



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2472 -2022

LIMA, 31 DE MAYO 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;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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 de 2018, se regula el Cambio de Zonificación de Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1015, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de mayo del 2007, se Aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del suelo de los distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del Distrito del Rímac que son parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana;

Que, con expediente N° 112573-2021, de fecha 25 de agosto del 2021, los señores José Calzaens Valverde y Honorata Teófila Ruiz Castillo, solicitan cambio de zonificación de Educación Superior Tecnológica -(E2) a Comercio Zonal (CZ), en calidad de propietarios del predio de 512.54 m2, ubicado en la Av. El Maestro (Antes Av. Comas), Parcela "A", distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 2086-MML, 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° D000472-2021-MML-GDU-SPHU, de fecha 27 de setiembre del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de Comas, que en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de 30 días, vencido dicho plazo, sin haber obtenido respuesta, se entiende como opinión favorable; en virtud a lo establecido en el Artículo 9 de la Ordenanza N° 2086; no obteniéndose la respuesta requerida por parte de la Municipalidad distrital;





## Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación, con Oficio N° 2083-21-MML-IMP-DE de fecha 05 de noviembre del 2021, el Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación-IMP, remite el Informe CEZ N° 066-2021-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión favorable al cambio de zonificación de Educación Superior Tecnológica (E2) y solicita el cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ), por lo siguiente: *"El predio materia del cambio de zonificación se encuentra afectado por zonificación educativa, sin embargo, se encuentra independizado. Es de propiedad privada y no es del Estado. No forma parte del Instituto Superior Técnico colindante. El predio se encuentra en esquina, en un cruce dos avenidas. Los predios frente a la Av. Túpac Amaru tienen la calificación de Comercio Zonal en ambos frentes de la vía. Por colindar con un equipamiento urbano E2, el cambio de zonificación se dará únicamente en el predio materia de la petición del cambio de zonificación. En base al análisis efectuado en el presente informe, la petición del cambio de zonificación de Equipamiento Educativo (E2) a Zona de Comercio Zonal (CZ), se considera viable el cambio de zonificación"*;

Que, a través del Informe N° D000626-2021-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 03 de diciembre del 2021 de 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, se emite opinión técnica favorable al cambio de zonificación solicitado de Educación Superior Tecnológica (E2) a Comercio Zonal (CZ) del predio de 512.54 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. El Maestro (Antes Av. Comas), Parcela "A", distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, propiedad del señor José Calazaens Valverde y señora Honorata Teófila Ruiz Castillo, por cuanto, el predio materia del pedido de cambio de zonificación no constituye aporte reglamentario ni equipamiento educativo, tampoco forma parte del lote colindante donde viene funcionando el Instituto Tecnológico "Carlos Cueto Fernandini". El cambio de zonificación propuesto a Comercio Zonal (CZ), permitiría complementar los servicios actuales del sector; donde las funciones urbanas no alterarían la dinámica del entorno ni tampoco producirían un impacto negativo en la zona, donde ambos frentes ya cuentan con zonificación comercial y cuya intensidad de usos del suelo se sostiene a través de su ubicación estratégica con frente a dos vías metropolitanas que dan el soporte para un óptimo acceso y el desarrollo de esta nueva actividad. Asimismo, de acuerdo al Artículo 11 de la Ordenanza N° 2086, el cambio de zonificación a CZ no se haría extensivo a todo el frente de manzana, considerando que el predio colinda en ambos frentes con equipamiento educativo calificado como E2 - Educación Superior Tecnológica, lo cual constituye sustento suficiente para considerarlo como una excepción a dicha extensión;

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° 190-2021-MML-CMDUVN, de fecha 15 de diciembre de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

### ORDENANZA QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACION DEL DISTRITO DE COMAS APROBADO POR ORDENANZA N° 1015

**Artículo 1.** Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Comas, aprobado mediante Ordenanza N° 1015, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de mayo del 2007 de Zonificación de Educación Superior Tecnológica –(E2) a Comercio Zonal (CZ) del predio de 512.54 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. El Maestro (Antes Av. Comas), Parcela "A", distrito de Comas, solicitado por los señores José Calazaens Valverde y Honorata Teófila Ruiz Castillo, a través del expediente N° 112573-2021, conforme al Anexo N° 1, que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 2.** Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el plano de zonificación del distrito de Comas, la modificación aprobada en el Artículo 1 de la presente Ordenanza.



## Municipalidad Metropolitana de Lima

**Artículo 3.** Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital de Comas, a fin que se encargue de la respectiva notificación a los administrados.

**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.gov.pe](http://www.munlima.gov.pe)), el mismo día de su publicación.

**POR TANTO:**

**Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.**



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

DANTE DELGADO POLO  
Secretario General del Concejo



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

MIGUEL EUGENIO ROMERO SOTELO  
ALCALDE



Municipalidad Metropolitana de Lima

### ANEXO 1



### PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

