

## ALERTA INMOBILIARIA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA APRUEBA ORDENANZAS SOBRE ZONIFICACIÓN

El día **domingo 2 de agosto de 2020** se publicaron en el Diario Oficial El Peruano la Ordenanza N° 2263 "Ordenanza que aprueba rectificar la Zonificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima" y la Ordenanza N° 2264 "Ordenanza sobre la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa", las cuales vamos a precisar a continuación, para efectos de esta alerta.

### ¿Qué establece la Ordenanza N° 2263?

La Ordenanza N° 2263 aprueba de oficio la Rectificación de Zonificación del Plano de Zonificación del Cercado de Lima, aprobado mediante Ordenanza N° 893, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de diciembre de 2005, precisando la calificación del comercio zonal para la zona del recurso ubicada en el Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (Sector 1).

### ¿Qué establece la Ordenanza N° 2264?

La Ordenanza N° 2264 establece el marco legal para regular los distintos usos de suelo a ser desarrollados o que se vienen desarrollando en el entorno territorial del Humedal Pantanos de Villa, pertenecientes a la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa (ZRE PV).

Asimismo, establece mecanismos y/o medidas de protección ambiental y prevención de riesgos del Humedal Pantanos de Villa para ser gestionados en el referido entorno territorial, por la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa - PROHVILLA, en coordinación con la Municipalidad Metropolitana de Lima, con las Municipalidades Distritales con circunscripciones en tal territorio y con las entidades competentes del Gobierno Nacional. En la presente alerta vamos a precisar exclusivamente los aspectos relacionados a temas inmobiliarios de la norma.

### ¿Cuáles son los aspectos relacionados a la zonificación que establece la Ordenanza N° 2484?

Respecto de la zonificación, se determina la zonificación de los usos de suelo de la ZRE PV así como las compatibilidades de uso.

La delimitación se encuentra en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo aprobado por las Ordenanzas N° 1044, 1159, 1160, 2152 y 2220, todas aplicables a la ZRE PV. Las mismas ordenanzas mencionadas también establecen, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, las compatibilidades de los usos de las actividades a localizarse en la ZRE PV.

Para mayores alcances sobre el detalle de cada ordenanza, recomendamos acceder al siguiente link: <http://prohvilla.munlima.gob.pe/baselegal.html> en el cual podrá encontrar todas las ordenanzas antes mencionadas en la web de la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa – PROHVILLA, organismo público descentralizado de la Municipalidad Metropolitana de Lima encargado de la gestión y administración de la ZRE PV.

## ¿Cuáles son las consideraciones para aplicar los parámetros urbanísticos y especificaciones normativas?

En la ZRE PV se aplicarán los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Cuadro Resumen de Normas de Zonificación aprobado por la Ordenanza N° 1044, con excepción de las áreas siguientes:

- a. Para el sector de Villa Baja, se considerarán los parámetros urbanísticos establecidos en la Ordenanza N° 1159.
- b. Para el sector de Villa Mercedes, se considerarán los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 1160.
- c. Para el sector de Bello Horizonte, se considerarán los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 2152.
- d. Para el sector V Territorio y sector Litoral del Distrito de Villa El Salvador, se considerarán los parámetros establecidos en la Ordenanza N° 2220.

## ¿La norma establece alguna disposición adicional respecto de temas inmobiliarios?

Sí. Se dispone que el otorgamiento o vigencia de las licencias de funcionamiento para todas las actividades económicas en la Zona de Reglamentación Especial Pantanos de Villa (ZRE PV), estarán condicionados a las Opiniones Ambientales emitidas por PROHVILLA, a solicitud de requerirlo la Municipalidad Distrital correspondiente.