

## ORDENANZA N° 547 /MDSJM

San Juan de Miraflores, 27 de marzo de 2025.

### EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

**VISTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el proyecto de Ordenanza de Regularización de Licencias de Edificación en el distrito; y

### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Orgánica de Municipalidades, establece que *"Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia..."*, y 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;

Que, la referida Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 9°, numeral 8), establece que corresponde al concejo municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos; así como el numeral 9) precisa su facultad de crear, modificar, suprimir o exonerar de contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos, conforme a ley; teniendo las municipalidades distritales, como funciones específicas y exclusivas, las de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, ampliación, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, tal como señala su artículo 79°, numeral 3), subnumeral 3.6, ítem 3.6.2;

Que, la Ley N° 29090 - de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y sus modificatorias, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos establecido; lo que se encuentra desarrollado en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;

Que, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión de Territorio, a través de su Informe N° 047-2025-SGOPCGT-GDU/MDSJM, alcanza la propuesta de Ordenanza de Regularización de las Licencias de Edificación en el distrito de San Juan de Miraflores, con el debido informe técnico; lo que cuenta con la conformidad de la Gerencia de Desarrollo Urbano (Informe N° 008-2025-GDU/MDSJM); Subgerencia de Gestión del Riesgo de Desastres (Memorándum N° 300-2025-SGGRD-GDU/MDSJM), Oficina de Presupuesto y Programación de Inversiones (Informe N° 199-2025-OPPI-OGPP/MDSJM), Oficina de Planeamiento, Modernización y Cooperación Técnica (Informe N° 068-2025-OPMyCT-OGPP/MDSJM); Oficina General de Planeamiento y Presupuesto (Memorándum N° 148-2025-OGPP/MDSJM); así como opinión legal favorable de la Oficina General de Asesoría Jurídica (Informe N° 098-2025-OGAJ/MDSJM) y la aprobación de la Gerencia Municipal (Memorándum N° 222-2025-GM/MDSJM);

De conformidad con los artículos 9°, numeral 8), y 40° de la Ley N° 27972 Orgánica de Municipalidades; Ley N° 29090 y sus modificatorias; así como Reglamento

aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA; con la dispensa de la lectura y aprobación del acta y con el voto UNÁNIME de los señores regidores, el Concejo Distrital de San Juan de Miraflores ha aprobado la siguiente:



## ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

### TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES



**ARTÍCULO 1º.- OBJETO.-** Aprobar el procedimiento de Regularización de las Licencia de Edificaciones dentro de la circunscripción del distrito de San Juan de Miraflores, con el objetivo de: a) Impulsar la formalización de edificaciones construidas sin la licencia de edificación correspondiente y complementar actualizaciones en la base predial; y b) Fomentar la revalorización de los predios del distrito, incentivando la formalización de las edificaciones, permitiendo a los administrados, vía regularización, el saneamiento físico legal de las edificaciones ejecutadas sin autorización municipal, a través de un proceso que permitirá a la municipalidad actualizar y sincerar el ordenamiento urbano del distrito.



**ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** Su aplicación será dentro de la jurisdicción del distrito de San Juan de Miraflores, para toda edificación y/o construcción que haya sido ejecutada sin la correspondiente licencia de edificación, desde el 01 de enero del 2017 hasta 31 de diciembre del 2024, siempre y cuando la edificación cumpla con la normatividad nacional vigente y con los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA. La resolución de regularización que apruebe la edificación debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

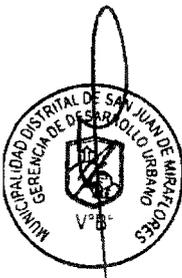
**ARTÍCULO 3º.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza tendrá una vigencia de un (01) año, a partir del día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano". Vencido el plazo de vigencia ninguna solicitud por trámite de regularización de licencia de edificación podrá acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO 4º.- MODALIDADES DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN.-** Están estipuladas en todas las modalidades señaladas en el artículo 58º del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

**ARTÍCULO 5º.- REQUISITOS COMUNES.-** El administrado debe presentar por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

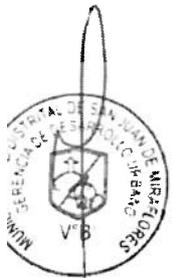
- Formulario Único de Regularización, (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.
- En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- Si es representante de una persona jurídica, vigencia de poder expedida por el registro de personas jurídicas (antigüedad no mayor a 30 días).
- Pago por derecho de trámite de Licencia de Regularización.
- Documentación técnica firmada por el profesional constataador, compuesta por:
  - Plano de ubicación y localización del lote.
  - Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
  - Memoria descriptiva.



- f) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado. (ANEXO XV, aprobado por la Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA).
- g) Declaración jurada mencionando la fecha de ejecución de obra, firmado por el propietario o apoderado, y el Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP.
- h) Declaración jurada de compromiso de resarcimiento de daños hacia los predios vecinos.
- i) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- j) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredite que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- k) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que ésta se encuentre inscrita en el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada Zla Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.
- l) Para el caso de las Modalidades C y D deberá presentar planos de seguridad y evacuación, con su respectiva memoria descriptiva, firmados por el propietario o apoderado y el verificador responsable acreditado como Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP. Además, deberá adjuntar el Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, gestionado en la Subgerencia de Gestión de Riesgos de Desastres, el cual deberá estar vigente.
- m) Formatos de hoja resumen predial urbano (HR y PU), con las áreas declaradas, canceladas y actualizadas a regularizar.
- n) Para edificaciones multifamiliares, a partir de 5 pisos, se adjuntará planos de seguridad y evacuación.
- o) Certificado de Parámetros Urbanísticos.
- p) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia.

PARA LA CONFORMIDAD DE LA OBRA ANEXAR AL MISMO EXPEDIENTE:

- q) FUE de conformidad de obra (03 originales), consignando los datos requeridos en él, visando todas las hojas por el responsable de obra (arquitecto) y el propietario (si es sociedad conyugal la firma de ambos); las firmas deberán de consignarse en todas las hojas.
- r) Plano de Ubicación y Localización: Tres (3) juegos, firmados por el arquitecto colegiado y los propietarios
- s) Planos de Arquitectura de Planta, cortes y elevaciones de la obra a Regularizada: Tres (3) juegos, firmados por el profesional responsable de la regularización y los propietarios.



**ARTÍCULO 6º.- PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS.-** El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de San Juan de Miraflores, vía Mesa de Partes, previa calificación administrativa que se realizará en el módulo de Atención "Obras Privadas Catastro y Gestión del Territorio", debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

1.1 De cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 5º de la presente Ordenanza, el profesional responsable del área correspondiente dispone de quince (15) días hábiles, contados desde la presentación del expediente, para realizar las siguientes acciones:

- Verificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios normados en la presente Ordenanza.
- Efectuar la inspección ocular al predio materia de regularización, a fin de constatar que las obras ejecutadas corresponden a los planos presentados.
- Elaborar el informe técnico y/o administrativo respectivo.

2. **El procedimiento a seguir para las modalidades es la siguiente:**

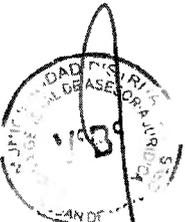
2.1 En las Modalidades de Aprobación A y B, el procedimiento administrativo de Regularización de Licencia de Edificación estará sujeta a evaluación e informe técnico de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, la cual cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente. Para la emisión de la resolución respectiva se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 5º.

2.2 En las Modalidades C y D, el procedimiento administrativo de Regularización de Licencia de Edificación estará sujeta a evaluación. Para el caso de las modalidades C y D, se deberá presentar planos de seguridad y evacuación, según reglamentación, con su respectiva memoria descriptiva, firmados por el propietario o apoderado y el verificador responsable acreditado como Verificador del Registro de Predios inscrito en la SUNARP.

3. En caso de que se presenten observaciones al expediente, éstas son notificadas al administrado, quien contará con un plazo de diez (10) días hábiles para subsanarlas. Este plazo puede ser prorrogable una sola vez, por un período adicional de diez (10) días hábiles, siempre y cuando la solicitud se presente dentro del plazo original antes de su vencimiento, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo.

- a) De no subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado se declara la improcedencia del procedimiento administrativo.
- b) Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa vigente en la obra materia de regularización o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, o consideradas como observaciones sustanciales, se declara la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrán las acciones pertinentes.
- c) Si en la evaluación técnica se observan incumplimiento de los parámetros urbanos y edificatorios, se continuará con el proceso de regularización del predio. Sin embargo, dichos incumplimientos se registrarán como cargas, que se detallarán de manera específica tanto en la licencia de edificación como en la conformidad de obra y edificación.

4. Sí la verificación es conforme, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio emitirá el pago por derecho de multa por construir sin licencia; luego verifica el pago correspondiente para expedir la resolución de Regularización de Licencia de Edificación, sellar y firmar los planos presentados, el Formulario Único de Edificaciones



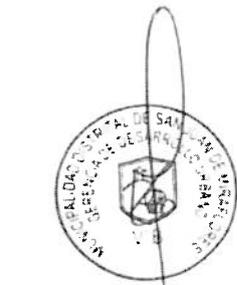
(FUE) – Licencia; y en los casos que corresponda la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

**ARTÍCULO 7º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y TOLERANCIAS ESPECIALES.-** Las obras a regularizar tendrán que cumplir con los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes, siendo sustentadas por el profesional responsable en la Memoria Descriptiva. Los parámetros de edificaciones podrán ser reajustados, sólo para los predios que se acojan a la presente Ordenanza y que sean calificados por el área técnica de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio.

- a) Los inmuebles que se encuentren en zonas consolidadas que tengan establecido RETIRO MUNICIPAL, se determina procedente por consolidación urbana el retiro cero (0.00 m.), el mismo que se encuentra comprendido desde la línea de edificación al lindero de propiedad, siempre que no invada el dominio público. Se Adjuntará el Certificado de Alineamiento
- b) El ÁREA LIBRE MÍNIMA se determina procedente hasta el 25% según los porcentajes de vivienda de interés social, con una tolerancia menor de 25 % establecido en la Ley N° 27157 - de Regularizaciones de Edificaciones.
- c) Las dimensiones mínimas para los pozos de luz no podrán ser menores a 1.80 m. en viviendas unifamiliares y 2.00 m. en viviendas multifamiliares.
- d) En lo referente al número de estacionamientos; si la edificación es para uso Vivienda Unifamiliar y por cuestiones técnicas no es factible acondicionar el estacionamiento, éste puede ser redimido con el pago pecuniario, para uso vivienda multifamiliar un (1) estacionamiento como mínimo por cada 3 unidades de viviendas, para comercio e industria 1 cada 100 m2 de área comercial o acogerse a la Ordenanza N° 000045-2007-MDSJM.
- e) El ancho mínimo de las escaleras en edificaciones multifamiliares tendrá las siguientes tolerancias:
  - Si sirve hasta 2 unidades de viviendas a = 0.90 m. Mínimo
  - Si sirve hasta 4 unidades de viviendas a = 1.00 m. Mínimo
  - Si sirve hasta 8 unidades de viviendas a = 1.10 m. Mínimo.

Estas medidas deberán predominar en todo el recorrido.

- f) Se aceptarán escaleras en el retiro, siempre y cuando sean abiertas según artículo 26° del RNE.
- g) En las escaleras que no cumplan con lo mencionado anteriormente, podrán indicar las deficiencias en la licencia para su inscripción como cargas para su levantamiento posterior.
- h) Se podrá regularizar edificaciones en los lotes existentes con área menor al normativo que estén inscritos en los registros públicos y que no sean producto de una subdivisión (la cual haya generado la inscripción de una carga)
- i) Para la regularización de locales comerciales de salud, educación o usos diferentes al de vivienda, de ser el caso, presentar las autorizaciones del Sector correspondiente para su uso.
- j) Se podrá regularizar la edificación con un (01) piso adicional sobre la altura máxima permitida de acuerdo a los parámetros urbanísticos, en caso que se demuestre consolidación de alturas similares equivalente al 1/3 de los inmuebles existentes.
- k) En las azoteas de edificaciones multifamiliares, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrán ser techada en el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m. del límite exterior frontal de la azotea.



- I) Para el caso de regularización con obras donde se aplique la densificación urbana (Ampliación y Remodelación), puede acogerse lo establecido en el artículo 10º, numerales 10.1 y 10.5, literal g) del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA.



**ARTÍCULO 8º.- MONTO A PAGAR POR CONCEPTO DE MULTA ADMINISTRATIVA.-** Para edificaciones a regularizar:

- El monto a pagar por derecho de trámite de Licencia de Regularización es equivalente a S/ 204.00 soles.

Beneficios de reducción de multa según las modalidades en el artículo 48º del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA:



**8.1 Vivienda unifamiliar, incluye demolición (Modalidad A),** los propietarios que se acojan a la presente Ordenanza abonarán una suma equivalente al 2.5 % del Valor de la Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.

**8.2 Vivienda multifamiliar (Modalidad B),** así como las demoliciones comprendidas en esta modalidad, los propietarios que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 2.5 % del Valor de la Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.



**8.3 Viviendas, comercial, industriales u otros (Modalidad C y D),** que se acojan y regularicen su edificación al amparo de la presente Ordenanza, abonarán una suma equivalente al 5% del Valor de Obra, correspondiente al pago por concepto de multa administrativa.

## TÍTULO II

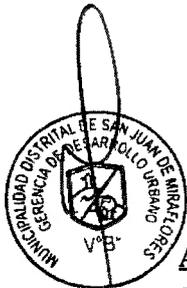
**ARTÍCULO 9º.- ÓRGANO COMPETENTE.-** La Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Gestión del Territorio, son las encargadas en dar cumplimiento a las disposiciones reguladas en la presente ordenanza municipal.



**ARTÍCULO 10º.- DE LOS FORMATOS Y FORMULARIOS PARA EL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN LICENCIA DE EDIFICACIÓN.-** Los formatos y formularios aprobados para el trámite del procedimiento de regularización de edificaciones son los aprobados mediante Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano" con fecha 18 de agosto de 2017, y se pondrá a disposición de los usuarios los formatos y formularios a través de nuestro portal institucional ([www.munisjm.gob.pe](http://www.munisjm.gob.pe)).

**ARTÍCULO 11º.- PROHIBICIONES.-** Está prohibido de acogerse a la presente Ordenanza, las construcciones y/o edificaciones que tengan las siguientes características:

- Las construcciones y/o edificaciones que invadan área pública, jardín de aislamiento y que contravengan la normatividad sobre el medio ambiente.
- Los predios que presente algún impedimento legal y/o judicial inscrito en la SUNARP.
- Los predios, edificaciones y/o construcciones que se encuentren en mal estado de conservación (la municipalidad se reserva el derecho en su calificación).
- Edificaciones que no cuenten con un proyecto de habilitación urbana aprobada.



**ARTÍCULO 12º.- REPARACIÓN DE DAÑOS.-** Si existieran daños causados al área pública durante la secuencia de construcción y/o edificación, el administrado solicitante deberá repararlos.



**ARTÍCULO 13º.- AMNISTÍA.-** Excepcionalmente, a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, se otorgará por 60 días calendarios, un periodo de amnistía para todas las modalidades de edificación A, B, C y D, sin aplicación de multa pecuniaria alguna, y vencido el plazo se continuará el proceso de regularización con la aplicación de las multas administrativas indicadas en el artículo 8º.

**ARTÍCULO 14º.- SUJETOS DE ACOGIMIENTO.-** Podrán acogerse a los beneficios establecidos en la presente norma, todas las personas naturales y/o jurídicas que acrediten la propiedad de las edificaciones ubicadas en Áreas de Tratamiento Normativo I, II y IV del distrito de San Juan de Miraflores.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Se podrán acoger a la presente Ordenanza aquellos administrados que cuenten con multa administrativa por construir sin licencia, siempre que ésta no se encuentre en etapa de ejecución coactiva. Las mencionadas multas que se hubieran cancelado podrán ser descontadas del monto a pagar por concepto de las multas especificadas en el artículo 8º de la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.-** La declaración de datos falsos será de estricta responsabilidad del propietario y de los profesionales que intervengan en los procedimientos, los mismos que estarán sujetos a las sanciones administrativas, civiles y/o penales, conforme a ley.

**TERCERA.-** Los administrados que se acojan a los beneficios establecidos en la presente Ordenanza y mantenga procesos judiciales en trámite, como es el caso de los procesos contenciosos administrativos, revisiones judiciales, etc., que cuestionen las multas administrativas impuestas por haber construido sin licencia, deberán presentar copia fedateada del escrito de desistimiento debidamente recepcionado por el órgano jurisdiccional que conoce el proceso. O en caso de haberse presentado el escrito por la mesa de partes virtual del Poder Judicial deberá acreditar indubitablemente la interposición del mismo.

**CUARTA.-** No está comprendida dentro de los alcances de la presente Ordenanza la regularización de las edificaciones construidas sobre:

- Predios calificados registralmente como rústicos.
- Áreas de dominio público (jardines de aislamiento, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques y/o jardines, etc.)
- Áreas determinadas de alto riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.
- Áreas declaradas como de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural de la nación.
- Zonas de protección y tratamiento paisajístico,
- Zonas de reglamentación especial y/o ecológica. Además, aquellas edificaciones construidas en contravención de la normatividad urbanística y sobre el medio ambiente. Por ningún motivo se admitirán regularizaciones de edificaciones que se encuentren fuera de los límites de propiedad.

**QUINTA.-** Facultar a la señora alcaldesa para que, mediante decreto de alcaldía, dicte las normas reglamentarias que fueran necesarias para cumplir con los fines de la presente Ordenanza y, de considerarlo necesario, en su oportunidad ampliar los plazos establecidos en la misma.

**SEXTA.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente su publicación en el diario oficial "El Peruano"; encargándose a la Secretaría General dicha acción; a la Oficina de Tecnología de la Información, su publicación en la página web de esta municipalidad; [www.munisjm.gob.pe](http://www.munisjm.gob.pe); y a la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional su más amplia difusión a nivel distrital.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.**



 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN JUAN DE MIRAFLORES

.....  
JORGE RAYMUNDO HONORES HUARCAYA  
SECRETARIO GENERAL

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE  
SAN JUAN DE MIRAFLORES

.....  
DELIA NELLY CASTRO PICHITHUA  
ALCALDESA

