



# Municipalidad distrital de **MIRAFLORES**

## ORDENANZA MUNICIPAL N° 415-MDM

Miraflores, 10 de abril de 2025.

EL ALCALDE DE LA municipalidad **DISTRITAL DE MIRAFLORES**

### **POR CUANTO:**

Se ha visto por el Concejo Municipal de Miraflores, en Sesión Ordinaria de fecha 10 de abril de 2025, el Informe N° 0324-2025-DOPHUYC-MDM- emitido por División de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, la Hoja de Coordinación N° 00277-2025-GDU-MDM emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 00355-2025-MDM/GAJ emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; y,

### **CONSIDERANDO:**

Que, los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, concordante con el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 30305.

Que, el artículo 79 de la Ley N° 27972 establece como función específica y exclusiva de las municipalidades distritales, numeral 3.6., normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: 3.6.2., construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica; 3.6.6., las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia.

Que, el artículo 92 de la Ley N° 27972 establece que toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una la licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble (...).

Que, el artículo 40 del Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, -dispone que los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del gobierno central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad.

Que, es importante que se brinden facilidades y beneficios con carácter general a los vecinos de Miraflores para el cumplimiento de sus obligaciones, respecto a la regularización de las Edificaciones sin Licencia Municipal, ello, considerando que tal formalización redundará en la mejor valorización comercial de los propios inmuebles y el pago respectivo y proporcional de los impuestos a la propiedad predial.

En uso de las facultades conferidas en el inciso 8) del artículo 9, y artículo 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; el Concejo Municipal por UNANIMIDAD y con la dispensa de la lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

### **ORDENANZA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES**

#### **ARTÍCULO 1°.- OBJETO**

Establecer un beneficio temporal y extraordinario para la **REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES** informales existentes en el Distrito de Miraflores, realizadas dentro del marco de la zonificación y parámetros urbanísticos municipales vigentes que esta norma aprueba, que hubieran sido ejecutadas por los administrados a que se refiere el numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por D. S. N° 029-2019-VIVIENDA sin contar con la respectiva Licencia de Edificación, hasta el **05 de abril del 2025** a fin de sincerar la situación real y física de los predios urbanos en el distrito de Miraflores.

#### **ARTÍCULO 2°.- ALCANCES**

- 2.1. Las edificaciones ejecutadas parcial o totalmente, de uso residencial, uso mixto con vivienda, locales comerciales y sus variantes sin la licencia municipal correspondiente, que no tengan



# Municipalidad distrital de MIRAFLORES

conformidad de obra, hasta el 05 de abril del 2025, pueden iniciar sus trámites a partir del día siguiente de la publicación de la presente Ordenanza.

- 2.2 El plazo para acogerse a los beneficios de regularización es hasta el 31 de diciembre del 2025, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta Ordenanza en el diario encargado de las publicaciones judiciales del distrito judicial de Arequipa.

## ARTÍCULO 3°.- REQUERIMIENTOS DE ACOGIMIENTO

Los administrados, sean personas o jurídicas, que deseen regularizar su edificación al amparo de la presente Ordenanza Municipal, se les otorgara una reducción de su multa administrativa contenida en el artículo 39 literal d) del D. S. N° 029-2019-VIVIENDA, el cual fija el 10% del valor total de la obra ejecutada, beneficios que seguidamente se pasan a detallar:

### Edificación:

MODALIDAD	MULTA % de CONDONACION
(Modalidad A)	90 %
(Modalidad B)	85 %
(Modalidades C y D)	80 %
Demoliciones	85 %
<b>NOTA:</b> El monto de multa señalado será aplicado con posterioridad a la evaluación del expediente (declarada la procedencia y previa autorización de la División de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro)	

## ARTICULO 4°.- REQUISITOS PARA SOLICITAR REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

- 4.1. Se entiende por Regularización de Edificación, aquella construcción que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia al 05 de abril del 2025. La aprobación de este procedimiento se realiza siempre que cumplan con la normatividad que le sea más favorable, mediante la respectiva resolución de aprobación expedida por la Municipalidad Distrital de Miraflores.
- 4.2. La aprobación y evaluación será de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, normas modificatorias y reglamentarias vigentes y lo establecido en el artículo 2 de la presente Ordenanza.
- 4.3. Los requisitos para solicitar Regularización de Edificaciones que conforman el expediente, son los siguientes:

REQUISITOS EXPEDIENTE REGULARIZACIÓN EDIFICACIONES
a) Formulario Único de Regularización, en tres (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.
b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano de ubicación y localización del lote.</li> <li>- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).</li> <li>- Planos de Seguridad (Modalidad C y D) y/o cuando se requiera.</li> <li>- Memorias descriptivas.</li> </ul>
d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
e) 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



Municipalidad distrital de  
**MIRAFLORES**

Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.

f) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

g) Comprobante de pago del derecho de trámite.

h) Comprobante de pago de la multa administrativa.

i) 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 esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios se adjunta Padrón de Propietarios con un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la solicitud de regularización.

*Nota 1: En caso la regularización presentada sea en las modalidades C – D, deberán adjuntar, además, copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión*

*Nota 2: La documentación también debe ser presentada en archivo digital y en el formato correspondiente).*

**Artículo 5°.- REGLAS GENERALES.**

El procedimiento administrativo tiene un plazo de 35 (treinta y cinco) días hábiles.

La presentación de los expedientes se hará en la Municipalidad de Miraflores, vía Mesa de Partes debiendo de cumplir con los requisitos señalados en la presente Ordenanza.

Una vez ingresado el expediente por Mesa de Partes, ésta lo remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano (en adelante GDU), donde se verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta norma municipal, y de encontrarse incompleto el referido expediente, se aplicará lo dispuesto por el artículo 136 del TUO de la Ley de Procedimientos Administrativos General Ley N° 27444.

Para la Calificación de Proyectos materia de Regularización, se aplicará el D. S. N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. También se tendrá en cuenta lo normado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo que corresponda.

El personal técnico administrativo que designe la División de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro (en adelante DOPHUYC) realizará las verificaciones técnicas y administrativas respectivas del expediente; de no haber observación alguna, se procederá a la revisión por parte de la DOPHUYC para la evaluación de los expedientes que se ingresen en mérito a la presente Ordenanza. La DOPHUYC procederá a efectuar la inspección ocular y su informe técnico respectivo.

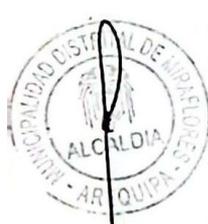
De existir observaciones técnicas y/o incumplimiento en la presentación de los requisitos exigidos, se comunicará al solicitante para que subsane en el plazo de 05 (cinco) días hábiles. Y en caso que el solicitante no cumpla con levantar y/o subsanar las observaciones dentro del plazo otorgado, o los realiza de manera incompleta, GDU procederá a emitir la resolución de improcedencia y concluirá el presente procedimiento. La resolución que emita la GDU es apelable.

En caso que no exista observaciones, o éstas sean levantadas y/o subsanadas en su totalidad, GDU emitirá la resolución de aprobación.

Si en la verificación técnica y/o administrativa, se observan transgresiones a la normativa y que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad (en el caso de edificaciones) o consideradas como observaciones sustanciales, se declarará la improcedencia de lo solicitado mediante resolución expedida por GDU, y, de ser el caso, se dispondrá de las acciones pertinentes. La resolución que emita la GDU es apelable.

**ARTÍCULO 6°.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS Y DEMÁS ASPECTOS NORMATIVOS.**

Establézcase dentro de los beneficios administrativos de la presente Ordenanza la alternativa excepcional y especial de los parámetros urbanísticos y edificatorios; dejando expresamente establecido que los no mencionados en el presente Artículo deberán cumplir lo señalado en el certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los mismos que se establecerán de la siguiente manera:





## Municipalidad distrital de **MIRAFLORES**

6.1. **OCUPACIÓN DEL RETIRO MUNICIPAL:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su Licencia deberá cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 60% de la UIT vigente, cuando se compruebe que la construcción invade el retiro estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- No procede acogerse a dicho beneficio en los casos de ocupación de retiro designado a ensanche de vía, cuando se encuentren áreas afectadas por proyectos de inversión. En los demás casos se procede al pago precitado y el administrado deberá adjuntar a su expediente una Declaración Jurada, comprometiéndose a acceder al cumplimiento indefectible del parámetro, sustentado en el plano de retiros municipales, en el momento que le sea requerido por la Municipalidad con el fin de dar cumplimiento irrestricto a la ejecución de la obra referida.

6.2. **VOLADOS NO AUTORIZADOS:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su licencia debe cumplir con:

- El pago de una multa equivalente al 50% de la UIT vigente; cuando se compruebe que el volado invade vía pública con relación a lo estipulado en el certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios y que el mismo no deberá ser mayor a 0,50 m.; demostrándose la existencia de consolidación urbana de la cuadra y calle en la que se ubica en un 35% para cuyo efecto adjuntará a su solicitud de acogimiento al beneficio administrativo debiendo presentar el sustento fotográfico que garantice lo aseverado.
- No se aplicará el beneficio antes indicado si los volados a regularizar no cumplen con las distancias mínimas de seguridad con respecto a las redes públicas de electricidad de mediana a alta tensión por el riesgo eléctrico que ello implica, situaciones que serán verificadas en campo y de ser el caso comunicadas a OSINERMINING.

6.3. **INCUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE:** Cuyo procedimiento de aprobación con el único fin de acceder a su Licencia deberá cumplir con la presentación de una Memoria Descriptiva Sustentatoria de ocupación del Área Libre, debidamente visada por arquitecto y que contenga fundamentos técnicos idóneos que revelen que el área declinada como libre es idónea para proporcionar al inmueble las condiciones mínimas requeridas de iluminación, asoleamiento y ventilación de los espacios circundantes. Documentación que deberá ser evaluada por la DOPHUYC en las Modalidades A y B y por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos (Modalidades C y D) y sometida a verificación in situ, determinará:

- Pago de multa cuando la ocupación del área se encuentre comprendida entre el 30% y 27% del área total del terreno se cancelará la multa del 30% de la UIT vigente.
- Pago de Multa equivalente al 50% de la UIT vigente; cuando la ocupación del área libre se encuentre comprendida entre el 26% y 25% del área total del terreno, para lotes ubicados en esquina de uso residencial podrá aceptarse hasta el 20% de área libre.
- Para los pozos de luz se aplicará una tolerancia máxima del 5% de lo establecido en el artículo 19 de la norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), siempre que estos den a espacios importantes dentro de la edificación y de 10% a ambientes de servicios, cancelando una multa de 40% de la UIT vigente para viviendas unifamiliares y 200% UIT vigente para viviendas multifamiliares y demás casos.

6.4. **INCUMPLIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS:** Presentar una Memoria Descriptiva Sustentatoria de uso de Estacionamientos según lo establecido en el Certificado de Parámetros, debidamente visada por arquitecto y que contenga Justificaciones cuya información es evaluada técnicamente y corresponde la verificación in situ:

- Los inmuebles que por la naturaleza de la topografía con acceso vehicular restringido o sean inaccesibles y no puedan cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecidos en los parámetros urbanísticos, no será exigible.
- Para los que tengan déficit de este requerimiento, podrán ser reajustados a un (01) estacionamiento cada tres (03) unidades de vivienda, debiendo efectuar el pago de una Multa equivalente al 50% de la UIT vigente, por cada uno de los estacionamientos



## Municipalidad distrital de **MIRAFLORES**

en infracción con relación a lo estipulado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

- En zonas comerciales se podrá aceptar para levantar el déficit de estacionamiento el alquiler en establecimientos cercanos a la edificación materia de regularización documento que debe estar legalizado y /o elevado a registros públicos, cancelando el 100% de la UIT vigente.

- 6.5. **LAS PUERTAS LEVADIZAS:** y/o puertas que tengan la abertura hacia la vía pública y que se encuentren ubicadas al límite de la propiedad, podrán ser regularizadas siempre que cumplan con tener una señalización y sistema de alarma con luces; además de pagar la suma ascendente a S/ 1 500,00 (mil quinientos y 00/100 soles) como multa adicional por la infracción cometida, y que la sección de veredas sea mayor a 1.50 metros de ancho.

### ARTÍCULO 7º.- VERIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La GDU mediante la DOPHUYC verificará la edificación con los planos presentados, respecto a que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble que más le favorezca al proceso de regularización, finalmente de existir actas aprobatorias vigentes referentes a la calificación de algún capítulo (arquitectura e ingeniería) éstas tendrán validez en la calificación y si se verifica que la edificación existente corresponde al proyecto aprobado.

### ARTÍCULO 8º.- EXCLUSIONES.

No procede la Regularización de los siguientes casos:

- 8.1 Para el caso de propiedades que se encuentren en mal estado.
- 8.2 Aquellas edificaciones que tienen piso(s) adicionales respecto a la Zonificación y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios señalados en la presente Ordenanza.
- 8.3 A los efectos de la presente Ordenanza Municipal se encuentran excluidos los predios que se encuentren dentro de La Zona de Reglamentación Especial ZRE RI1 y ZRE-RI2, aprobado por OM 961-MPA y 975-MPA.
- 8.4 A los efectos de la presente Ordenanza Municipal se encuentran excluidos los proyectos edificatorios que se encuentren dentro de la Zona de reglamentación especial de Centro Histórico ZRE-CC e inmersos dentro de lo establecido en la OM N° 115-MPA, Ordenanza que aprueba las normas técnicas del Plan de Gestión del Centro Histórico y la zona Monumental de Arequipa, crea el área de tratamiento, intervención, protección y modifica el Plan Director.
- 8.5. No están considerados dentro de los alcances de la presente Ordenanza, los procedimientos que corresponde a proyectos de vivienda de interés social, en la medida que tienen su propio marco normativo especial.
- 8.6. Las edificaciones construidas en áreas de dominio y/o uso público.
- 8.7. Los predios con edificaciones sobre los cuales recae registral referida a incumplimiento de parámetros urbanísticos.

### Artículo 9º.- ORGANOS COMPETENTES

La GDU a través de la DOPHUYC es la encargada de dar cumplimiento a las disposiciones reguladas en la presente Ordenanza.

### DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Todo lo que no se ha considerado y no se contraponga a la presente Ordenanza, se regirá de manera supletoria conforme a lo señalado en la Ley N° 27157, normas reglamentarias y modificatorias, referente a reglamentos de usos para el caso de multifamiliares.

**SEGUNDA.-** De acuerdo al artículo 202 del TUO de la Ley N° 27444, en los procedimientos iniciados a solicitud de parte, cuando el administrado incumpla algún trámite que le hubiera sido requerido que produzca su paralización por 30 (treinta) días calendario, la autoridad de oficio o a solicitud del administrado declarará el abandono del procedimiento. Dicha resolución deberá ser notificada y contra ella procederán los recursos administrativos pertinentes. Se dispondrá el reinicio de los procedimientos sancionadores y/o de ejecución coactiva correspondiente.

**TERCERA.-** La GDU en la resolución que aprueba la regularización de los procedimientos objeto de la presente Ordenanza, de corresponder, deberá disponer el archivo del procedimiento administrativo



# Municipalidad distrital de MIRAFLORES

sancionador, siempre que exista identidad de sujeto, objeto y fundamento entre la infracción presuntamente cometida y el procedimiento de regularización.

**CUARTA.-** En el caso de las construcciones que cuenten con expediente en proceso de trámite de licencia en la DOPHUYC y que se encuentren en estado de no contestación al levantamiento de observaciones, deberán solicitar su desistimiento y archivo, con lo cual se procederá al archivamiento del mismo, no generando la devolución de los documentos presentados así como de la tasa cancelada.

**QUINTA.-** Las edificaciones que hubieran obtenido la respectiva autorización y/o licencia y que se les hubiera iniciado procedimiento sancionador sin haber llegado a la ejecución coactiva de las sanciones impuestas, podrán ser beneficiadas con los montos de las multas establecidas, presentando una solicitud acogiéndose a estos beneficios económicos.

**SEXTA.-** Los procedimientos sancionadores incluidos en el que se encuentran comprendidos los administrados que se acojan a los beneficios de la presente Ordenanza concluirán en el estado en el que se encuentren, incluidos los derivados a la Subgerencia de Ejecución Coactiva, debiendo expedirse de oficio la resolución correspondiente.

**SÉPTIMA.-** Precisar que la falsedad en la declaración, información o documentación presentada, es de estricta y exclusiva responsabilidad del propietario y del o de los profesionales que intervengan en este procedimiento, quienes responden solidariamente por las sanciones administrativas, civiles y/o penales que hubiere; sin perjuicio de poner de conocimiento al mismo tiempo a los colegios profesionales correspondientes para impongan las medidas disciplinarias que fueren pertinentes.

**OCTAVA.-** El régimen excepcional y plazo establecido por esta Ordenanza es concluyente, de aplicación inmediata. Posterior a su culminación se aplicará el plazo prescrito en la Ley N° 29090, su Reglamento y modificatorias.

**NOVENA.-** Precisar que en ningún caso los derechos de trámite por regularización de licencia de edificación, conformidad de obra u otros conexos y/o multas pagadas por sanciones impuestas serán objeto de devolución.

**DÉCIMA.-** Autorizar al señor Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las medidas complementarias que resulten necesarias para la aplicación de la presente Ordenanza Municipal; inclusive evaluar una ampliación de los plazos establecidos en la presente Ordenanza.

**DÉCIMO PRIMERA.-** Encargar a la GDU y a DOPHUYC, el cumplimiento e implementación de la presente; y a la Gerencia de Administración Tributaria actualizar su base tributaria.

**DÉCIMO SEGUNDA.-** Encargar a la Gerencia de Secretaría General la publicación de la presente, a la Unidad de Informática y Procesamiento de Datos su publicación en el portal web de la Municipalidad y a la Gerencia de Imagen Institucional la difusión en los medios de comunicación.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES  
 SECRETARÍA GENERAL  
 AREQUIPA

ABOG. GIOVANNA RINA PINTO RADO  
 GERENTE DE SECRETARÍA GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES  
 ALCALDÍA  
 AREQUIPA - PERÚ

ALCALDE  
 GERMAN TORRES CHAMPI