

Alerta:

**BARRERAS IMPUESTAS POR LA MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE MIRAFLORES QUE AFECTABAN A UNA
EMPRESA INMOBILIARIA SON DECLARADAS ILEGALES**



Se han declarado ilegales tres (3) medidas impuestas por la Municipalidad Distrital de Miraflores:

① El impedimento de contar con un supervisor de obras privado para la ejecución de obras.

Es ilegal porque el artículo 10 del TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas (Ley 29090) y el Reglamento de Verificaciones Técnicas (artículo 8) permite a las empresas inmobiliarias contar en la intervención para las verificaciones técnicas con supervisores de obras privados, los cuales son contratados por dichas empresas y que se encargarán de supervisar y seguir la ejecución de la obra.

Por tanto, la MDM ha contravenido la normativa nacional de verificaciones técnicas y el referido impedimento es una barrera burocrática ILEGAL.



② **El impedimento de ejecutar la edificación ubicada en una avenida determinada del distrito de Miraflores**

Es ilegal porque la MDM no cuenta con atribuciones para realizar verificaciones de proyectos de edificaciones favorables en la vía de Revisores Urbanos (al contar encima la empresa denunciante con Licencia de Edificación) y, por tanto, para impedir la ejecución de una obra autorizada siendo ello facultad exclusiva del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; no encontrándose tampoco la MDM dentro del supuesto de interrupción de licencias de edificación y de las consecuencias de las obras ejecutadas. Es importante resaltar que las municipalidades sólo pueden verificar únicamente que la obra durante su ejecución corresponda al proyecto previamente aprobado y conforme con el cronograma de la obra.

Por tanto, el impedimento cuestionado es una barrera burocrática ILEGAL dado que la MDM ha excedido sus competencias.



3 El desconocimiento de un dictamen favorable de arquitectura

Es ilegal porque el dictamen conforme en arquitectura en el marco de un anteproyecto en consulta cuenta con efecto vinculante para el posterior proyecto de edificación conforme lo dice el numeral 5 del artículo 4° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. De esta manera, si bien la MDM podría tener observaciones respecto del dictamen favorable emitido por la Comisión Técnica, la ley no le ha dado atribuciones para declarar que el mismo no cuenta con efecto vinculante o para desconocer dictámenes conformes.

Por tanto, el desconocimiento del dictamen favorable emitido por la Comisión Técnica es una barrera burocrática ILEGAL dado que la MDM no tiene facultad para desconocer los referidos dictámenes emitidos por las comisiones técnicas.



Las barreras burocráticas declaradas ilegales se le inaplicarán a la empresa inmobiliaria denunciante en el caso antes comentado.

Aquellas empresas inmobiliarias que se vean afectadas por barreras burocráticas similares tienen la posibilidad de presentar una denuncia en eliminación de barreras burocráticas ante el Indecopi, a fin de obtener un pronunciamiento favorable.

Ver Resolución N° 349-2024/CEB-INDECOPI
Pronunciamiento emitido por la 1era instancia

Contenido elaborado por:



Martin Serkovic
Socio



Celia Izquierdo
Asociada Senior



Lucia Luna
Asociada Senior