maniobra a los sótanos.

11.3.2 En zonas residenciales se podrá mantener el uso comercial en el primer piso y hasta el segundo piso de la edificación como máximo. En zonas comerciales se podrá mantener el uso comercial y de oficinas en los primeros pisos de acuerdo al proyecto.

11.3.3 La conversión de edificios de oficinas para uso de vivienda, en el caso de usos mixtos, podrá considerar áreas de amortiguamiento para uso común: salas de internet, coworking, centro de lavado, guardería, sala de usos múltiples, gimnasio, zona de parrilla, muro verde, además de biohuerto, piscina, jacuzzi, entre otros, siempre que se sustenten en los estudios estructurales correspondientes.

##### Artículo 12°.- CONDICIONES BÁSICAS DE SOSTENIBILIDAD

12.1 Los proyectos podrán considerar los parámetros de eficiencia energética e hídrica, establecidas en el Código Técnico de Construcciones Sostenibles, debiendo tener un ahorro hídrico y energético del edificio como mínimo del 20%.

12.2 Se podrán adoptar tecnologías mixtas o alternativas en el sistema de construcción y/o funcionamiento de la vivienda. El proyecto de estructuras deberá sustentar debidamente el cambio del comportamiento estructural de la edificación, de no presentar proyecto de estructuras se deberá adjuntar memoria justificativa y carta de seguridad debidamente suscrita por ingeniero civil.

12.3 Para el caso de azoteas y retiros, se deberá contemplar 50% de áreas verdes. En el caso de techo verde se deberá cumplir con las especificaciones técnicas del Código Técnico de Construcción Sostenible.

12.4 El retiro deberá de considerarse como mínimo 50% de área verde.

#### TÍTULO III

##### REGLAMENTO INTERNO Y JUNTA DE PROPIETARIOS

##### Artículo 13°.- OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON REGLAMENTO INTERNO

Para el acogimiento al proceso de conversión de la edificación, previsto en la presente ordenanza, el/los propietario/s de las unidades inmobiliarias del edificio de oficinas deberán contar con su Reglamento Interno debidamente inscrito en el Registro de Predios de la SUNARP.

#### Artículo 14°.- AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

En el expediente para la Licencia de Edificación se deberá adjuntar la autorización de la junta de propietarios debidamente acreditada y de acuerdo a la formalidad señalada en el reglamento interno o caso contrario el equivalente al 67% de los porcentajes de participación detallados en el reglamento interno.

#### Artículo 15°.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

Concluida la conversión del edificio al nuevo uso, este deberá contemplar una sola administración.

#### Artículo 16°.- DEL NUEVO REGLAMENTO INTERNO

En el nuevo reglamento interno del edificio, además de contener la descripción de secciones de propiedad exclusiva, usos, zonas comunes, porcentajes de participación, derechos y obligaciones de los propietarios, régimen de la junta de propietarios como sesiones, quórum, votaciones, acuerdos, entre otros, deberá establecer la obligatoriedad del debido mantenimiento de las áreas y bienes comunes, de los equipos del sistema de seguridad, sostenibilidad y evacuación bajo responsabilidad de los copropietarios del edificio.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

**Primera.-** FACULTAR al Alcalde de la Municipalidad de Miraflores para que, mediante decreto de alcaldía, dicte las medidas complementarias y/o reglamentarias que sean necesarias para la adecuada aplicación de la presente ordenanza.

**Segunda.-** ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a la Gerencia de Autorización y Control, el cumplimiento y aplicación de las normas establecidas en la presente ordenanza, de acuerdo a sus competencias.

**Tercera.-** DISPONER que la presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

**Cuarta.-** ENCARGAR a la Secretaría General la publicación de la presente ordenanza en el diario oficial El Peruano y a la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la ordenanza en el portal institucional de la Municipalidad de Miraflores ([www.miraflores.gob.pe](http://www.miraflores.gob.pe)).

POR TANTO:

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

LUIS MOLINA ARLES  
Alcalde

2015852-1

### MUNICIPALIDAD DE PACHACAMAC

**Prorrogan plazo de vigencia de la Ordenanza N° 257-2020-MDP/C, mediante la cual se estableció de manera "Extraordinaria y Excepcional la Expedición de la Constancia de Posesión, Visación de Planos para los Servicios Básicos"**

DECRETO DE ALCALDÍA  
N° 022-2021-MDP/A

Pachacámac, 16 de noviembre del 2021

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PACHACAMAC

VISTOS: El Informe N° 0112-2021-MDP/GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 418-A-2021-MDP/OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica, sobre la

PRÓRROGA de la Ordenanza N° 257-2020-MDP/C que regula de manera "EXTRAORDINARIA Y EXCEPCIONAL LA EXPEDICION DE LA CONSTANCIA DE POSESION, VISACION DE PLANOS PARA LOS SERVICIOS BÁSICOS"; y

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la ley N° 30305, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972 establece que "Los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. 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".

Que, el Artículo 42° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, indica que "Los Decretos de Alcaldía establecen normas reglamentarias y de aplicación de las ordenanzas, sancionan los procedimientos necesarios para la correcta y eficiente administración municipal y resuelven o regulan asuntos de orden general y de interés para el vecindario, que no sean de competencia del Concejo Municipal".

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 257-2020-MDP/C, se estableció de manera "Extraordinaria y Excepcional la Expedición de la Constancia de Posesión, Visación de Planos para los Servicios Básicos" cuyo objeto es facilitar el acceso a los pobladores y familias de baja calidad de vida que forman parte de la jurisdicción del Distrito de Pachacámac a los servicios básicos de energía eléctrica, agua y desagüe; garantizando la protección y el mejoramiento de vida del ser humano, para su desarrollo y el progreso de las poblaciones asentadas ubicadas en posesiones informales.

Que, de conformidad con la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ordenanza N° 257-2020-MDP/C, se faculta al Señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía emita los dispositivos necesarios para su mejor aplicación y de ser el caso ampliar la vigencia de la Ordenanza. En este sentido mediante Decreto de Alcaldía N° 012-2021-MDP/A de fecha 15 de abril de 2021, se prorrogó la vigencia de la misma por 60 días calendario, con Decreto de Alcaldía N° 013-2021-MDP/A de fecha 17 de junio de 2021, se prorrogó por 60 días calendario y nuevamente Decreto de Alcaldía N° 0203-2021-MDP/A de fecha 12 de agosto de 2021 se prorrogó por 90 días calendario.

Que, mediante Informe N° 112-2021-MDP/GDU, la Gerencia de Desarrollo Urbano pone a conocimiento de la Gerencia Municipal la necesidad de prorrogar la Ordenanza 257-2020-MDP/C por 45 días calendario, contabilizados desde la fecha de vencimiento del Decreto de Alcaldía N° 020-2021-MDP/A, asimismo indica que la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro aún tiene pendiente de evaluación diversos actos administrativos donde se solicita la verificación de coordenadas de diversas asociaciones que buscan el reconocimiento municipal como primer paso para iniciar el proceso de visación de planos para servicios básicos.

Que, la Oficina de Asesoría Jurídica, mediante informe N° 418-A-2021-MDP/OAJ, opina que resulta procedente la prórroga de la Ordenanza N° 257-2020-MDP/C, conforme a la propuesta de la Gerencia de Desarrollo Urbano.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas en el artículo 42° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

DECRETA:

**Artículo Primero.-** PRORROGAR el plazo de vigencia de la Ordenanza N° 257-2020-MDP/C, hasta por 45 días calendario contabilizados desde el vencimiento de la prórroga dispuesta por Decreto de Alcaldía N° 020-2021-MDP/A, conforme a los fundamentos expuestos en el presente Decreto.

**Artículo Segundo.-** ENCARGAR el cumplimiento del presente Decreto de Alcaldía a la Gerencia de Desarrollo Urbano y sus unidades dependientes en lo que resulte aplicable.