



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2456 - 2022

LIMA, 24 DE MARZO DE 2022

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico vigente;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la Ley N° 27972, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, mediante Ordenanza N° 1862, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 2086, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de abril del 2018, se regula el Cambio de Zonificación de Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1099, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de diciembre del 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Ate, Chaclacayo y Lurigancho – Chosica, que forman parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I, II y IV de Lima Metropolitana;

Que, mediante expediente N° 68542-2019, la sociedad conyugal conformada por Guillermo Tomy Balbín identificado con DNI N° 06808353 y María Marquiño Oroya de Tomy identificada con DNI N° 06808352 y, Edith Tomy Marquiño identificada con DNI N° 10169602, Lidia Tomy Marquiño identificada con DNI N° 06811332, Elva Tomy Marquiño identificada con DNI N° 10173176 y Violeta Tomy Marquiño identificada con DNI N° 09762916, solicitan el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 5,000.00 m2, constituido por el Lote 4, de la Manzana A, Urb. Popular Nuevo Horizonte, distrito de Lurigancho Chosica, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida P02010378; de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 2086, norma que regula el Cambio de Zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 520-2019-MML-GDU-SPHU de 4 de abril del 2019, solicitó al alcalde de la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica, que en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de 30 días, caso contrario se entenderá como favorable, en virtud a lo establecido en el Artículo 9.4 de la Ordenanza N° 2086 y mediante Carta N° 32-2019-/MDL-GM de 4 de junio de





Municipalidad Metropolitana de Lima

2019, remitió el Acuerdo de Concejo N° 031-2019/CDL (28.05.19), mediante el cual declara favorable el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV), solicitado por Guillermo Tomy Balbín y otros, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre el predio de un área de 5,000 m², ubicado en la Urbanización Popular Nuevo Horizonte Mz. A, Lote 4, distrito de Lurigancho. Además, en la parte considerativa indica que, la Gerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Distrital de Lurigancho, mediante el Informe N° 072-2019-MDL/GOPRI, señala que procedió, tal como indica el inciso 9.4.2 de la Ordenanza N° 2086, y realizó la publicación de la propuesta de Cambio de Zonificación en el periódico mural de la Gerencia el 12.04.2019 durante 15 días hábiles hasta el 03.05.2019. Asimismo, efectuó la consulta vecinal "in situ" el día 14.05.2019, con el resultado de un 58% de opinión favorable. Asimismo, mediante el Oficio N° 232-2019-MDL-SG de fecha 15.11.2019, la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica, remite el original del Acuerdo de Concejo N° 031-2019/CDL (28.05.19) nuevamente;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Oficio N° 521-2019-MML-GDU-SPHU de 4 de abril del 2019, solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación-IMP emitir opinión técnica sobre la propuesta presentada por la sociedad conyugal conformada por Guillermo Tomy Balbín y María Marquiño Oroya de Tomy y, Edith Tomy Marquiño, Lidia Tomy Marquiño, Elva Tomy Marquiño y Violeta Tomy Marquiño, y; mediante Oficio N° 0061-20-MML-IMP-DE del 14 de enero de 2020, remitió el Informe CEZ N° 006-2020-MML-IMP-DE/DGPT del 14 de enero del 2020, en el que emitió opinión desfavorable respecto al Cambio de Zonificación, señalando que:

- *"El predio materia de análisis, se encuentra calificado como Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y se localiza en un sector en proceso de transformación y subdivisión de lotes.*
- *El predio se localiza en el ATN IV del distrito de Lurigancho el cual, hasta la fecha, no tiene Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas – IUAU aprobados, por lo cual no es posible precisar si la actividad de "Alquiler de Canchas de Fútbol" solicitada por el administrado sería conforme para la zonificación CV.*
- *Existe diferencia sustancial entre la capacidad de ocupación del suelo de la zonificación actual y la zonificación propuesta (80% área libre para RDMB y 30% o menos para CV).*
- *Según lo indicado en el Artículo 11 de la Ordenanza 2086, en ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación de un solo predio, sino que estas modificaciones se harán extensivas como mínimo a todo el frente de la manzana o a los dos frentes de la vía o a toda la manzana o bien al sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud.*
- *En ese sentido, el presente pedido no cumpliría con el Artículo 11 de la Ordenanza 2086 debido a que solo constituye un predio, asimismo en el frente de calle y manzana se identifican otros predios con usos distintos al solicitado.*
- *Se sugiere que el tema de actualización o modificación de la zonificación de sectores comprendidos en áreas de transición urbano – rural, o en zonas en proceso de transformación, como el presente caso, sea evaluado en un contexto mayor, no como un predio individual, sino como parte del Reajuste Integral de Zonificación del distrito, o como planeamiento integral del sector, con el fin de evitar que la informalidad genere degradación física y ambiental en el territorio.*
- *De acuerdo a lo expresado, se emite opinión técnica desfavorable al pedido de cambio de zonificación solicitado de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV).*

Asimismo, con Oficio N° 558-2020-MML-GDU-SPHU de 25 de noviembre del 2020, se solicitó al Instituto Metropolitano de Planificación la reevaluación del cambio de zonificación en mérito al Memorandum N° 604-2020-MML-GDU y con Oficio N° 1045-21-MML-IMP-DE de 01 de julio del 2021, remitió el Informe CEZ N° 034-2021-MML-IMP-DE/DGPT del 28 de junio del 2021, en el que emitió opinión desfavorable respecto al Cambio de Zonificación, señalando que:

- *El predio de la petición del Cambio de Zonificación (5,000.00m²) se encuentra calificado como Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) en Área de Tratamiento Normativo IV. La actividad*





Municipalidad Metropolitana de Lima

comercial Alquiler de Canchas de fútbol se viene desarrollando en el predio con licencia de funcionamiento provisional, siendo actividad no conforme en (RDMB), por cuanto la Municipalidad Distrital (...) no cuenta con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas aprobada mediante Ordenanza por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

- Según Ordenanza N° 2086, Artículo 11.- Extensión del Cambio de Zonificación, señala que en ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación de un solo predio, sino que estas modificaciones, se harán extensivas como mínimo a todo el frente de manzana o a los dos frentes de la vía o de toda la manzana o bien del sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud.*
- De acuerdo a lo señalado no se considera factible atender el pedido de Cambio de Zonificación a Comercio Vecinal (CV), por tratarse de un solo predio, en su entorno se identifican predios con usos distintos a lo solicitado.*
- De acuerdo a lo expresado, se emite opinión desfavorable al pedido de Cambio de Zonificación solicitado de Residencial de Densidad muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV)";*

Que, a través del Informe N° 372-2020-MML-GDU-SPHU-DP de 29 de octubre de 2020, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, concluyó que el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV), del predio de 5,000.00 m², constituido por el Lote 4 de la Manzana A, Urbanización Popular Nuevo Horizonte, distrito de Lurigancho Chosica, provincia y departamento de Lima, de propiedad de la sociedad conyugal conformada por Guillermo Tomy Balbín y María Marquino Oroya de Tomy y, Edith Tomy Marquino, Lidia Tomy Marquino, Elva Tomy Marquino y Violeta Tomy Marquino, resulta desfavorable, por cuanto, al no contar con el Índice de Usos del Área de Tratamiento IV del distrito de Lurigancho – Chosica, no hay instrumento técnico que regule el uso de cancha de fútbol solicitado. Por otro lado, de proceder el Cambio de Zonificación sin contar con una visión de desarrollo urbano del sector en el cual se vienen intensificando los usos del suelo de manera desordenada, propiciaría un mayor crecimiento informal; por lo cual, es necesario la intervención de la Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica, debiendo evaluar el sector donde se ubica el predio y el distrito de manera integral, en base a una visión de desarrollo considerando la actualización de zonificación y un Índice de Usos de Actividades Urbanas para el Área de Tratamiento IV, a fin de regular las actividades y salvaguardar los usos residenciales y recreacionales existentes en armonía con las diversas actividades que se vienen desarrollando. Asimismo, con Memorandum N° 604-2020-MML-GDU, se solicitó la reevaluación del cambio de zonificación en el marco de la actual pandemia producida por el COVID 19, por lo cual, se emitió el Informe N° D000387-2021-MML-GDU-SPHU-DP del 20.07.2021, en el cual se ratifica la opinión emitida en el Informe N° 372-2020-MML-GDU-SPHU-DP;



Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según Artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 131-2021-MML-CMDUVN de 18 de agosto del 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LURIGANCHO CHOSICA APROBADO POR ORDENANZA N° 1099

Artículo 1. Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Lurigancho Chosica, aprobado mediante Ordenanza N° 1099, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 12 de diciembre del 2007, de Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 5,000.00 m², constituido por el Lote 4, de la Manzana A, Urb. Popular Nuevo Horizonte, distrito de Lurigancho Chosica, provincia y departamento de Lima, solicitado por la sociedad conyugal conformada por Guillermo Tomy Balbín y María Marquino Oroya de Tomy y, Edith Tomy Marquino, Lidia Tomy Marquino, Elva Tomy Marquino y Violeta Tomy Marquino, a



Municipalidad Metropolitana de Lima

través del Expediente N° 68542-2019, conforme al anexo N°1, que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2. Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación – IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el plano de zonificación del distrito de Lurigancho Chosica, la modificación aprobada en el Artículo 1ro. de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital Lurigancho Chosica, a fin de que se encargue de la respectiva notificación al administrado.

Artículo 4.- Encargar, a la Secretaría General del Concejo, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano y a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación su publicación, incluido el Anexo N° 1, en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe), el mismo día de su publicación.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaría General del Concejo


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE



Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 1

