

INFORMATIVO MUNICIPAL

Miraflores, 7 de octubre de 2019

El 5 de octubre de 2019 se publicó la Ordenanza N° 2184, norma que precisa los alcances de la Ordenanza N° 1414, la cual declaró la intangibilidad de los acantilados que conforman el corredor ribereño de la Costa Verde.

A través del artículo único de la Ordenanza N° 1414 se estableció que exclusivamente se permitiría el desarrollo de proyectos de inversión pública de infraestructura vial sobre los acantilados, salvaguardando la predominancia del paisaje natural.

En el marco de lo anterior, mediante la Ordenanza N° 2184 se precisó que la intangibilidad dispuesta en artículo único de la Ordenanza N° 1414 se aplica a la plataforma superior colindante de los acantilados de la Costa Verde, conforme al siguiente plano:

**Plano de Microzonificación Sísmica**



**INFORMATIVO MUNICIPAL**

La franja en rojo constituye la plataforma superior de la zona de acantilado a la cual se extiende la declaración de intangibilidad.

Adicionalmente, la Ordenanza N° 2184 establece como área de intangibilidad una franja de 120 metros de ancho a partir de la línea de borde del acantilado, en aquellos distritos que no cuenten con estudios de microzonificación sísmica, hasta que se apruebe el respectivo estudio mediante Decreto de Alcaldía de Lima Metropolitana. Esta zona se describe en el siguiente plano:

**Plano de Área Intangible**



Nótese que el plano precedente se refiere únicamente al Distrito de San Isidro, a pesar de que el Plano de Microzonificación Sísmica se refiere a la declaración de intangibilidad en toda la zona ribereña de los Distritos de San Miguel, Magdalena del Mar, San Isidro, Miraflores, Barranco y Chorrillos.

## INFORMATIVO MUNICIPAL

Debemos anotar que la emisión de la Ordenanza N° 2184 deriva del Decreto Supremo N° 161-2019-PCM, publicado el 20 de setiembre de 2019, mediante el cual se declaró en Estado de Emergencia los acantilados de la Costa Verde comprendidos en los Distritos de San Miguel, Magdalena del Mar, San Isidro, Miraflores, Barranco y Chorrillos, de la Provincia y Departamento de Lima.

El Estado de Emergencia se estableció por el plazo de sesenta (60) días calendario, a fin de que las entidades respectivas (esto es, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; el Ministerio de Energía y Minas; el Ministerio del Ambiente; el Ministerio de Defensa; el Ministerio del Interior; el Ministerio de Educación; la Municipalidad Metropolitana de Lima, las Municipalidades Distritales de San Miguel, Magdalena del Mar, San Isidro, Miraflores, Barranco y Chorrillos y otras instituciones públicas y privadas involucradas), pudieran realizar las acciones, inmediatas y necesarias, destinadas a la reducción del Muy Alto Riesgo existente.

El Decreto Supremo N° 161-2019-PCM se sustentó en el Informe Técnico N° 0141-2019-INDECI/11.0 de fecha 9 de setiembre de 2019, mediante el cual el Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI determina que existe peligro inminente de derrumbe en la zona antes mencionada.

Adicionalmente, en el referido informe se recomendó que -entre otras acciones- las entidades involucradas ejecuten las medidas de excepción inmediatas y necesarias de reducción y minimización del peligro actual, precisando que tales acciones podían ser modificadas de acuerdo a las necesidades y elementos de seguridad que se vayan presentando durante su ejecución, sustentadas en los estudios técnicos de las entidades competentes.

Teniendo en cuenta lo anterior, además de declarar la intangibilidad, en las Disposiciones Complementarias Finales de la Ordenanza N° 2184, la Municipalidad Metropolitana de Lima prohíbe la ejecución de nuevas edificaciones y ampliaciones de las construcciones existentes en la plataforma superior de los acantilados del corredor ribereño de la Costa Verde.

Asimismo, se establece que los titulares de los predios ubicados en la plataforma superior de la Zona de Acantilado no podrán obtener nuevas licencias de funcionamiento o la ampliación de las existentes ni solicitar la emisión de certificados de zonificación y vías, parámetros urbanísticos y edificatorios, licencias de habilitación urbana y de edificación, ni certificación previa de adecuación de iniciativa, ratificación de adjudicación de derechos o constancia de compatibilidad de proyecto definitivo.

Si bien la competencia para expedir las licencias de edificación, habilitación urbana y licencias de funcionamiento corresponde a las Municipalidades Distritales, en la Ordenanza N° 2184 se precisa que esta disposición tiene preeminencia sobre las

## INFORMATIVO MUNICIPAL

normas de los distritos involucrados en los alcances de la Ordenanza N° 750, es decir, sobre las ordenanzas que emitan las Municipalidades Distritales de Chorrillos, Barranco, Miraflores, San Isidro, Magdalena del Mar y San Miguel.

Lo anterior significa que las Municipalidades Distritales antes mencionadas deben acatar lo dispuesto por la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Ordenanza N° 2184, absteniéndose de emitir y otorgar los permisos antes mencionados.

Ahora bien, en el artículo segundo de la Ordenanza N° 2184 se reconoce el derecho de edificación de los titulares de los predios comprendidos en la Zona Intangible, a través del documento denominado “*certificado de derechos adicionales de edificación transferible*”. No obstante, el procedimiento y condiciones de acceso a este instrumento se fijarán posteriormente por Decreto de Alcaldía Metropolitana. Mientras no se publique esta regulación, no será posible edificar o ampliar las construcciones existentes sobre la plataforma superior de la Zona de Acantilado pues no se otorgarán los permisos respectivos.

En concordancia con el Decreto Supremo N° 161-2019-PCM y el Informe Técnico N° 0141-2019-INDECI/11.0, en el procedimiento destinado a obtener el “*certificado de derechos adicionales de edificación transferible*” debería regularse la posibilidad de edificar en la plataforma superior de la Zona de Acantilado, siempre que la seguridad constructiva de dicha propuesta se sustente en estudios técnicos, validados por las entidades competentes (por ejemplo, a través de INDECI).

\*\*\*

En caso requiera una aclaración o ampliación del presente informativo, por favor contáctenos al correo electrónico [estudio@eja.com.pe](mailto:estudio@eja.com.pe).

También puede ingresar a nuestra página en Facebook: <https://www.facebook.com/Estudio-Avendaño-Abogados-341395686536706/> para más contenido legal.