



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

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 6º.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA LA PETICION Y LA INICIATIVA

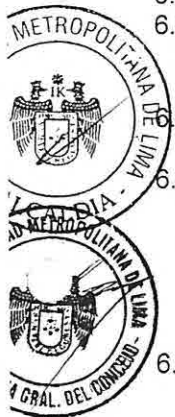
Las solicitudes de Cambio de Zonificación para el procedimiento Regular y Especial, deberán contar con los documentos siguientes:

- 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 evaluara.
- 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 evaluara.
- 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 7º.- 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:

- a. Verificar que la documentación obrante en los expedientes esté completa.
- b. 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 Secretaria 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 17º.- 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:

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

Artículo 18º.- REQUISITOS

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

Artículo 19º.- 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 20º.- 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:

- a) Verificar que la documentación obrante en los expedientes esté completa.
- b) 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





**MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA**

1617

remisión a la Secretaría 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.

DISPOSICION 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 JUL. 2012



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

IVONE MARIBEL MONTAÑA LIZARRAGA
SECRETARÍA GENERAL DE CONCEJO



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

EDUARDO ARIEL ZEGARRA MENDEZ
TENIENTE ALCALDE - ENCARGADO DE LA ALCALDIA

NUEVO PROCEDIMIENTO Y CRONOGRAMA DE CAMBIOS ESPECÍFICOS DE ZONIFICACIÓN

PROCEDIMIENTO		TIEMPO		ENERO		FEBRERO		MARZO		ABRIL		MAYO		JUNIO		JULIO		AGOSTO		SEPTIEMBRE		OCTUBRE		NOVIEMBRE		DICIEMBRE		ENERO	
		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1	
1	Presentación de Expedientes de CEZ a las Municipalidades Distritales																												
2	Levantamiento de opinión de vecinos directamente afectados y recepción de opiniones.																												
3	Exhibición de Plano con Solicitudes y recepción de opiniones vecinales en la Municipalidad Distrital.																												
4	Elaboración de informe de opinión de las Municipalidades Distritales incluyendo Acuerdo de Concejo Municipal																												
5	Remisión de Informe de Opinión Distrital y Vecinal a la MML																												
6	Evaluación por la GDU - IMP y elevación a la Mesa Técnica de Trabajo																												
7	Presentación de Propuesta Final a la CMDUVN																												
8	Decisión, dictamen y aprobación del Concejo Metropolitano																												

LEYENDA

- Interesados
- MML
- M. Distritales
- ■ ■ Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano Vivienda y Nomenclatura y Concejo Metropolitano de Lima (plazo no programable)



ANEXO 2
MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
FORMULARIO UNICO DE CONSULTA VECINAL
CAMBIOS ESPECIFICOS DE ZONIFICACION

1617

DATOS GENERALES DEL TRAMITE:

N° de Expediente:

Fecha de inicio de la consulta

Fecha de término de consulta:

Nombre o Razón Social

Ubicación del Predio

Zonificación Actual:

Zonificación Propuesta:

OPINION DEL PROPIETARIO CONSULTADO: (marcar con aspa x ó +)

FAVORABLE

DESFAVORABLE*

*Si su respuesta fue desfavorable indique porque: (marcar con aspa x ó +)

Generará Congestionamiento 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

Nombre y Apellidos

DNI:

Dirección del Predio Consultado

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

cuadras

Fecha:

Firma del
Propietario

Sello y VºBº:

Nombre:

Cargo: