

# CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN

## 1.00 NORMATIVIDAD ACTUAL

- La **Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades** establece en el Artículo IX del Título preliminar que el proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos y en su Artículo X del mismo Título establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo integral para viabilizar el crecimiento económico, la justicia social y el sostenimiento ambiental. Asimismo en el Numeral 1.2 del Artículo 79° se establece que **es función específica exclusiva de las municipalidades provinciales** en materia de Organización del espacio físico y uso del suelo, entre otros **aprobar el Esquema de Zonificación de áreas urbanas**.
- La **Ordenanza N° 620-MML** de la Municipalidad Metropolitana de Lima reglamentó el proceso de aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, dispone en el **Numeral 2 del Artículo 34°** que los cambios específicos de zonificación se refieren al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no, las solicitudes que presentan los propietarios de inmuebles privados o públicos, para modificar las calificaciones de zonificación que recaen sobre sus predios, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la ciudad de Lima. En el **Artículo 35°** se establece que los procesos de reajuste integral de la Zonificación de los Usos del suelo no podrán establecer calificaciones menores al tipo actual de la Zona. En el **Artículo 36°** se establecen los requisitos para el trámite (Título de propiedad, Plano de ubicación y localización, plano de uso de suelo, fotografías, Plano de zonificación actual, Plano de propuesta y Memoria descriptiva sustentando la Propuesta) y en el **Artículo 37°** que en ningún caso se aprobarán Cambios específicos de Zonificación por un solo predio de extensión menor, sino que estas modificaciones se harán extensivas a todo el frente de la Manzana, los dos frentes de la vía, toda la Manzana o el sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de solicitud.
- La Municipalidad Metropolitana de Lima mediante la **Ordenanza N° 933-MML**, que aprueba el Reajuste integral de la Zonificación de los usos del suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador, en su **Primera disposición final** establece la suspensión por dos años de los Cambios específicos de Zonificación, salvo que las solicitudes se califiquen de interés local y en la **Segunda disposición final** establece que excepcionalmente podrá ser modificada la Zonificación de los usos del suelo a través de cambios específicos que promueva la inversión pública o privada, debidamente sustentados y declarados de interés local y/o metropolitano por la Municipalidad correspondiente; estableciéndose que el procedimiento puede iniciarse en la Municipalidad distrital, evaluándose técnicamente el comportamiento de la zonificación y tomando en cuenta la opinión de los vecinos directamente afectados, **declarará de interés local la propuesta de Cambio específico de zonificación, mediante Acuerdo de Concejo** elevándolo a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación.
- El expediente conteniendo la propuesta de Cambio Específico de la Zonificación vigente y de ser el caso la opinión del Concejo distrital sobre el interés local de la propuesta presentada, se aprobará mediante Ordenanza del Concejo Metropolitano de Lima

## 2.0 ESTRUCTURA DEL EXPEDIENTE A PRESENTAR (3 juegos)

- Antecedentes.
- Información General sobre el predio.
- Características del predio. Ubicación, vía(s) que le dan frente.
- Título de propiedad, en caso de ser persona jurídica acreditar poder vigente ante SUNARP
- Planos de ubicación y localización y perimétrico referidos a Coordenadas UTM. (\*)
- Plano de zonificación actual y propuesta. (\*)
- Plano de usos actuales del suelo. (\*)
- Memoria Descriptiva de la Propuesta de cambio de Zonificación, Fotografías.
- Se ser el caso, consulta de los vecinos del predio materia de evaluación, respecto de la propuesta del Cambio específico de zonificación solicitado.

(\*) Suscritos por Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado, acreditado con Boleta de Habilidad.

Los planos deberán además ser remitidos en archivos digitales.