

**GOBIERNOS LOCALES**

**MUNICIPALIDAD  
METROPOLITANA DE LIMA**

**Ordenanza que norma los cambios de  
zonificación en Lima Metropolitana**

**ORDENANZA N° 1617**

EL TENIENTE ALCALDE METROPOLITANO  
DE LIMA;

POR CUANTO:

EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 17 de julio de 2012 los Dictámenes N°41-2012-MML-CMDUVN de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, y N° 57-2012-MML-CMAL de la Comisión Metropolitana de Asuntos Legales;

Aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA QUE NORMA LOS CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN EN LIMA METROPOLITANA**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

#### **Artículo 1°.- OBJETO**

La presente Ordenanza, constituye el marco normativo a seguir por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ejercicio de la función de Planificación Urbana y Cambio de Zonificación; teniendo en cuenta que la Zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, consignándose en los Planos de Zonificación.

#### **Artículo 2°.- ÁMBITO**

Los procedimientos regulados en la presente norma, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel de la Provincia de Lima.

#### **Artículo 3°.- PRINCIPIOS RECTORES**

Los Principios Rectores que rigen los procedimientos técnicos y administrativos, regulados por la presente Ordenanza, son los siguientes:

##### **3.1 Legalidad**

La Autoridad Municipal deberá velar por el ordenamiento jurídico, con respeto a la Constitución, la Ley y las normas urbanísticas, posibilitando la intervención en la propiedad predial a fin de preservar el interés general sobre el interés particular.

##### **3.2 Concertación**

La Autoridad Municipal como ente generador de políticas urbanas, propicia la participación de la población, de las Municipalidades Distritales y de las instituciones públicas o privadas en la elaboración y aprobación de la actualización de los usos del suelo.

#### **Artículo 4°.- DEL CAMBIO DE ZONIFICACION**

Los Cambios de Zonificación se efectuarán a través de:

- Peticiones de Cambio de Zonificación.
- Iniciativas de Cambio de Zonificación.

#### **Artículo 5°.- COMISIÓN TÉCNICA DE TRABAJO**

Conformar la Comisión Técnica de Trabajo, encargada de evaluar las Peticiones de Cambio de Zonificación remitidas por las Municipalidades Distritales y las Iniciativas de Cambio de Zonificación solicitadas ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, emitiendo el informe pertinente.

La Comisión Técnica de Trabajo estará integrada por los miembros siguientes:

- Dos (02) representantes de la Gerencia de Desarrollo Urbano, como mínimo.
- Dos (02) representantes del Instituto Metropolitano de Planificación, como mínimo.
- Un (01) Secretario Técnico.

Los titulares de la Gerencia de Desarrollo Urbano y del Instituto Metropolitano de Planificación designarán a sus representantes que conformarán la Comisión Técnica, y el Gerente de Desarrollo Urbano designará al Secretario Técnico, en el plazo de cinco (5) días hábiles de entrada en vigencia la presente Ordenanza.

El informe que se emita a través de la Comisión Técnica de Trabajo, deberá ser suscrito simultáneamente por el Gerente de Desarrollo Urbano y el Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación, en uso de sus atribuciones o competencias, de existir consenso de ambas partes; caso contrario, cada una de las áreas emitirá opinión en singular.

#### **Artículo 6°.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA LA PETICION Y LA INICIATIVA**

Las solicitudes de Cambio de Zonificación para el procedimiento Regular y Especial, deberán contar con los documentos siguientes:

6.1 Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor de 30 días.

6.2 Plano de Ubicación en escala 1:1000, debidamente georeferenciado en el Sistema PSAD 56, indicando las dimensiones del terreno y ancho de vías y plano de Localización, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.

6.3 Plano Perimétrico georeferenciado en el Sistema PSAD 56.

6.4 Plano de Propuesta de cambio de zonificación graficada sobre el plano parcial de zonificación vigente, con indicación del predio materia de la solicitud, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.

6.5 Plano de Levantamiento de usos actuales del suelo y de alturas de edificación en el área donde se ubica el predio, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.

6.6 Memoria Descriptiva que incluya como mínimo lo siguiente:

- Sustentación de la propuesta de cambio de zonificación
- Indicación expresa de la actividad a que se destinaría el predio.
- Indicación expresa de la existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y recreación) y de servicios públicos suficientes para los requerimientos de la nueva actividad
- Fotografías recientes identificando el predio y el entorno inmediato.

6.7 En caso de presentarse Cambios de Zonificación para el desarrollo de megaproyectos y/o proyectos de gran envergadura, calificados así por el reglamento, se deberán adjuntar además estudios de base sobre aspectos urbanísticos, viales y/o ambientales, que consideren importantes para sustentar el pedido. Respecto de los cuales órganos de línea competentes emitirán opinión.

### **CAPÍTULO II**

#### **PETICION DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

##### **Artículo 7°.- CONCEPTO**

La petición de Cambio de Zonificación, está referida al proceso técnico de evaluar y declarar procedente o no, las propuestas de Cambio de Zonificación que presenten los propietarios de predios, para modificar las calificaciones de zonificación de sus predios.

Los Cambios de Zonificación se efectuarán en dos procesos técnicos por año, según cronograma que como Anexo N° 01, forma parte de la presente Ordenanza.

##### **Artículo 8°.- PERIODOS DE EVALUACIÓN**

Las Propuestas de Cambios de Zonificación, materia del Procedimiento Regular serán evaluadas dos veces por año, teniendo en consideración lo siguiente:

8.1 Las propuestas de Cambios de Zonificación serán formuladas por los propietarios de predios, y se presentarán a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio, en el caso del Cercado de Lima, los interesados lo presentarán en la Municipalidad Metropolitana de Lima, desde el primer día útil del mes de enero de cada año (Primera Etapa) y desde el primer día útil del mes de julio de cada año (Segunda Etapa), debiendo cumplir con todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, sin los cuales no será incluido en la evaluación.

8.2 La Municipalidad Distrital iniciará el proceso de evaluación el primer día útil del mes de marzo (Primera Etapa) y el primer día útil del mes de setiembre (Segunda Etapa) de cada año, de las solicitudes que hayan sido presentadas hasta el día hábil anterior.

##### **Artículo 9°.- CONSULTA VECINAL**

La Municipalidad realizará el levantamiento de la opinión de la población vecina que sería directamente involucrados por cada cambio específico de zonificación propuesto, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV)

Se consideran vecinos directamente afectados, aquellos propietarios de los inmuebles que comparten el mismo frente de manzana, ambos frentes de manzana si el predio se ubica en una vía local, y los inmuebles posteriores. Podrán pronunciarse formulando sus observaciones por escrito en dicho Formulario.

La Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de la Gerencia de Participación Vecinal realizará el levantamiento de opinión conforme lo establecido en el presente artículo, cuando se trate de propuestas de Cambios de Zonificación para predios ubicados en El Cercado de Lima.

#### Artículo 10°.- FORMULARIO ÚNICO DE CONSULTA VECINAL (FUCV)

Aprobar el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV) que forma parte de la presente norma como Anexo N° 02 y constituye el documento a ser utilizado por las Municipalidades en el proceso de Consulta Vecinal, cuya finalidad es requerir la opinión de los propietarios de los predios, conforme lo señalado en el artículo precedente.

Las Municipalidades se encuentran obligadas a poner a disposición el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), de manera gratuita, de libre y fácil acceso para su entrega directa o a través del portal web.

#### Artículo 11°.- EXHIBICIÓN DE PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Las Municipalidades preparará sobre un Plano de Zonificación, la ubicación y descripción de las Peticiones de Cambios de Zonificación recibidas, Plano que será exhibido en un lugar visible del local municipal, casas vecinales, agencias municipales u otros de la Municipalidad, así como en la página web de la municipalidad por un periodo de 30 días calendario, con la difusión respectiva, a fin de que las instituciones y vecinos en general del Distrito puedan emitir su opinión sobre las propuestas planteadas, debidamente fundamentada y por escrito mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la Municipalidad Distrital dentro del periodo de exhibición. Las Municipalidades Distritales realizarán la consolidación de las opiniones vecinales recibidas en un Informe.

#### Artículo 12°.- EVALUACIÓN Y EMISIÓN DE ACUERDO DE CONCEJO

Las Municipalidades Distritales realizarán la evaluación de las Peticiones de Cambio de Zonificación y elaborará un informe único, emitiendo su opinión sobre el total de las peticiones; el que será elevado al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde expresará su opinión, la misma que no tiene carácter vinculante.

El titular de la Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Metropolitana de Lima las propuestas de Cambios de Zonificación, conjuntamente con todo lo actuado, los expedientes en dos archivos digitales (02 CD, planos en formato CAD y 02 copias del informe técnico) por cada expediente, consignando la documentación técnica y el Acuerdo de Concejo Distrital respectivo, a más tardar el 15 de abril de cada año (Primera Etapa) y el 15 de Octubre de cada año (Segunda Etapa).

Cuando se trate de Peticiones de Cambios de Zonificación para predios ubicados en el Cercado de Lima, se exceptuará de la emisión de Acuerdo de Concejo.

#### Artículo 13°.- TRAMITE DE LAS PETICIONES EN LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Ingresadas las Peticiones de Cambios de Zonificación de cada distrito, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, remitirá un archivo digital (01 CD) de cada expediente, al Instituto Metropolitano de Planificación, junto con el Informe elaborado por la Municipalidad Distrital y el Acuerdo de Concejo respectivo, luego deberá efectuar las acciones siguientes:

- Verificar que la documentación obrante en los expedientes esté completa.
- Evaluar la necesidad de información técnica complementaria y de ser el caso la solicitará al administrado.

Al término de la verificación y acopio de información, de ser el caso, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través del Secretario Técnico, en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles remitirá los expedientes con su respectivo archivo digital (01 CD) a la Comisión Técnica de Trabajo. El administrado podrá ingresar, si fuese el caso, la

información técnica complementaria dentro de esos 20 días hábiles.

#### Artículo 14°.- AVOCAMIENTO DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE TRABAJO

La Comisión Técnica de Trabajo se avocará a la evaluación y emisión de un informe distinto por cada uno de los informes distritales, proponiendo la modificación del plano de zonificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5° de la presente Ordenanza, los cuales se organizarán por distritos, a fin de ser remitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano a la Gerencia Municipal Metropolitana y posteriormente, a la Secretaría General del Concejo, para el correspondiente pronunciamiento de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, teniendo como plazo máximo de culminación el 30 de junio (Primera Etapa) y el 30 de noviembre (Segunda Etapa).

#### Artículo 15°.- COMISIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y NOMENCLATURA

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano de Lima, emitirá Dictamen sobre las propuestas recibidas.

Las Propuestas de Cambios de Zonificación en conjunto por distritos serán evaluadas por el Concejo Metropolitano de Lima, declarándolas favorables o desfavorables mediante Ordenanza, en los plazos máximos al 31 de julio de cada año (Primera Etapa) y 31 de enero de cada año (Segunda Etapa).

#### Artículo 16°.- EXTENSIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Los Cambios de Zonificación que se aprueben, en ningún caso podrán estar referidos a un solo lote, sino que se harán extensivos como mínimo a todo el frente de manzana; a excepción de los Cambios de Zonificación para Equipamientos Urbanos como: Educación, Salud y Otros Usos.

### CAPÍTULO III

#### INICIATIVA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

##### Artículo 17°.- CONCEPTO

La Iniciativa de Cambio de Zonificación, se refiere al proceso técnico de evaluar y declarar procedente o no, las propuestas de cambios de zonificación declaradas de interés local por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Se enmarcará dentro de la Iniciativa de Cambio de Zonificación, las Propuestas relativas a:

- Proyectos de interés Metropolitano, objeto de iniciativa pública o privada.
- Proyectos del Gobierno Nacional.
- Proyectos Municipales, objeto de iniciativa pública o privada.

##### Artículo 18°.- REQUISITOS

Las Iniciativas de Cambios de Zonificación, materia del presente Procedimiento Especial, deberán contener los requisitos establecidos en el Artículo 8° de la presente Ordenanza.

##### Artículo 19°.- NO SUJETAS A PLAZO

Las Iniciativas de Cambios de Zonificación, objeto del Procedimiento Especial, no están sujetas a plazos y pueden ser presentadas y evaluadas en cualquier fecha del año.

##### Artículo 20°.- VERIFICACIÓN DE INICIATIVAS

Las Iniciativas de Cambios de Zonificación serán presentadas directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima. Una vez recepcionadas, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, remitirá un archivo digital (01 CD) al Instituto Metropolitano de Planificación. Posteriormente efectuará las acciones siguientes:

- Verificar que la documentación obrante en los expedientes esté completa.
- Evaluar la necesidad de información técnica complementaria, relativa a los aspectos ambientales, viales o monumentales y de ser el caso la solicitará al administrado.



c) Solicitar la opinión de la Municipalidad Distrital en la cual se ubica el predio objeto de la Propuesta de Cambio de Zonificación Especial, remitiéndole el archivo digital (01 CD), para que en el plazo máximo de 30 días calendario remita la opinión solicitada a la Municipalidad Metropolitana de Lima; de no remitir opinión dentro del plazo establecido, se considerará como opinión Favorable. Se exceptúa del pedido de opinión a la Municipalidad Distrital, cuando sea ésta la que formule las Propuestas de Cambio de Zonificación.

d) Solicitar a la Gerencia de Participación Vecinal que efectúe la Consulta Vecinal. La citada Gerencia deberá efectuar la consulta vecinal en el plazo máximo de 30 días calendario, conforme lo establecido en los artículos 8º y 9º de la presente Ordenanza, cuando se trate de Propuestas de Cambio de Zonificación Especial.

Concluida la verificación y acopio de información, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través del Secretario Técnico, remitirá el expediente y archivo digital (CD) a la Comisión Técnica de Trabajo, para que se avoque a su evaluación.

#### **Artículo 21º.- EVALUACIÓN DE LA COMISIÓN TÉCNICA DE TRABAJO**

La Comisión Técnica de Trabajo evaluará las Iniciativas de Cambios de Zonificación, emitiendo el Informe correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5º de la presente Ordenanza.

#### **Artículo 22º.- REMISIÓN DE EXPEDIENTES**

Corresponderá al Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, enviar los expedientes administrativos con todo lo actuado, a la Gerencia Municipal Metropolitana, con posterior remisión a la Secretaria General del Concejo, para el Dictamen correspondiente de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura.

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, de considerarlo necesario, podrá solicitar informes adicionales a otras dependencias de la Corporación Municipal, según la complejidad y especialidad del caso materia del Cambio de Zonificación. Asimismo, facultativamente podrá invitar al Alcalde y/o representantes acreditados de las Municipalidades Distritales que considere necesarios, para aclarar los alcances de las Iniciativas de Cambios de Zonificación Especial.

#### **Artículo 23º.- APROBACIÓN DE LAS INICIATIVAS DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

Las Iniciativas de Cambios de Zonificación serán evaluadas por el Concejo Metropolitano de Lima, declarándolas favorables o desfavorables mediante Ordenanza.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

##### **Única.- Procedimientos de Cambio Específico de Zonificación en trámite**

La Municipalidad Distrital deberá remitir los informes de opinión y el resultado de la consulta vecinal, de los expedientes ubicados en su jurisdicción iniciados al amparo de la Ordenanza N° 620-MML, dentro de los 30 días calendario de entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Al término del plazo señalado, de no haberse recibido las opiniones de las Municipalidades Distritales solicitadas, se considerará como opinión Favorable.

Los expedientes sobre los cuales la Municipalidad Distrital no haya realizado el levantamiento de opinión vecinal, serán remitidos por la Gerencia de Desarrollo Urbano a la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima, para que efectúe dicho levantamiento con el Formulario Único de Consulta Vecinal y el resultado lo remita en el plazo máximo de 15 días de su recepción, para su posterior remisión a la Comisión Técnica de Trabajo.

#### **DISPOSICIONES FINALES**

##### **Primera.- Derogatoria**

Derogar el numeral 34.2 del Artículo 34º, de la Ordenanza N° 620-MML y sus modificatorias, en tal sentido a partir de la vigencia de la presente norma, los

trámites de Cambio de Zonificación en la Provincia de Lima se efectuarán de acuerdo al Cronograma aprobado y que forma parte de la presente Ordenanza.

La presente Ordenanza se interpreta en el marco de la Ordenanza N° 620-MML - Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planes Urbanos Distritales y Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana.

#### **Segunda.- Publicación en la Página Web**

La presente Ordenanza, sus Anexos y Formatos serán publicados en la Página Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con lo previsto en la Resolución Ministerial N° 200-2010-PCM que aprueba la Directiva N° 001-2010-PCM/SGP.

#### **Tercera.- Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

POR TANTO:

Mando se registre, publique y cumpla.

Lima, 17 de julio de 2012

EDUARDO ARIEL ZEGARRA MENDEZ  
Teniente Alcalde - Encargado de la Alcaldía

816344-1

## **MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**

### **Aprueban el Reglamento de Organización y Funciones del Comité Multisectorial para la Promoción de los Derechos del Niño, Niña y Adolescente - COMUDENA**

#### **DECRETO DE ALCALDIA N° 18-2012-MDSJM-A**

San Juan de Miraflores, 18 de junio del 2012

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES:

VISTO:

El Informe N° 409-2012-GA-MDSJM, de fecha 18 de junio del 2012, de Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 49-2012/GDIS/MDSJM, de fecha 15 de junio del 2012, de Gerencia de Desarrollo e Inclusión Social, respecto al Reglamento de Organización y Funciones del Comité Multisectorial para la Promoción de los Derechos del Niño, Niña y Adolescente - COMUDENA del Distrito de San Juan de Miraflores, Ordenanza Municipal N° 224-2012-MDSJM, de fecha 01 de junio del 2012, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194º establece que las Municipales Provinciales, y Distritales son órganos de Gobierno Local, que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su Que, conforme lo dispone el Art 194º de la Constitución Política, en concordancia con el Art 2º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las municipalidades son órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el artículo 73º de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que son materias de competencia municipal las señaladas explícitamente en la norma, entre ellas las referidas a los servicios sociales locales, en la que se difundirá y

