



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 2086

**EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA  
POR CUANTO:  
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA**

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 5 de abril de 2018, los dictámenes Nos. 28-2018-MML-CMAL y 13-2018-MML-CMDUVN de las Comisiones Metropolitanas de Asuntos Legales y de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura; y en uso de las atribuciones establecidas en el numeral 8 del artículo 9° y el artículo 157° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA  
QUE REGULA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN LIMA METROPOLITANA Y DEROGA LA  
ORDENANZA 1911-MML**

#### **CAPITULO I**

#### **GENERALIDADES**

##### **ARTÍCULO 1°.- OBJETO**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el cambio de zonificación en la provincia de Lima, en concordancia con las competencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, planificación urbana y zonificación de áreas urbanas, de acuerdo a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás disposiciones sobre la materia.

##### **ARTÍCULO 2°.- ÁMBITO**

Las disposiciones de la presente Ordenanza, son de aplicación obligatoria en la provincia de Lima.

##### **ARTÍCULO 3°.- PRINCIPIOS APLICABLES**

Sin perjuicio de la aplicación de otros principios expuestos en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S N° 006-2017-JUS, la presente Ordenanza considera principalmente los siguientes:

###### **3.1 Legalidad**

La Autoridad Municipal deberá velar por el ordenamiento jurídico, con respecto 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 Imparcialidad**

Las autoridades administrativas actúan sin ninguna clase de discriminación entre los administrados, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios frente al procedimiento, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y con atención al interés general.

###### **3.3. Principio de impulso de oficio**

Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o práctica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.

###### **3.4 Eficacia**

Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados.

En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

**ARTÍCULO 4°.- DEL SUSTENTO DE LOS CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN**

Las peticiones de cambio de zonificación, deberán contener lo siguiente:

- 4.1 Memoria Descriptiva, suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado, que incluya la sustentación técnica de la propuesta de cambio de zonificación y refiera, como mínimo, lo siguiente:
  - 4.1.1 Indicación expresa de la actividad a la que se destinaría el predio o inmueble.
  - 4.1.2 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.
  - 4.1.3 Solo para los casos de peticiones de cambio de zonificación consideradas relevantes, las cuales se especifican en el **Anexo N° 01** de la presente Ordenanza, se deberá adjuntar, además de lo señalado en los literales 4.1.1 y 4.1.2, una Evaluación Vial referente al predio o inmueble y su área de influencia, la cual, como mínimo, deberá abarcar los contenidos que se especifican en dicho **Anexo N° 01**.
  - 4.1.4 Asimismo y cuando el cambio de zonificación sea para uso industrial, además de la sustentación señalada anteriormente, se deberá presentar una Evaluación de la proyección y acciones de mitigación ambiental, que contenga la caracterización ambiental (medios físicos, biológicos, sociales, económicos y culturales) e infraestructura de servicio del entorno al predio, que prevea y proyecte las medidas de disminución de impacto contaminante propio de la actividad a desarrollar, u otro aspecto complementario que permita viabilizar y sustentar el posible funcionamiento de lo pretendido.
  - 4.1.5 En el caso de predios que se localizan en áreas de pendientes pronunciadas, se deberá presentar además de lo mencionado anteriormente, una evaluación de estimación de riesgo y vulnerabilidad, que prevea y proyecte la caracterización en materia de riesgo de desastre que podría afectar al predio, así como, las acciones que permitan su reducción y ocupación.
  - 4.1.6 La memoria descriptiva, se sustentará con los siguientes anexos:
    - a. Copia literal de dominio, expedida por el registro de Predios, con una antigüedad no mayor de 30 días calendarios.
    - b. Fotografías recientes identificando el predio o inmueble del titular, y los predios o inmuebles colindantes del entorno inmediato.
    - c. 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.
    - d. Plano Perimétrico georeferenciado en el Sistema PSAD 56.
    - e. Plano de Ubicación del predio graficado sobre el Plano de Zonificación vigente.
    - f. Plano de Propuesta de zonificación, con indicación del predio o inmueble materia de la solicitud, a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

- g. 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.

**ARTÍCULO 5°.- PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN ÁREAS MAYORES**

Las peticiones de cambio de zonificación que comprendan áreas iguales o mayores de diez (10) hectáreas, deberán estar sustentadas en un estudio de planeamiento urbano del sector.

**ARTÍCULO 6°.- IMPROCEDENCIA DE PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

No procederá el cambio de zonificación, sobre predios ubicados en zonas arqueológicas, zonas monumentales, Centro Histórico de Lima, cauce de ríos y quebradas, riberas o playas.

**CAPITULO II  
DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 7°.- CONCEPTO**

La aprobación de la Zonificación de los Usos del Suelo constituye el ejercicio de una función de gobierno del Concejo Metropolitano. El pedido de Cambio de Zonificación, tiene la naturaleza de petición de gracia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 121° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S N° 006-2017-JUS y tiene por objeto solicitar de manera excepcional, el cambio de zonificación de determinada área, el mismo que podrá ser propuesto por los propietarios de los predios ubicados dentro de la provincia de Lima, sean estas personas naturales o jurídicas, entidades de derecho público o privado. La petición es atendible, si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad.

**ARTÍCULO 8°.- OPORTUNIDAD DE PRESENTACIÓN**

Las peticiones de cambio de zonificación establecidas en la presente Ordenanza, no están sujetas a plazos ni periodos de presentación, pudiendo ser presentadas y evaluadas en cualquier fecha del año.

**ARTÍCULO 9°.- DE LAS PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

Las peticiones de cambio de zonificación, serán evaluadas de acuerdo a las siguientes etapas:

- 9.1 Las peticiones de Cambio de Zonificación, debidamente sustentadas de acuerdo a lo expuesto en el artículo 4° de la presente Ordenanza, se presentarán por triplicado, directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 9.2 En un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, contados desde el día siguiente de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, verificará el cumplimiento del contenido de la misma.
- 9.3 La falta o deficiencia en el contenido de la petición, determinará que la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, deniegue dicha petición.
- 9.4 Una vez realizada la verificación señalada en el literal 9.2 y dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá una (01) copia de la misma a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, dicha Municipalidad Distrital, realice las siguientes acciones:

- 9.4.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada con la petición 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  
ALCALDÍA

Municipalidad Metropolitana de Lima o de la Unidad Orgánica que haga las veces de dicha Gerencia.

- 9.4.2 Exhibir por un período de quince (15) días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, según se estime pertinente, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido, 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.
- 9.4.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante.
- 9.4.4 El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en literal 9.4.
- 9.4.5 Si la Municipal Distrital no comunica su pronunciamiento, dentro del plazo señalado en el literal que antecede, se considerará como una opinión favorable; pudiendo la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas continuar con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza.
- 9.5 Asimismo y dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes de ingresada la petición de cambio de zonificación, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá una (01) copia de la misma al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), a fin de que realice las siguientes acciones:
- 9.5.1 De ser el caso, revisar y emitir opinión técnica respecto a la Evaluación Vial señalada en el literal 4.1.3, siempre y cuando el predio se ubique con frente hacia una o más vías de competencia metropolitana o con frente a un intercambio vial priorizado del Sistema Vial Metropolitano y/o;
- 9.5.2 Revisar la Propuesta contenida en la petición de Cambio de Zonificación y emitir su Opinión Técnica, bajo responsabilidad.

El análisis señalado en los numerales 9.5.1 y/o 9.5.2, será realizado en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles, contados desde el día siguiente de recepcionada la petición de cambio de zonificación, por parte del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), de acuerdo a lo expuesto en el literal 9.5. Dicho plazo podrá ser ampliado excepcionalmente hasta por quince (15) días hábiles adicionales, de manera fundamentada.

- 9.6 De ser el caso que la petición contenga propuestas de proyección y acciones de mitigación ambiental, se remitirá copia de dicha sustentación, a la Gerencia de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental, a fin que dentro de los quince (15) días hábiles seguimiento dicho órgano emita su Opinión Técnica sobre la misma, bajo responsabilidad.
- 9.7 De ser el caso que la petición contenga propuestas de estimación de riesgo y vulnerabilidad se remitirá copia de dicha sustentación, a la Gerencia de Defensa Civil y Gestión de Riesgo de Desastre, a fin que dentro de los quince (15) días hábiles seguimiento dicho órgano emita su Opinión Técnica sobre la misma, bajo responsabilidad.
- 9.8 Una vez recibida la opinión de la Municipalidad Distrital respectiva, la opinión del Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) y, de ser el caso, de las Gerencias de Servicios a la Ciudad y Gestión Ambiental, así como, de Defensa Civil y Gestión del Riesgo de Desastre, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá todo lo actuado a la Gerencia de Desarrollo Urbano, adjuntando su propio informe técnico. La Gerencia de Desarrollo Urbano,





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de la petición de cambio de zonificación a la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo responsabilidad, la remitirá a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, conjuntamente con todo lo actuado.

Excepcionalmente, la Gerencia de Desarrollo Urbano, de manera fundamentada, podrá ampliar hasta por diez (10) días hábiles adicionales, el plazo de remisión de dicha documentación

**ARTÍCULO 10°.- EVALUACIÓN DE LA COMISION METROPOLITANA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y NOMENCLATURA Y APROBACIÓN DE LAS PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

- 10.1 La Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano de Lima, emitirá un dictamen sobre cada petición recibida.
- 10.2 Luego de la emisión del dictamen antes referido, las peticiones de cambio de zonificación, serán resueltas por el Concejo Metropolitano de Lima. La aprobación se efectuará mediante Ordenanza. La desaprobación se efectuará mediante Acuerdo de Concejo.

**ARTÍCULO 11°.- EXTENSIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**

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. Constituye excepción a lo establecido, los casos de cambio de zonificación para Equipamientos Urbanos de Educación, Salud y Otros Usos, sin perjuicio de otros supuestos que presenten características especiales, debidamente sustentadas.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**PRIMERA.- De los Procedimientos de cambios de zonificación en trámite**

Los cambios de zonificación que hayan sido ingresados a la Municipalidad Metropolitana de Lima con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, se regirán por las disposiciones aplicables al momento de su presentación, salvo que el peticionante desee adecuarse a lo expuesto en la presente norma.

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, no se admitirá la presentación de cambios de zonificación al amparo de la Ordenanza N° 1617-MML.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

**PRIMERA.- Peticiones de Cambios de Zonificación considerados relevantes y Contenidos mínimos de la Evaluación Vial**

Apruébese el Anexo N° 01 que contiene la relación de los Cambios de Zonificación considerados relevantes y los contenidos mínimos de la Evaluación Vial.

**SEGUNDA.- Formulario Único de Consulta Vecinal**

Apruébese el Anexo N° 02 que contiene el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV).

**TERCERA.- Reajuste Integral de Zonificación**





2086

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
ALCALDÍA

Los gobiernos locales que conforman la provincia de Lima, tienen un plazo máximo hasta el 30 de setiembre del 2018, 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. Culminado dicho plazo y de no haber remitido la propuesta requerida, el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) o quien haga sus veces, se encargará de la formulación del Nuevo Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo de Lima Metropolitana, de acuerdo con sus competencias y alcances normativos, en coordinación con las Municipalidades Distritales que conforman la Provincia de Lima.

**CUARTA- Prohibición de Cambios de Zonificación en Zonas de conflicto limítrofe**

No se aprobarán cambios de zonificación en zonas donde existan controversias o conflictos limítrofes distritales, hasta que los mismos sean solucionados.

Corresponderá al Instituto Metropolitano de Planificación (IMP) identificar dichas zonas de controversia o conflicto territorial, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

**QUINTA.- Vigencia**

La presente Ordenanza entrará en vigencia, al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano". Los Anexos N° 01 y N° 02 serán publicados en la página web de la Municipalidad Metropolitana de Lima (<http://www.munlima.gob.pe/>)

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DEROGATORIAS**

**ÚNICA.-** Deróguese la Ordenanza N° 1911-MML que norma los procedimientos de cambio de zonificación de Lima Metropolitana, salvo para aquellas solicitudes de cambio de zonificación ingresados a la Municipalidad Metropolitana de Lima, al amparo de dicha norma, antes de la vigencia de la presente Ordenanza.


**POR TANTO**

**MANDO**

**SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**

Lima,

**05 ABR. 2018**

  
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA  
  
-----  
JOSÉ MANUEL VILLALOBOS CAMPANA  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

  
LUIS CASTAÑEDA LOSSIO  
ALCALDE DE LIMA



ANEXO N° 01 DE LA ORDENANZA N° 2086

**CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN CONSIDERADOS RELEVANTES**

Cambios de Zonificación a:

1. Residencial de Densidad Alta (RDA) y Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA), con área de terreno mayor de 5,000 m<sup>2</sup>.
2. Comercio Zonal (CZ) y Comercio Metropolitano (CM), con área de terreno mayor de 2,500 m<sup>2</sup>
3. Industria Liviana (I2), con área de terreno mayor de 2,500 m<sup>2</sup>
4. Gran Industria (I3) e Industria Pesada Básica (I4), cualquier área de terreno
5. Equipamiento Urbano – Otros Usos (OU); Educación (E2, E3 y E4); Salud (H3, H4); con área de terreno mayor de 2,500 m<sup>2</sup>

**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LA EVALUACIÓN VIAL**

La Evaluación Vial se efectuará a Nivel de Planeamiento, en el ámbito del Área de Influencia a determinar e incluirá los siguientes contenidos mínimos:

1. Situación actual en los aspectos viales, de tránsito y de transporte.
2. Análisis de accesibilidad vial al sector en evaluación.
3. Análisis de tendencias y proyecciones en escenarios de planeamiento futuros, considerando la máxima demanda que generará el cambio de zonificación solicitado.
4. Evaluación de las capacidades viales y determinación de las implicancias que resultan del cambio de zonificación solicitado.
5. Recomendación de intervenciones necesarias o propuestas -a nivel de planificación- para afrontar la problemática que genera el cambio de zonificación solicitado.

La Evaluación Vial deberá estar debidamente suscrita por un Profesional Especialista Titulado y Habilitado.





Anexo N° 02 de la Ordenanza N° 2086  
Formulario Único de Consulta Vecinal – Cambios de Zonificación

**DATOS GENERALES DEL TRÁMITE:** \_\_\_\_\_

N° de expediente:

fecha de inicio de la consulta: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Fecha de término de la consulta: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Nombre o razon social \_\_\_\_\_

Ubicación del predio: \_\_\_\_\_

Zonificación actual: \_\_\_\_\_

Zonificación propuesta: \_\_\_\_\_

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

FAVORABLE  DESFAVORABLE

\* Si su respuesta fue desfavorable, indique porque: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**DATOS DEL PROPIETARIO CONSULTADO**

Apellidos y Nombres: \_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_ Dirección del predio consultado: \_\_\_\_\_

Distancia, con relación al predio sobre el cual se solicita el cambio de zonificación (cuadras): \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Firma del propietario:

Personal municipal:

Sello y V° B°:

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

