



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

ORDENANZA N° 1911

LA TENIENTE ALCALDESA METROPOLITANA DE LIMA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA ALCALDÍA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 12 de noviembre de 2015, los Dictámenes N° 31-2015-MML-CMDUVN y N° 72-2015-MML-CMAL, de las Comisiones Metropolitanas de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, y de Asuntos Legales.

Aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE NORMA LOS PROCEDIMIENTOS DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN LIMA METROPOLITANA

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- OBJETO

La presente Ordenanza Municipal constituye el marco normativo a seguir por la Municipalidad Metropolitana de Lima, como Municipalidad Provincial, en el ejercicio de su función específica exclusiva en materia de: Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo, Planificación Urbana, y Zonificación de Áreas Urbanas; teniendo en cuenta además que la Zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, consignándose en los planos de Zonificación, parámetros urbanísticos y edificatorios, Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, y sus reglamentos, oficiales a la fecha.

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 Política del Perú 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 ZONIFICACIÓN

Los Cambios de Zonificación se efectuarán a través de:

- Procedimiento Regular de Cambio de Zonificación.
- Procedimiento Especial de Cambio de Zonificación.

Artículo 5°.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA EL PROCEDIMIENTO REGULAR DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Las solicitudes de Cambio de Zonificación para los procedimientos regulares, deberán adjuntar los documentos siguientes:

1. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios, con una antigüedad no mayor de 30 días.
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.
3. Plano Perimétrico georeferenciado en el Sistema PSAD 56.
4. Plano de Propuesta de Cambio de Zonificación solicitado, debidamente 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.
5. Plano de Levantamiento de usos actuales del suelo y de alturas de edificación en el área donde se ubica el predio o inmueble, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
6. Memoria Descriptiva que incluya, como mínimo, lo siguiente:
 - Sustentación de la propuesta de cambio de zonificación.
 - Indicación expresa de la actividad a la que se destinaría el predio o inmueble.
 - Indicación expresa de la existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y/o recreación), y de los servicios públicos básicos suficientes para los requerimientos de la nueva actividad.
 - Fotografías recientes identificando el predio o inmueble del titular, y los predios o inmuebles colindantes del entorno inmediato.
7. En caso de presentarse Cambios de Zonificación con uso distinto al residencial, se deberán adjuntar, además, los estudios de impacto vial y/o ambiental debidamente aprobados por las entidades competentes referente al frente de manzana donde se ubica dicho predio o inmueble.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA**

Artículo 6°.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Las solicitudes para los procedimientos especiales de cambio de zonificación, deberán contar con los documentos siguientes:

1. 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.
2. Plano Perimétrico georeferenciado en el Sistema PSAD 56.
3. Plano de Propuesta de cambio de zonificación graficada sobre el Plano Parcial de zonificación vigente, con indicación del predio o inmueble materia de la solicitud, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
4. Plano de Levantamiento de usos actuales del suelo y de alturas de edificación en el área donde se ubica el predio o inmueble, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
5. Memoria Descriptiva que incluya como mínimo lo siguiente:
 - Sustentación de la propuesta de cambio de zonificación.
 - Indicación expresa de la actividad a la que se destinaría el predio o inmueble.
 - Indicación expresa de la existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y/o recreación) y de servicios públicos básicos suficientes para los requerimientos de la nueva actividad.
 - Fotografías recientes identificando el predio o inmueble del titular, y los predios o inmuebles colindantes del entorno inmediato.
6. En caso de presentarse Cambios de Zonificación con uso distinto al residencial, se deberán adjuntar además, los estudios de impacto vial y/o ambiental debidamente aprobados por las entidades competentes.
7. Título de propiedad del predio o inmueble.

Artículo 7°.- NO SUJETAS A PLAZO PARA SU PRESENTACIÓN

Las propuestas realizadas mediante el Procedimiento Regular y el Procedimiento Especial de Cambios de Zonificación, no están sujetas a plazos ni períodos de presentación, pueden ser presentadas y evaluadas en cualquier fecha del año.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO REGULAR DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 8°.- CONCEPTO

El procedimiento regular de Cambio de Zonificación, es una secuencia técnica de etapas de evaluar y aprobar o desaprobar las solicitudes que presenten los propietarios de los predios para modificar las calificaciones de zonificación que tienen sus inmuebles, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la Provincia de Lima.

El procedimiento es atendible, si el pedido del propietario coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

Artículo 9º.- TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO REGULAR ANTE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Este trámite se realizará según el siguiente procedimiento:

- 9.1 Los Expedientes formulados por los propietarios de los predios o inmuebles, se presentarán, por triplicado, directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 9.2 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo, remitirá una (01) copia del mismo a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, realice las siguientes acciones:
 - 9.2.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante directamente involucrada en el procedimiento regular de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV). Para el caso de los predios ubicados en el Cercado de Lima, la consulta se realizará a través de la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima o de la Unidad Orgánica que haga las veces de dicha Gerencia.
 - 9.2.2 Publicar por un periodo de quince (15) días hábiles un plano de zonificación, donde se incluirá la ubicación y descripción del procedimiento regular de cambio de zonificación recibido; dicho plano será exhibido en la página web Institucional y en un lugar visible de su local institucional, agencia municipal u otra sede de la municipalidad, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, 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. La Municipalidad Distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas.
 - 9.2.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de cada procedimiento regular de cambio de zonificación, el mismo que será elevado al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde expresarán su opinión motivada, la misma que no tiene carácter vinculante. Si el Concejo Municipal Distrital no se pronuncia, dentro del plazo de 30 días hábiles de ingresado el expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable.
- 9.3 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo, remitirá una (01) copia del mismo al Instituto Metropolitano de Planificación, a fin que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, emita su Opinión Técnica sobre la solicitud, bajo responsabilidad. Excepcionalmente, el Instituto Metropolitano de Planificación, podrá por única vez, solicitar un plazo adicional de quince (15) días hábiles, previa solicitud fundamentada.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

9.4 La Gerencia de Desarrollo Urbano, dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, el expediente de procedimiento regular de cambio de zonificación, adjuntando su propio Informe Técnico, conjuntamente con los Informes del Instituto Metropolitano de Planificación y de la Municipalidad Distrital.
Excepcionalmente la Gerencia de Desarrollo Urbano podrá ampliar hasta por quince (15) días hábiles adicionales el plazo de remisión.

Artículo 10º.- COMISIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y NOMENCLATURA

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano de Lima, emitirá un Dictamen sobre cada petición recibida.

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, podrá devolver el expediente al área pertinente si determina que se requiere una nueva evaluación o solicitar Informes adicionales a otras dependencias municipales, universidades, gremios u órganos especializados del sector público o privado.

Artículo 11º.- APROBACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS REGULARES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Los procedimientos regulares de cambios de zonificación serán evaluados por el Concejo Metropolitano de Lima, aprobándolos mediante Ordenanza. En caso de desaprobarlos sólo emitirá un Acuerdo de Concejo.

Artículo 12º.- EXTENSIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura de la Municipalidad Metropolitana de Lima, podrá proponer al Concejo Metropolitano hacer extensivo el o los cambios de zonificación a todo el frente de manzana, en aquellos predios o inmuebles que cuenten con Habilitación Urbana. En ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación por un solo lote, con excepción de la zonificación para Equipamientos Urbanos de: Educación, Salud y Otros Usos.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 13º.- CONCEPTO

El Procedimiento Especial de Cambio de Zonificación, es una secuencia técnica de etapas que permiten evaluar y aprobar o desaprobado, las solicitudes de cambio de zonificación presentados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, las Municipalidades Distritales o las entidades públicas, referidas a proyectos de carácter institucional, cuya área de influencia exceda el nivel local o vecinal, debidamente sustentados en estudios específicos.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

Artículo 14º.- PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Se enmarcarán dentro del Procedimiento Especial de Cambio de Zonificación, las propuestas relativas a:

- a) Proyectos del Gobierno Nacional, objeto de iniciativa pública o privada.
- b) Proyectos de interés Metropolitano, declarados por el Concejo Metropolitano, objeto de iniciativa pública o privada.
- c) Proyectos Municipales, declarados por su respectivo Concejo Municipal, objeto de iniciativa pública o privada.

Artículo 15º.- TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL ANTE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Este trámite se realizará según el siguiente procedimiento:

15.1 Los expedientes del Procedimiento Especial de Cambio de Zonificación serán presentados directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima por triplicado (03).

15.2 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo, remitirá una (01) copia del mismo a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, realice las siguientes acciones:

15.2.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante directamente involucrada en el procedimiento especial de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV). Para el caso de los predios o inmuebles ubicados en el Cercado de Lima, la consulta se realizará a través de la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima o la unidad orgánica que haga las veces de dicha Gerencia.

15.2.2 Publicar por un período de quince (15) días hábiles un plano de zonificación, donde se incluirá la ubicación y descripción del procedimiento especial de cambio de zonificación recibido; dicho plano será exhibido en la página web institucional y en un lugar visible de su local institucional, agencia municipal u otra sede de la municipalidad, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la Municipalidad Distrital dentro del período de exhibición. La Municipalidad Distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas.

15.2.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de cada procedimiento especial de cambio de zonificación, el mismo que será elevado al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde expresarán su opinión motivada, la misma que no tiene carácter vinculante.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA**

Si el Concejo Municipal Distrital no se pronuncia dentro del plazo de 30 días hábiles de ingresado el expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable.

15.3 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Sub Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo, remitirá una (01) copia del mismo al Instituto Metropolitano de Planificación, a fin que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, emitan Opinión Técnica sobre el tema de la solicitud, bajo responsabilidad.

Excepcionalmente, el Instituto Metropolitano de Planificación, podrá por única vez, solicitar un plazo adicional de quince (15) días hábiles, previa solicitud fundamentada.

15.4 La Gerencia de Desarrollo Urbano, dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, el expediente de procedimiento especial de cambio de zonificación, adjuntando su propio Informe Técnico, conjuntamente con los Informes del Instituto Metropolitano de Planificación y de la Municipalidad Distrital.

Excepcionalmente la Gerencia de Desarrollo Urbano podrá ampliar hasta por quince (15) días hábiles el plazo de remisión.

Artículo 16°.- REMISIÓN DE EXPEDIENTES

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

Artículo 17°.- COMISIÓN METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y NOMENCLATURA

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano de Lima, emitirá un Dictamen sobre cada petición recibida.

La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, cuando la complejidad de la propuesta en estudio lo justifique, podrá devolverlo al área pertinente cuando determine que se requiere una nueva evaluación o solicitar informes adicionales a otras dependencias municipales, universidades, gremios u órganos especializados del sector público o privado.

Artículo 18°.- APROBACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Los Procedimientos Especiales de Cambios de Zonificación serán evaluados por el Concejo Metropolitano de Lima, aprobándolos mediante Ordenanza. En caso de desaprobárselos sólo emitirá un Acuerdo de Concejo.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA

1911

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Adecuación de los Procedimientos de Cambio de Zonificación en trámite

Los administrados podrán solicitar la adecuación de su expediente en trámite, comprendido dentro de los supuestos establecidos en los procedimientos regulares y/o especiales de cambios de zonificación, a lo normado en la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Procedimientos en trámite

Los procedimientos en trámite al amparo de la Ordenanza N° 1617, que no se adecúen a lo normado en la presente Ordenanza, conforme a lo establecido en la Primera Disposición Transitoria, continuarán el trámite de acuerdo a sus disposiciones.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Formulario Único de Consulta Vecinal

Apruébese el Anexo N° 01 que contiene el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV).

SEGUNDA.- El Reajuste Integral de Zonificación

Los gobiernos locales distritales de la provincia de Lima tienen el plazo de un (01) año a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, para presentar sus Proyectos de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo de su respectivo Distrito, de conformidad con lo normado en la Ordenanza N° 1862.

TERCERA.- Derogatoria

Deróguese la Ordenanza N° 1617 y sus modificatorias; así como, los demás dispositivos municipales que se opongan a la presente Ordenanza. Deróguese también la Cuarta Disposición Final y Complementaria de la Ordenanza N° 1862.

CUARTA.- Aplicación del artículo 30° de la Ordenanza N° 620

La presente Ordenanza se interpreta en el marco del artículo 30° de la Ordenanza N° 620, Reglamentaria del Procedimiento de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de Planos Urbanos Distritales y Actualización de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana.

QUINTA.- Publicación

La presente Ordenanza será publicada en el Diario Oficial "El Peruano"; su Anexo y Formulario (FUCV), serán publicados en la Página Web de la Municipalidad Metropolitana de Lima, de conformidad con lo regulado en la Resolución Ministerial N° 200-2010-PCM, que aprueba la Directiva N° 001-2010-PCM/SGP.





1911

**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDIA**

SEXTA.- 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, **12 NOV. 2015**



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JOSÉ MANUEL VILLALBA OS CAMPAÑA
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



PATRICIA JUAREZ GALLEGOS
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADA DE LA ALCALDIA

ANEXO 1



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
FORMULARIO UNICO DE CONSULTA VECINAL
CAMBIOS ESPECIFICOS DE ZONIFICACIÓN

DATOS GENERALES DEL TRAMITE

Nº de Expediente:

Fecha de inicio de la consulta: Fecha de término de consulta:

Nombre o Razón Social:

Ubicación de Predio:

Zonificación Actual: Zonificación Propuesta:

OPINIÓN DEL PROPIETARIO CONSULTADO: (marcar con aspa X o +)

FAVORABLE **DESFAVORABLE***

*Si su respuesta fue desfavorable indique porque: (marcar con aspa X o +)

Generará congestión vehicular

Incrementará los impactos negativos de ruidos y/o olores molestos

Generará problemas de inseguridad ciudadana

Disminución de las áreas verdes y/o alteración de los aportes reglamentarios

Las actuales actividades que se desarrollan en el área inmediata no se ajustan a la propuesta

Existen problemas legales comprobables

OTROS (especifique)

DATOS DEL PROPIETARIO CONSULTADO

Nº de Expediente:

DNI: Dirección del Predio Consultado:

Distancia, con relación al predio que solicita el cambio de zonificación: cuadras

Fecha:

Sello y Vº Bº:

Firma del Propietario:

Nombre:

Cargo:

