



### ACTA DE NOTIFICACIÓN

En la ciudad de Lima, siendo las..... horas, del día...../...../2026, se realizó la siguiente diligencia:

Notificación del Documento: Oficio N° D00490-2026-MML-GDU-SPHU

Expediente / Documento Simple: N° 2026-0145590

Destinatario: MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

Domicilio: Av. Belisario Suarez N° 1075 - ZONA D

Distrito: San Juan de Miraflores

Receptor.....

Relación con el administrado.....

DNI N°.....

Observaciones.....

Características del predio.....

En caso que el documento que se notifique sea una Resolución de Subgerencia o Resolución Gerencial, se podrá interponer el Recurso de Reconsideración y/o Apelación ante el área que emitió el documento notificado, según corresponda, dentro del plazo de 15 (quince) días hábiles de recepcionado el presente documento. En caso de no interponer los recursos administrativo citado se dará por Agotada la Vía Administrativa. Las notificaciones personales surtirán efectos el día que hubieren sido realizadas. (Base Legal: Art. 24° del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General).

Notificador

NOMBRE.....

DNI N°.....

FIRMA.....

Receptor

DNI N°.....

FIRMA.....



KAC

(\*) NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO A NOTIFICAR CUENTA CON (202) FOLIOS



**GERENCIA DE DESARROLLO URBANO**  
SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS-GDU  
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"  
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"

Firma digital  
Municipalidad de Lima  
Firmado digitalmente por TORRES ALVAREZ Jesualdo FAU  
20131380951 soft  
Cargo: Subgerente  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 07.07.2026 15:11:55 -05:00



Lima, 07 de Julio del 2026

**OFICIO N° D000490-2026-MML-GDU-SPHU**

Señores:  
**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE MIRAFLORES**  
Av. Belisario Suarez N° 1075 - ZONA D  
San Juan de Miraflores- Lima 29  
Presente.-

Atención: Gerencia de Desarrollo de Urbano

De mi consideración:

Referencia: Expediente N° 2026-0145590

Tengo a bien dirigirme a usted, en relación al expediente de la referencia, mediante el cual la Sra. María Cecilia Dávila Cánovas de Lupis, solicita el cambio de zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ), de un área de 5,003.37 m2, correspondiente al Sub Lote B, ubicado en la Av. Pedro Miotta N.° 130, Sector III-B, distrito de San Juan de Miraflores, inscrito en la Partida N° 15957930.

Al respecto, se le remite copia del expediente para que en uso de sus competencias y bajo responsabilidad, aplique la consulta vecinal y emita su opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitir a esta entidad edil, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado en su corporación municipal, quedando la presente copia adjunta, como antecedente para vuestro archivo.

Es necesario precisar que, de acuerdo con lo establecido en el inciso 9.4 de la Ordenanza N°2086-MML, deberá remitir su pronunciamiento dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, caso contrario no se pronuncie se entenderá como favorable.

Sin otro particular, quedo de Usted.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente  
**JESUALDO TORRES ALVAREZ**  
SUBGERENTE

JTA/echf

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en la Municipalidad Metropolitana de Lima, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:  
Url: <https://std.munlima.gob.pe:8181/validadorDocumental/> Clave: TTTJ7WU

Trámite N°: 2026-0145590

**Remitente:**DAVILA CANOVAS DE LUPIS MARIA  
CECILIA - DNI: 07587999**Recibido:** 16/06/2026 - 15:24**N° de Folios:** 180**Registrado** DE PARTE GDU MESA**Consultas:**<https://aplicativos.munlima.gob.pe/extranet/consultasgd>

Teléfonos: (51) 1 - 632 - 1300

Nota: La recepción NO da conformidad al contenido.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL D  
SAN JUAN DE MIRAFLORES  
OFICINA DE ADMINISTRACIÓN  
DOCUMENTARIA, TRANSPARENCIA Y ARCHIVO**SOLICITO: CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN  
DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y  
COMPLEMENTARIA (I1) A COMERCIO  
ZONAL (CZ)****SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**

**Atención.** – Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano

**MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS DE LUPIS** debidamente identificado con **D.N.I. N° 07587999** con domicilio para estos efectos en Sub-lote B, avenida Pedro Miotta N° 130 – Sector III – B, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, atentamente vengo a exponer lo siguiente:


En calidad de propietaria del predio ubicado en **SUB-LOTE B, AVENIDA PEDRO MIOTTA N° 130 – SECTOR III – B, DISTRITO DE SAN JUAN DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA**, inscritos en la partida electrónica N° 15957930, con un área de 5,003.37 m<sup>2</sup>, solicitamos se evalúe y apruebe nuestra propuesta de cambio de zonificación.

Nuestra solicitud se fundamenta en los análisis realizados y en las distintas consideraciones urbanísticas que se encuentran ampliamente desarrollados y explicadas en la memoria descriptiva que adjuntamos al presente pedido.

De otro lado, autorizamos a que se nos notifique al correo electrónico [arnoldrivera2711@gmail.com](mailto:arnoldrivera2711@gmail.com) ; o al número 984-230-414 o de manera física en Jr. 2 469 Monterrico Norte – San Borja.

Esperando acceda a mi solicitud, por las consideraciones expresadas en los documentos adjuntos. Quedo atento a su pronta respuesta.

**ANEXOS**

- 01 – A Memoria Descriptiva de la Propuesta de Cambio de Zonificación
- 01 – B Copia literal de dominio
- 01 – C Copia de D.N.I. de la propietaria 
- 01 – D Evaluación vial para la propuesta de cambio de zonificación
- 01 – E Se adjunta los siguientes planos: Ubicación y localización, Perimétrico, Zonificación Vigente, Zonificación propuesta, usos actuales del suelo, alturas de edificaciones existentes.

Lima, 15 de junio de 2026

  
**MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS DE LUPIS**  
D.N.I. N° 07587999

Lima 15 de junio de 2026

Señor. –

Alcalde de la Municipalidad Metropolitana de Lima

Presente

Atención: Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de desarrollo Urbano

Referencia: Carta poder relacionada a la solicitud de cambio de zonificación

De mi mayor consideración:


**MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS DE LUPIS** debidamente identificado con **D.N.I. N° 07587999** con domicilio para estos efectos en Sub-lote B, avenida Pedro Miotta N° 130 – Sector III – B, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, atentamente vengo a exponer lo siguiente:

Que, en el marco de la solicitud de **CAMBIO ESPECIFICO DE ZONIFICACIÓN DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I1) A COMERCIO ZONAL (CZ)** que se está tramitando ante su comuna, por el presente documento otorgo poder especial, amplio y suficiente al señor **ARNOLD RIVERA ALCÁNTARA, identificado con D.N.I. N° 72577536.**

Dicho poder lo facultará para que, en nombre y representación, realice todo tipo de gestiones relacionadas con el referido trámite, incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, la presentación y recojo de escritos, la recopilación de documentos, la recepción de notificaciones y la realización de cualquier acto administrativo necesario hasta la conclusión del procedimiento.

Por lo expuesto, se sirva tener por reconocida la representación conferida al señor Rivera Alcántara para los fines expuestos

Muy atentamente.

  
\_\_\_\_\_  
**MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS**  
**D.N.I. N° 07587999**



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE  
LIMA

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**60363699**

**Publicidad Nro. 2026 - 2993738**

**05/05/2026 10:52:48**

**1. TITULOS PENDIENTES Y/O SUSPENDIDOS**

NINGUNO.

**2. INSCRIPCIONES POR MANDATO JUDICIAL**

NINGUNO.

**3. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PERSONAL**

MARIA CECILIA - DAVILA - CANOVAS DE LUPIS - SEPARACION CONVENCIONAL Y DIVORCIO ULTERIOR -  
22909002 - LIMA

**4. PUBLICIDAD DE PARTIDAS**


NINGUNO.

**5. CONTINUACIÓN EN SARP**

NINGUNO.

**6. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA CON AVISO ELECTRÓNICO**

NINGUNO.

 <p><b>sunarp</b> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<b>Expedido por : Agente Automatizado de la Sunarp</b>
	<b>Hora y Fecha:</b>  <b>A las 05/05/2026 10:52:47</b>

DOCUMENTO EMITIDO CON PLENO VALOR LEGAL PARA CUALQUER TIPO DE TRÁMITE (ADMINISTRATIVO, JUDICIAL, FINANCIERO, NOTARIAL Y OTROS). DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ART. 35 Y 37 DEL DECRETO SUPREMO N° 029-2021-PCM Y LA DIRECTIVA N° 002-2021-PCM/SGTD. Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. mediante el URL <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> por un plazo de 90 días calendario contados desde su emisión. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412 y Decreto Supremo N° 029-2021-PCM.



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**60363699**


**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE**

**LIMA**

**Publicidad Nro. 2026 - 2993738**

Partida Registral N°: 15957930

**05/05/2026 10:52:48**

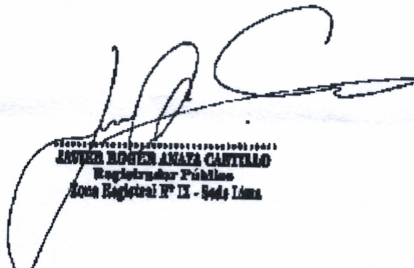
 **ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
**OFICINA REGISTRAL LIMA**  
**N° Partida: 15957930**

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**SUBLOTE B**  
**AVENIDA PEDRO MIOTTA NUMERO 130**  
**SECTOR III - B**  
**SAN JUAN DE MIRAFLORES**

presentado el 04/06/2013 a las 04:30:49 PM horas, bajo el N° 2013-00523732 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 36.00 nuevos soles con Recibos Números 00016183-34 00017548-34.-Lima, 21 de Junio de 2013. *Se traslada el asiento D00001 inscrito en la Partida Matriz N° 42291536.-Firmado por el Registrador Público Carmen Alicia Valdivia Silva.-LIMA, 17/07/2025.*

**F00001 - OTROS**

Inscripciones referentes a actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponda extenderse en los demás rubros: NINGUNA. Lima, 17/07/2025.

  
**JOSUE RIVERA ANAYA CASTILLO**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



**1. TITULOS PENDIENTES Y/O SUSPENDIDOS**

NINGUNO.

**2. INSCRIPCIONES POR MANDATO JUDICIAL**

NINGUNO.

**3. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PERSONAL**

MARIA CECILIA - DAVILA - CANOVAS DE LUPIS - SEPARACION CONVENCIONAL Y DIVORCIO ULTERIOR -  
22909002 - LIMA

**4. DUBLICIDAD DE PARTIDAS**


NINGUNO.

**5. CONTINUACIÓN EN SARP**

NINGUNO.

**6. INMOVILIZACIÓN DE PARTIDA CON AVISO ELECTRÓNICO**

NINGUNO.

 <p><b>sunarp</b> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<b>Expedido por : Agente Automatizado de la Sunarp</b>
	<b>Hora y Fecha:</b>  <b>A las 05/05/2026 10:55:08</b>

DOCUMENTO EMITIDO CON PLENO VALOR LEGAL PARA CUALQUER TIPO DE TRÁMITE (ADMINISTRATIVO, JUDICIAL, FINANCIERO, NOTARIAL Y OTROS). DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LOS ART. 35 Y 37 DEL DECRETO SUPREMO N° 029-2021-PCM Y LA DIRECTIVA N° 002-2021-PCM/SGTD. Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. mediante el URL <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> por un plazo de 90 días calendario contados desde su emisión. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412 y Decreto Supremo N° 029-2021-PCM.

DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

85305699


Publicidad Nro. 2026 - 2993936

05/05/2026 10:55:08

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE

LIMA

Partida Registral N°: 42291536

 <p><b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 42291536</p>
<p><b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS INMUEBLE DE DOS PISOS CON FTE. A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR SECTOR III - B SAN JUAN DE MIRAFLORES</b></p>	

REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO : DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

B00001

**DEMOLICIÓN PARCIAL Y AMPLIACIÓN DE FABRICA:** La edificación inscrita en ésta partida ha sido parcialmente demolida y ampliada, siendo la nueva distribución la siguiente:

**PRIMER PISO :** Ingreso, control 1, estacionamiento, jardín, oficina, pool de empleados, almacén depósito (Dep.), depósito, plataforma (con dos balanzas y rampa), control, un hangar que presenta ambientes acondicionados para almacenamiento de productos que consta de: control, cámara carnes baja temperatura, cuarto limpia quesos, laboratorio quesos, cuarto quesos, cámara quesos media temperatura, almacén sin temperatura, oficina y depósito, cámara frutas media temperatura, circulación, depósito, mantenimiento, depósito, servicios, patio de maniobras, control 2. Oficina, oficina, oficina, escalera al segundo piso, comedor, cocina, despensa (Desp.), plataforma (con 8 balanzas, rampa, mantenimiento y subestación), almacén no refrigerado con servicios, cámara de verduras, servicios. **SEGUNDO PISO :** Entrega escalera, baño, baño, limpieza, vestuario hombres con duchas y baños hombres, vestuario mujeres con duchas y baños mujeres. **Area Demolida:** 1er Piso: 37.47 m<sup>2</sup>. **Areas Techadas Ampliada:** 1er Piso: 1,699.45 m<sup>2</sup>, 2do Piso: 159.00 m<sup>2</sup>. **Areas techadas Totales:** 1er Piso 6,209.65 m<sup>2</sup>.; 2do Piso 159.00 m<sup>2</sup>.; Area Libre 1er Piso: 4,790.35 m<sup>2</sup>. Valor de la construcción : S/. 736,459.69 nuevos soles. Fecha de terminación de la demolición y ampliación: Diciembre de 1997. Valor de la demolición parcial: S/. 4,808.30 nuevos soles. Verificador responsable : Arquitecto José Miguel Roig Arosemena. Así consta de la Declaratoria de Fábrica en vía de regularización al amparo de la Ley 27157 y su Reglamento aprobado por el D. S. N° 008-2000-MTC, mediante el FORMULARIO REGISTRAL N° 1 y sus Anexos, con firmas legalizadas el 23/03/2009, por la NOTARIO PUBLICO ANA MARIA VIDAL HERMOZ; el 06/08/2008 y el 23/03/2009 por el NOTARIO PUBLICO LUIS URRUTIA CASTRO, ambos en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 30/03/2009 a las 12:06:02 PM horas, bajo el N° 2009-00218360 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.2,291.80 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00001546-02, 00005161-54.-LIMA, 14 de Mayo del 2009.



Dr. Carlos Daniel Soplin Vela  
Registrador Público (S)  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85305699**


**ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE**

**LIMA**

**Publicidad Nro. 2026 - 2993936**

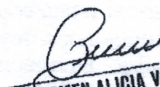
Partida Registral N°: 42291536

**05/05/2026 10:55:08**

 <b>SUNARP</b> SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	<b>ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 42291536</b>
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AVENIDA PANAMERICANA SUR SECTOR III - B INMUEBLE DE DOS PISOS SAN JUAN DE MIRAFLORES</b>	

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00001**

**CONTRATO DE OPCIÓN**.- Los propietarios del predio inscrito en la presente partida otorgan a favor de **SUPERMERCADOS PERUANOS SOCIEDAD ANONIMA**, inscrito en la partida 02002833 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, la opción para celebrar un contrato de Constitución de Derecho de Superficie, siendo el plazo de vigencia de la opción de **UN AÑO** contados desde la fecha de suscripción de la escritura pública que genera el presente acto. Así y mas extenso consta en la escritura pública de fecha 20/05/2013 otorgada ante notario **JORGE LUIS GONZALES LOLI** en la ciudad de LIMA. El título fue presentado el 04/06/2013 a las 04:30:49 PM horas, bajo el N° 2013-00523732 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/36.00 nuevos soles con Recibos Números 00016183-34 00017548-34.-Lima, 21 de Junio de 2013.

  
**GARMEN ALICIA VALDIVIA SILVA**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX Sede Lima

**Página Número 1**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85305699**


**ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE**

**LIMA**

**Publicidad Nro. 2026 - 2993936**

Partida Registral N°: 42291536

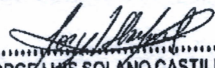
**05/05/2026 10:55:08**

 **ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 42291536**

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
SECTOR III - B  
CON FRENTE A LA CARRETERA PANAMERICANA SUR  
SAN JUAN DE MIRAFLORES**

**RESPONSABLE DE LA OBRA/CONSTATADOR:** Arquitecto Jorge A. Morón Gutierrez, con C.A.P. N°6062.

Así consta del Formulario Único de Edificación - FUE y sus Anexos, visados y sellados por la Municipalidad de San Juan de Miraflores y expedido con fecha 25-08-2012, al amparo de la Ley N°29090 y su Reglamento aprobado por el D.S.N°024-2008-Vivienda. **Presentación y Derechos.-** El título fue presentado el 13/02/2014 a las 09:24:39 AM horas, bajo el N° 2014-00156154 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/2,240.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000723-12 00007892-03.-LIMA,09 de Mayo de 2014.

  
.....  
**JORGE LUIS SOLANO CASTILLO**  
REGISTRADOR PUBLICO  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

**Página Número 2**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85305699**


**Publicidad Nro. 2026 - 2993936**

**05/05/2026 10:55:08**

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE**

**LIMA**


Partida Registral N°: 42291536

 **ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 42291536**

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
SECTOR III - B  
CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR  
SAN JUAN DE MIRAFLORES**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO  
C00002**

**SUCESIÓN TESTAMENTARIA.** - La hija **MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS**, ha adquirido el dominio de las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida, correspondían a: **JOSE VALENTIN DAVILA QUIROZ**, fallecido el 29/04/2019, en mérito de haber sido declarada heredera en su testamento otorgado mediante Escritura Pública de fecha 21/08/2017 ante Notario de Lima Jorge E. Velarde Sussoni. Se extiende la presente en mérito del Título Archivado N° 2019-01143936 de fecha 16/05/2019 del Registro de Testamentos de Lima, de conformidad con lo dispuesto en el art. 104 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. El título fue presentado el 19/06/2019 a las 09:10:51 AM horas, bajo el N° 2019-01441638 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 86.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00022778-137 00024721-137.-LIMA, 05 de Julio de 2019.

  
**GLORIA BEATRIZ BRUSH LOPEZ DEL SOLAR**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**Página Número 1**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85305699**


**ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE**

**LIMA**

**Publicidad Nro. 2026 – 2993936**

Partida Registral N°: 42291536


**05/05/2026 10:55:08**

 **ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 42291536**

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS  
SECTOR III - B  
CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR  
SAN JUAN DE MIRAFLORES**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
C00003**

**ANTICIPO DE LEGITIMA DE ACCIONES Y DERECHOS:** MARIA CECILIA DAVILA CANOVAS DE LUPIS, casada. identificada con D.N.I. N° 07587999, ha adquirido el total de las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida le correspondían a JOSEFINA CANOVAS PALLEJA VDA DE DAVILA, en mérito del anticipo de legítima efectuado a su favor, valorizado en la suma de **S/ 3'004,976.09** soles. Así consta en Escritura Pública de fecha 20/07/2021 otorgada ante Notario de Lima, Jorge Ernesto Velarde Sussoni. El título fue presentado el 27/07/2021 a las 09:25:01 AM horas, bajo el N° 2021-01985468 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 4,443.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00755821-01 00791879-01.- LIMA, 09 de Agosto de 2021. Presentación electrónica.

  
**GLADYS LOPEZ COLLAS**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX Sede Lima

**Página Número 1**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE


**Código de Verificación Digital**  
**85305699**

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE  
LIMA**

**Publicidad Nro. 2026 - 2993936**

Partida Registral N°: 42291536

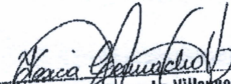
**05/05/2026 10:55:08**

 **ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA**  
**OFICINA REGISTRAL LIMA**  
**N° Partida: 42291536**

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**SECTOR III - B**  
**CON FRENTE A LA AVENIDA CARRETERA PANAMERICANA SUR**  
**SAN JUAN DE MIRAFLORES**

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**  
**RUBRO : CANCELACIONES**  
**E00001**

**CANCELACIÓN DE USUFRUCTO.**- Se levantan los usufructos inscritos en los asientos **D00002** y **D00003** que anteceden, como consecuencia de la renuncia formulada por la usufructuaria, Josefina Canovas Palleja Vda. de Dávila. Así consta de la escritura pública del 23/08/2021 otorgada ante notario de Lima, Jorge E. Velarde Sussoni (Kárdex 169913). El título fue presentado el 03/09/2021 a las 09:01:38 AM horas, bajo el N° 2021-02383395 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 86.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00008884-825 00906450-01. Lima, 05 de Octubre de 2021. Presentación electrónica.

  
**Yosiba Elizabeth Camacho Villanueva**  
**Registrador Público**  
**Zona Registral N° IX - Sede Lima**

**Página Número 1**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85305699**


**Publicidad Nro. 2026 - 2993936**

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE**

**LIMA**

**05/05/2026 10:55:08**

Partida Registral N°: 42291536

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	<b>ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 42291536</b>
<b>INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS AVENIDA PEDRO MIOTTA N° 130 - PRIMER PISO SECTOR III - B SAN JUAN DE MIRAFLORES</b>	

**REGISTRO DE PREDIOS**  
**RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**  
B00001

**NOMENCLATURA:** Al inmueble inscrito en la presente partida se le ha asignado la siguiente nomenclatura moderna:

**AVENIDA PEDRO MIOTTA**

Así consta del CERTIFICADO DE NOMENCLATURA N° 078-2021-SGOPCGT-GDU/MDSM expedido el 27/10/2021 por la Municipalidad de San Juan de Miraflores, en la ciudad de LIMA. El título fue presentado el 10/03/2022 a las 09:17:14 AM horas, bajo el N° 2022-00717109 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 90.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00003944-931.-LIMA, 15 de Marzo del 2022.

**IRIS MABEL RODRIGUEZ JARAMILLO**  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

**Página Número 1**

**Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP**



CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

85305699


ZONA REGISTRAL N° IX – SEDE

Publicidad Nro. 2026 – 2993936

LIMA

05/05/2026 10:55:08

Partida Registral N°: 42291536

 ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 42291536

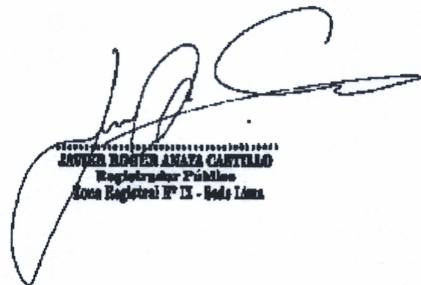
**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
SECTOR III - B  
AVENIDA PEDRO MIOTTA NUMERO 130 - PRIMER PISO  
SAN JUAN DE MIRAFLORES

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
B0000

**ANOTACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN POR SUB DIVISIÓN.**- Se cierra la presente partida, no quedando área remanente, al haberse SUBDIVIDIDO este inmueble en dos sublotos:

PARTIDA	DESCRIPCION
15957929	SUB LOTE A AV PEDRO MIOTTA NUM 130 - PRIMER PISO
15957930	SUBLOTE B AV PEDRO MIOTTA NUM 130 - PRIMER PISO

Así consta de la Resolución Sub gerencial N° 049-2025-SGOPCGT-GDU-MDSJM, Fuhu, Memoria Descriptiva de Subdivisión con certificación del 09/06/2025, planos con sellos de la Municipalidad de san Juan de Miraflores.- **Presentación y Derechos:** El título fue presentado el 11/06/2025 a las 03:44:40 PM horas, bajo el N° 2025-01717741 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 207.60 soles con Recibo(s) Número(s) 00009871-363.- LIMA, 17 de Julio del 2025.



JOSE ROBERTO ANAYA CASTILLO  
Registral de Propiedad  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**PROPUESTA DE CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN DE  
INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA – I1  
A COMERCIO ZONAL – CZ**

**(Servicios Profesionales Diversos)**

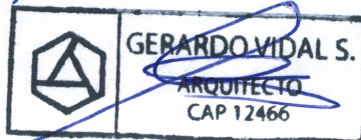
Terreno constituido por el predio Sublote B - P.E. N°15957930

Distrito de San Juan de Miraflores  
Provincia de Lima  
Departamento de Lima



JUNIO 2026

*M. Cecilia Dávila Córdova*  
*Gerardo Vidal S.*



## CONTENIDO

### 1. INTRODUCCIÓN

### 2. OBJETIVOS

- 2.1. Objetivo General
- 2.2. Objetivos Especificos

### 3. MARCO NORMATIVO Y LEGAL

#### 3.1. Marco Normativo Nacional

- Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Decreto Supremo N°012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte al 2030.
- Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

#### 3.2. Marco Normativo Metropolitano

- Ordenanza N°341-2001-MML, Ordenanza que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima.
- Ordenanza N°2086-2018-MML, Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N°1911-MML.
- Ordenanza N°2499-2022-MML, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 - PLANMET 2040.
- Ordenanza N°933-2006-MML, Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.
- Ordenanza N°1084-2007-MML, Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.

### 4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

- 4.1. Ubicación del predio
- 4.2. Titularidad del predio
- 4.3. Límites y linderos registrales del predio
- 4.4. Topografía del predio
- 4.5. Accesibilidad al predio
- 4.6. Uso actual del predio
- 4.7. Usos futuros a implementar
- 4.8. Zonificación vigente del predio

### 5. INFRAESTRUCTURA VIAL EXISTENTE

### 6. USOS ACTUALES DEL SUELO Y SU ENTORNO

- 6.1. Residencial
- 6.2. Comercial
- 6.3. Equipamientos Urbanos
  - 6.3.1. Educación
  - 6.3.2. Salud
  - 6.3.3. Recreación pública
- 6.4. Usos predominantes del suelo
- 6.5. Análisis de centralidades urbanas
- 6.6. Alturas de edificaciones existentes

### 7. SERVICIOS BÁSICOS

- 7.1. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado
- 7.2. Servicio de Energía Eléctrica
- 7.3. Servicio de Gas Natural
- 7.4. Servicio de Telefonía e Internet

### 8. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

### 9. CONCLUSIONES

*Miguel Dávila Cármona*

*[Firma manuscrita]*



## 1. INTRODUCCIÓN

La presente Memoria Descriptiva tiene por objeto sustentar la solicitud de Cambio Específico de Zonificación del predio denominado Sublote B, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de adecuar la clasificación normativa del suelo a las condiciones urbanas, económicas y funcionales que actualmente caracterizan su entorno inmediato.

La propuesta se enmarca en el proceso de transformación y consolidación urbana experimentado por diversos sectores del distrito, donde las actividades comerciales, empresariales y de servicios especializados han adquirido una creciente relevancia dentro de la estructura económica local. Esta dinámica ha generado una demanda sostenida de espacios destinados al desarrollo de actividades formales vinculadas a la prestación de servicios profesionales, administrativos y empresariales, compatibles con las tendencias actuales de crecimiento y especialización funcional del territorio.

En este contexto, el Cambio Específico de Zonificación constituye un instrumento de gestión urbana orientado a promover la ocupación eficiente del suelo, optimizar la distribución de actividades urbanas y fortalecer la articulación funcional entre los distintos usos existentes. Asimismo, permite generar condiciones favorables para la inversión privada, la creación de empleo formal, la diversificación de la oferta de servicios y el fortalecimiento de la base económica del distrito, contribuyendo al desarrollo urbano sostenible y a la mejora de la calidad de vida de la población.

De acuerdo con la Ordenanza N°1084-2007-MML, que aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, pertenecientes al Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, el predio materia de la presente solicitud se encuentra actualmente zonificado como Industria Elemental y Complementaria (I1).

Sin embargo, las características urbanas del sector, así como la evolución de las actividades predominantes en el entorno, evidencian la necesidad de actualizar la clasificación normativa vigente, a fin de que esta responda de manera adecuada a la realidad territorial actual y a las perspectivas de desarrollo del área. En ese sentido, se propone el cambio específico de zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ) para la totalidad del predio de 5,003.37 m<sup>2</sup> (0.50 ha), inscrito en la Partida Registral N°15957930 y ubicado en la avenida Pedro Miotto N°130, Sector III-B, distrito de San Juan de Miraflores.

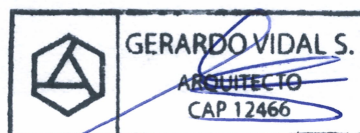
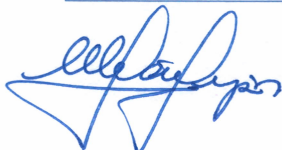
La propuesta se formula conforme a las disposiciones establecidas en la Ordenanza N°2086-2018-MML, que regula los procedimientos de modificación de zonificación en Lima Metropolitana, y se sustenta en criterios de compatibilidad urbana, accesibilidad, integración funcional y aprovechamiento eficiente del suelo urbano.

Finalmente, la presente solicitud se orienta a contribuir con el desarrollo ordenado del distrito mediante la consolidación de actividades de comercio y servicios especializados compatibles con la vocación urbana del sector, fortaleciendo la prestación de servicios profesionales, administrativos y empresariales de alcance distrital y metropolitano, en concordancia con los principios de sostenibilidad, competitividad y adecuada planificación territorial.

## 2. OBJETIVOS

Los objetivos de la presente solicitud se orientan a sustentar técnicamente la propuesta de Cambio Específico de Zonificación del predio materia de estudio, evaluando su compatibilidad con las dinámicas urbanas del entorno, la estructura vial existente y los lineamientos establecidos en los instrumentos de planificación urbana vigentes, a fin de promover una ocupación eficiente del suelo y contribuir al desarrollo ordenado del distrito de San Juan de Miraflores.

*m. César Dénis Cervera*



## 2.1. Objetivo General

Adecuar la zonificación del predio actualmente clasificado como Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ), en concordancia con las características urbanas predominantes del sector, la vocación del entorno y los lineamientos establecidos en los instrumentos de planificación urbana vigentes, promoviendo una utilización eficiente del suelo y fortaleciendo la estructura urbana y económica del distrito de San Juan de Miraflores.

## 2.2. Objetivos Específicos

- a) **Optimizar el aprovechamiento del potencial edificatorio del predio**, adecuando su uso a actividades comerciales vinculadas a edificio de oficinas, en función de su ubicación estratégica frente a una vía de importancia alta, como lo es la Avenida Pedro Miotta, con características de una vía colectora del Sistema Vial Metropolitano. Esto permitirá consolidar centralidades urbanas interconectadas, fortaleciendo la cohesión territorial a nivel distrital y metropolitano.
- b) **Consolidar la estructura urbana de San Juan de Miraflores** mediante la integración formal del predio al sistema de comercio zonal, asegurando su compatibilidad funcional con las actividades comerciales propias de un edificio de oficinas, en respuesta a la creciente demanda de servicios profesionales diversos en la zona.
- c) **Promover un entorno urbano dinámico y equilibrado** a través del fortalecimiento de zonas comerciales en San Juan de Miraflores, facilitando la formalización de actividades comerciales, como motor de desarrollo económico inclusivo y sostenible.
- d) **Estimular la economía urbana del distrito** mediante la generación de nuevas oportunidades de empleo asociadas a las diversas actividades comerciales, incrementando la inversión privada y los ingresos municipales, contribuyendo a un crecimiento económico sostenido y robusto.
- e) **Ampliar y diversificar la oferta de servicios comerciales** para los residentes de San Juan de Miraflores y su entorno, reduciendo tiempos y costos de desplazamiento para el desarrollo de comercios para las necesidades actuales de la población, bajo el concepto de "Ciudades de 15 minutos", contribuyendo a mejorar la calidad de vida y la sostenibilidad ambiental.
- f) **Complementar los usos actuales de los predios colindantes** al predio materia de estudio con la zonificación de Comercio Zonal (CZ) en la totalidad del predio de 5,003.37m<sup>2</sup>, permitiendo la adecuada implementación de infraestructuras comerciales, asegurando la coherencia del uso del suelo con las dinámicas económicas del sector.

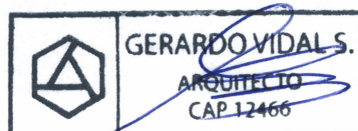
## 3. MARCO NORMATIVO Y LEGAL

El marco legal que orienta la presente solicitud está conformado por el conjunto de normas generales y técnicas emitidas por las entidades que participan de una u otra manera en las decisiones de ordenamiento territorial y urbano en el Perú.

La propuesta de Cambio Específico de Zonificación para el predio ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima es concordante principalmente con la siguiente normatividad:

*M. Cecilia Dainle Carova.*

*[Handwritten signature]*



### 3.1. Marco Normativo Nacional

- **Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades**

Las **Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.**

La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización.

Además, establece que **los gobiernos locales promueven el desarrollo económico local**, con incidencia en la micro y pequeña empresa, a través de planes de desarrollo económico local aprobados en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo; así como el desarrollo social, el desarrollo de capacidades y la equidad en sus respectivas circunscripciones.

Los gobiernos locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la **organización del espacio físico y usos del suelo** de sus respectivas jurisdicciones, entre ellas la zonificación y el acondicionamiento territorial.

También, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

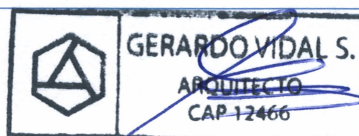
- **Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, modificada por el Decreto Legislativo N°1674**

Precisa que los gobiernos regionales y locales y demás entidades públicas y privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación y urbana, el uso del suelo, y la ciudadanía en general, se guían, entre otras, por las siguientes directrices:

- **Promover la inversión privada**, otorgando los beneficios establecidos en la normativa urbanística correspondiente a aquellos proyectos que cumplan ciertas finalidades de interés público; así como estableciendo las cargas a los desarrollos inmobiliarios que supongan un incremento en la demanda e intensidad del uso de la infraestructura y dotaciones públicas.
- Promover el acceso ordenado al suelo urbano habilitado, **eliminando la ilegalidad y la especulación en todas sus modalidades**, así como el crecimiento no planificado de ciudades y centros poblados y sus impactos negativos; resguardando la calidad urbanística de las ciudades y centros poblados, y la calidad paisajística de sus entornos naturales.
- **Impulsar el desarrollo de dinámicas** que aseguren el acceso universal, equitativo, seguro, asequible y con condiciones de accesibilidad a la infraestructura urbana, movilidad urbana, equipamiento urbano, espacios públicos de calidad y a los medios que permitan conectar a las personas con sus centros de trabajo o **actividades económicas**.

En cuanto a la zonificación, establece que la zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

M. Cecilia Daínis Carouas

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios específicos de zonificación o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral.

- **Decreto Supremo N°012-2021-VIVIENDA, que aprueba la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte al 2030**

La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 busca definir las prioridades y estrategias principales que orienten y articulen las acciones, esfuerzos y recursos en los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil en materia de vivienda y urbanismo. Esta política busca responder a los retos del desarrollo urbano en el Perú, transitando de un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una de consolidación y democratización de las ciudades. Todo esto con el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad como ejes principales.

- **Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible**

La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción.

Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

La modificación de la zonificación puede ser propuesta por: Los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o de oficio por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

### 3.2. Marco Normativo Metropolitano

- **Ordenanza N°341-2001-MML, Ordenanza que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima**

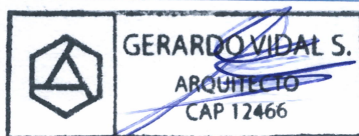
Ordenanza donde se actualiza el Sistema Vial Metropolitano teniendo en cuenta los nuevos proyectos, clasificación y secciones viales actualizadas, para un mejor ordenamiento y eficiencia de la administración urbana de Lima Metropolitana. Asimismo, clasifica y define las vías para Lima Metropolitana, esta clasificación de vías es de carácter funcional, es decir, se basa en la función que cumple cada una de ellas dentro de la estructura urbana de la ciudad de Lima.

- **Ordenanza N°2086-2018-MML, Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N°1911-MML**

Tiene por objeto regular el procedimiento del 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.

En el artículo 7 de la referida ordenanza precisa que la petición "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".

m. Gerardo Vidal S.  

- **Ordenanza N°2499-2022-MML, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima 2021-2040 - PLANMET 2040**

El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040, PLANMET 2040, es un instrumento de gestión, orientador del desarrollo urbano de la provincia de Lima.

Como instrumento técnico, normativo y de gestión, el PLANMET 2040 impulsa para la ciudad un conjunto de estrategias territoriales para su eficiencia y sostenibilidad urbana que promuevan una infraestructura de servicios para mejorar los niveles de calidad de vida de los ciudadanos y propicie el acceso a una vivienda digna y segura; proteja el patrimonio natural y cultural; identifique y mejore las condiciones de zonas de riesgo en el territorio y priorice las inversiones metropolitanas y prioritarias que garanticen mejoras, cambios significativos y oportunidades de desarrollo con visión de futuro.

La visión de largo plazo del PLANMET 2040 es: *“La milenaria ciudad de Lima, transformada y humana consolida su posición en la cuenca del pacífico, potencia su desarrollo económico productivo, fortalece sus valores interculturales y su patrimonio histórico y natural, es baja en carbono, su buen gobierno garantiza un territorio ordenado, seguro, resiliente y saludable, en un ambiente de cohesión, inclusión, libertad, justicia e integralidad social”.*

Los ejes estratégicos derivados de la Visión de Desarrollo a largo plazo del PLANMET 2040, son:

- Metrópoli Saludable
  - Metrópoli Justa
  - Metrópoli Interconectada
  - **Metrópoli Productiva:** donde las oportunidades de empleo adecuado y generación de ingresos se expandan, **donde las iniciativas de emprendimientos económicos de diversos niveles encuentren espacios acondicionados** y los servicios necesarios para el desarrollo de sus actividades.
  - Metrópoli Participativa
- **Ordenanza N°933-2006-MML, Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de una parte del distrito de Villa El Salvador conformante del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana**

Aprueba el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas para el Área de Tratamiento Normativo I.

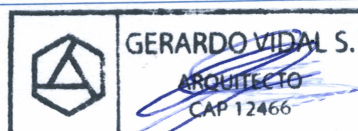
- **Ordenanza N°1084-2007-MML, Ordenanza que aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana**

Plano de Zonificación de los Usos del Suelo (Plano N°01 - Anexo N°01) de los Distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo, los cuales forman parte del Area de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

El cambio específico de zonificación asociado a cualquier actividad requiere, en primer término, un análisis riguroso de la vocación y las tendencias de uso del suelo, con el propósito de identificar los factores que sustenten la modificación de la zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ). Este proceso debe desarrollarse con estricto criterio técnico, asegurando que la nueva calificación de uso no desvirtúe las funciones y compatibilidades establecidas en los instrumentos de planificación urbana vigentes, como los planes de desarrollo

m. Celso Páez Córdova.



urbano y las ordenanzas municipales. De este modo, se garantiza la coherencia y armonía entre los nuevos usos propuestos y el entorno urbano consolidado.

En línea con estos principios, resulta indispensable conocer la situación actual del predio materia de la presente solicitud.

#### 4.1. Ubicación del predio

El predio de 5,003.37 m<sup>2</sup>, materia de la presente solicitud, está ubicado en la Avenida Pedro Miotta N°130 – Sector III-B, y tiene la denominación de Sublote B. Se encuentra localizado en el distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, tal como está precisado en la Partida Registral N°15957930, Zona Registral N°IX – Sede Lima, Oficina Registral de Lima, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP.

Imagen N°1.



Ubicación del predio. Fuente: Google Earth 2026.

#### 4.2. Titularidad del predio

El predio es de propiedad de la señora: Maria Cecilia Davila Canovas de, identificada con DNI N°07587999, según consta en el asiento C00001 de la Partida Registral N°15957930.

#### 4.3. Límites y linderos registrales del predio

El predio, Sublote B, cuenta con un área de 5,003.37 m<sup>2</sup> y un perímetro de 358.13 ml., con los siguientes linderos y medidas perimétricas que se detallan a continuación:

- **Por el Frente:** Colinda con Carretera Panamericana Sur en línea recta de 49.40 ml.
- **Por el Derecha:** Colinda con Sublote A en línea quebrada de tres tramos de 60.80 ml, 20.60 ml., 68.97 ml.
- **Por el Izquierda:** Colinda Sector III-A, en línea recta de 129.80 ml.
- **Por el Fondo:** Colinda Avenida Pedro Miotta, en línea recta de 28.56 ml.

M. Cecilia Davila Canovas

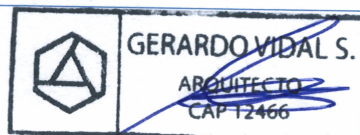
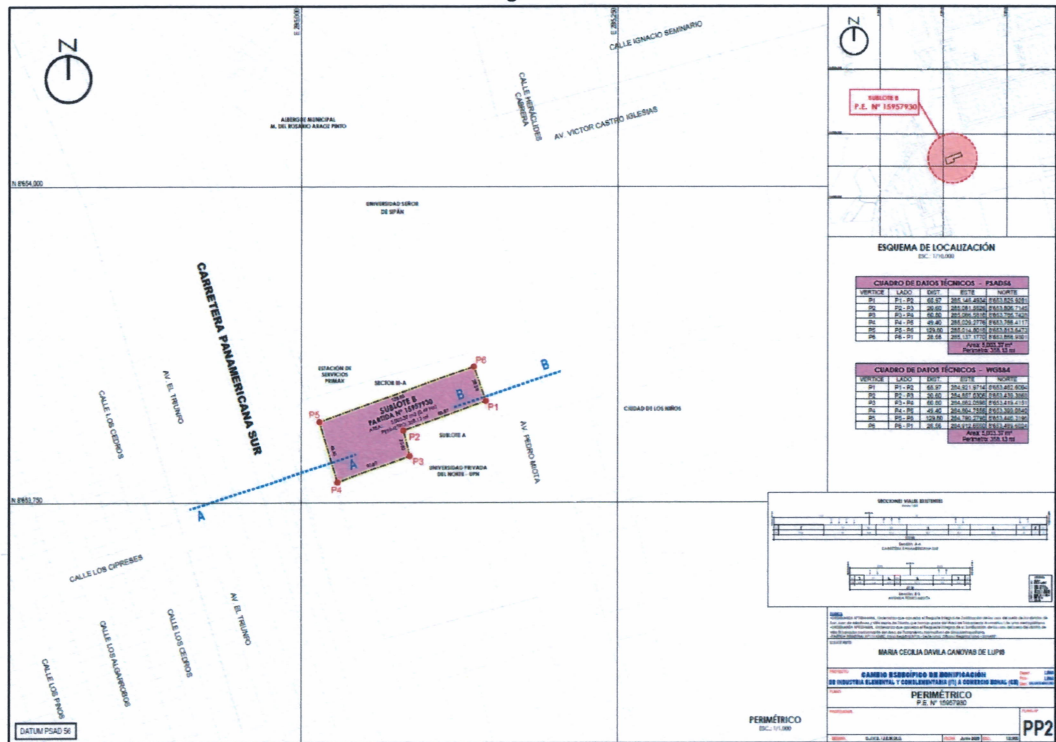


Imagen N°2.



Plano perimétrico. Fuente: Elaboración propia, 2026.

**4.4. Topografía del predio**

La topografía natural del terreno presenta una ligera pendiente promedio menor al 1%, descendiendo en dirección a la Avenida Pedro Miotta. Actualmente, el predio ha sido acondicionado con plataformas de concreto que regulan la pendiente a un máximo de 1%, las cuales facilitaron, en su momento, el desarrollo de actividades comerciales vinculadas a un edificio de oficinas.

**4.5. Accesibilidad al predio**

El predio se encuentra estratégicamente ubicado, con frente a dos vías importantes para la circulación vehicular y peatonal.

El frente principal del terreno colinda con la Avenida Pedro Miotta, por el cual se realiza el acceso vehicular y peatonal a la edificación. Adicionalmente, cuenta con un frente posterior a la Carretera Panamericana Sur, la cual constituye el frente secundario del predio.

La Avenida Pedro Miotta forma parte del Sistema Vial Metropolitano (SVM) y está clasificada como vía Colectora, conectándose con el resto de la ciudad mediante diversas locales del distrito de San Juan de Miraflores. La vía se encuentra ejecutada, con módulos viales bien definidos y un ancho existente de 47.30 ml, equivalente al de una vía Colectora. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

*m. Cecilia Davis Canova*  
*[Handwritten signature]*

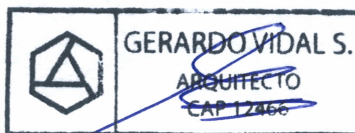
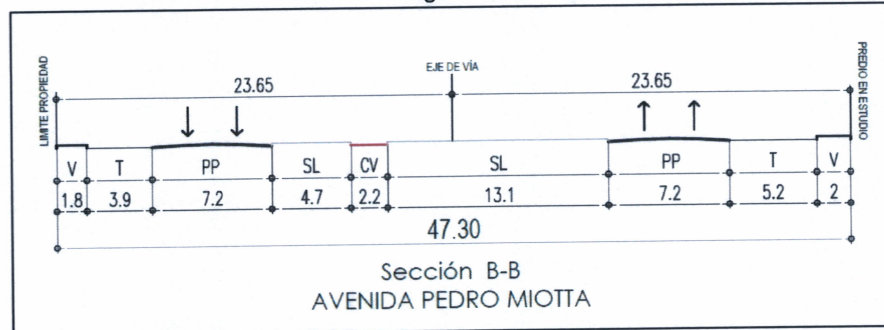


Imagen N°3.



Vista de la Avenida Pedro Miotta. Fuente: Google Maps, 2026.

Imagen N°4.



Sección vial existente Av. Pedro Miotta. Fuente: Elaboración propia, 2026.

Por otro lado, la Carretera Panamericana Sur, que colinda con el frente secundario, es una vía paralela a la Avenida Pedro Miotta. En el tramo contiguo al predio, esta vía presenta módulos viales de calzada correctamente ejecutados y en buen estado de conservación. Sin embargo, no cuenta con acceso vehicular ni peatonal a la edificación existente. La vía se encuentra parcialmente ejecutada y cuenta con un ancho existente de 107.60 ml, equivalente al de una vía Expresa. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

Imagen N°5.

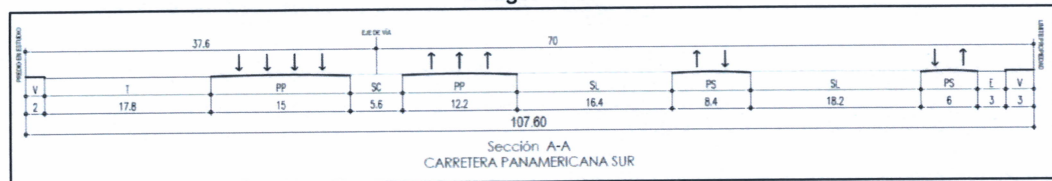


Vista de la Carretera Panamericana Sur. Fuente: Google Maps, 2026.

M. Gerardo Vidal S. Carrova  
*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

Imagen N°6.



Sección vial existente Carretera Panamericana Sur. Fuente: Elaboración propia, 2026.

En cuanto a la conectividad metropolitana, a tan solo 550.00 ml al norte del predio se ubica el Intercambio Vial a desnivel Puente Alipio, por la el cual se genera conectividad con las vías Avenia Alipio Ponce y la Avenida Vargas Machuca clasificadas como Colectoras dentro del SVM, las cuales permiten la conexión directa con los distritos colindantes en dirección sureste-noroeste.

**Accesibilidad por el Norte:**

Desde la Carretera Panamericana Sur, vía Expresa del SVM, se toma el acceso hacia la Avenida Alipio Ponce, a través del intercambio vial Puente Alipio Ponce hasta llegar a la Avenida Pedro Miotta. Desde dicho cruce, el predio se encuentra a 2,000.00 ml hacia el sur.

**Accesibilidad por el Sur:**

Desde la Carretera Panamericana Sur, vía Expresa del SVM, se toma la salida a la Avenida Alipio Ponce girando a la derecha para ingresar a la Avenida Pedro Miotta. Desde dicho cruce, el predio se encuentra a 2,000.00 ml hacia el sur.

**Accesibilidad por el Este:**

El predio es accesible desde la Avenida Javier Prado Este, vía Expresa del SVM, tomando luego la salida hacia el intercambio vial Trébol de Javier Prado en dirección al sur, para luego continuar por la Carretera Panamericana Sur. Se toma el acceso hacia la Avenida Alipio Ponce, a través del intercambio vial Puente Alipio Ponce hasta llegar a la Avenida Pedro Miotta. Desde dicho cruce, el predio se encuentra a 2,000.00 ml hacia el sur.

**Accesibilidad por el Oeste:**

El predio es accesible desde la Avenida Javier Prado Oeste, vía Expresa del SVM, tomando luego la salida hacia el intercambio vial Trébol de Javier Prado en dirección al sur, para luego continuar por la Carretera Panamericana Sur. Se toma el acceso hacia la Avenida Alipio Ponce, a través del intercambio vial Puente Alipio Ponce hasta llegar a la Avenida Pedro Miotta. Desde dicho cruce, el predio se encuentra a 2,000.00 ml hacia el sur.

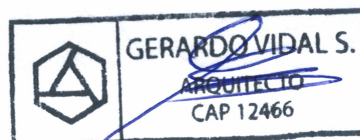
La accesibilidad al predio materia de solicitud constituye un factor determinante para su integración funcional al entorno urbano y al sistema logístico de San Juan de Miraflores y Lima Metropolitana. La ubicación estratégica con doble frente a vías de gran importancia y que forman parte del Sistema Vial Metropolitano (SVM) como lo son la Avenida Pedro Miotta —vía de clasificación colector- y de la Carretera Panamericana Sur – vía de clasificación expresa, asegura condiciones óptimas de conectividad vehicular y peatonal, permitiendo un flujo eficiente de personas sin generar impactos negativos en la circulación urbana.

La adecuada infraestructura vial colindante, sumada a la correcta disposición de los accesos al predio, respalda la viabilidad de su consolidación como un polo de actividades comerciales de servicios profesionales diversos dentro de una edificación de edificio de oficinas, sin generar conflictos de tránsito ni impactos negativos sobre el tejido urbano existente. En consecuencia, la accesibilidad al predio refuerza la pertinencia y coherencia de la propuesta de cambio específico de zonificación, alineándose a los principios de desarrollo urbano sostenible y a la estrategia de ordenamiento territorial establecida en el PLANMET 2040.

**4.6. Uso actual del predio**

*M. Cecilia Delis Cañaves*

*[Firma manuscrita]*



28

Actualmente, el predio se encuentra completamente cercado y en su interior aún permanecen algunas edificaciones, sin embargo, se encuentra sin uso, manteniendo el acceso vehicular y peatonal habilitado desde la Avenida Pedro Miotta. Dispone de edificaciones existentes inhabitadas tales como control 2, patio de maniobras, baño de hombres, hangar con plataforma (con ocho fajas niveladoras), que presenta los siguientes ambientes: almacén N°1 no refrigerado, escalera N°1, cámara N°2, frutas y verduras refrigerado, pasaje para mantenimiento de cámaras, grupo electrógeno, mantenimiento y subestación. Además, cuenta con áreas de oficinas administrativas compuesta por: oficina de jefe de planta, pool oficinas, sala de reuniones, oficina 1, oficina 2, oficina 3, oficina 4, oficina 5, oficina 6, y oficina sistemas y escalera N°2, cuarto de equipos con grupo electrógeno, comedor, baño, despensa y cocina. Y en un segundo piso cuenta con baño proveedores, pasadizo, baño mujeres con vestuario, baños de mujeres, baño de hombres, limpieza y baño de hombres con vestuario, además, área de oficina de planta compuesta por: oficina y sala de reuniones.

**4.7. Usos futuros a implementar**

El cambio específico de zonificación solicitado responde a la necesidad de garantizar el desarrollo de un uso compatible con la vocación de la zona, adecuando su calificación urbanística a las dinámicas predominantes del área de influencia, caracterizada por la presencia de establecimientos educativos y comerciales. La propuesta plantea destinar el inmueble al desarrollo de un edificio de oficinas para el uso de servicios profesionales diversos, uso plenamente compatible con la zonificación de Comercio Zonal (CZ).

Esta adecuación normativa busca integrar funcionalmente el predio al entorno urbano consolidado, optimizando el flujo peatonal y vehicular en el área de influencia. Asimismo, promueve un aprovechamiento eficiente del suelo, en cumplimiento de la normativa vigente, y se alinea con los principios de desarrollo sostenible y ordenamiento territorial que rigen la planificación urbana de San Juan de Miraflores.

**4.8. Zonificación vigente del predio**

De acuerdo con la Ordenanza N°1084-2007-MML, que aprueba el Reajuste Integral de Zonificación de los usos del suelo de los distritos de San Juan de Miraflores y Villa María del Triunfo que forman parte del Área de Tratamiento Normativo I de Lima Metropolitana, el predio en mención se encuentra actualmente calificado con la zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1), tal como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen N°7.



Zonificación Vigente. Fuente: IMP, 2026.

*M. Cecilia Dainik Canova*  
*[Signature]*

**GERARDO VIDAL S.**  
ARQUITECTO  
CAP 12466

**5. INFRAESTRUCTURA VIAL EXISTENTE**

Los sistemas urbanísticos constituyen el conjunto de componentes y mecanismos interrelacionados que garantizan el funcionamiento ordenado, sostenible e inclusivo de la ciudad, contribuyendo al desarrollo integral de la metrópoli y al bienestar de sus ciudadanos. Al operar de manera coordinada, estos sistemas tienen como finalidad estructurar un entorno urbano capaz de satisfacer las necesidades actuales de la población y afrontar los desafíos futuros en términos de habitabilidad, sostenibilidad y equilibrio territorial.

En concordancia con el PLANMET 2040, el Sistema de Movilidad y Transportes de Lima Metropolitana (SMT) tiene como misión garantizar la interconectividad y el desplazamiento eficiente de personas y mercancías. Este sistema prioriza medios de transporte que reduzcan el consumo de recursos naturales, promoviendo así un modelo de desarrollo urbano más sustentable. La planificación del SMT busca optimizar los flujos de transporte en la ciudad, asegurando un acceso equitativo a las oportunidades y recursos urbanos, al mismo tiempo que fomenta una movilidad más limpia, eficiente y responsable con el medio ambiente.

En este contexto, resulta imprescindible evaluar la infraestructura vial existente en el entorno inmediato al predio, con el propósito de determinar su capacidad de integración con la propuesta de cambio de zonificación.

Imagen N°8.



Sistema Vial Metropolitano Vigente. Fuente: IMP, 2026.

- **Avenida Pedro Miotta:**

La Avenida Predio Miotta integra el Sistema Vial Metropolitano (SVM) y posee la categoría de vía Colectora, facilitando la conexión con el resto de Lima a través vías locales del distrito de San Juan de Miraflores. Sin embargo, en el tramo que colinda con el predio, si bien ya tiene una clasificación como vía colectora y se encuentra en buen estado, aún no cuenta con el ancho total y módulos propuestos por el SVM.

Es una vía Colectora con Sección C-01-A25 tramo Vargas Machuca – Pedro Silva. De acuerdo con la definición propuesta en la Ordenanza N°341-MML, las vías Colectoras son aquellas que tienen por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso. Prestan además servicio a las propiedades adyacentes. El flujo de tránsito es interrumpido frecuentemente por intersecciones semaforizadas en los cruces con vías Arteriales y otras vías colectoras.

*M. Cecilia Dávila Casova*

*[Handwritten signature]*

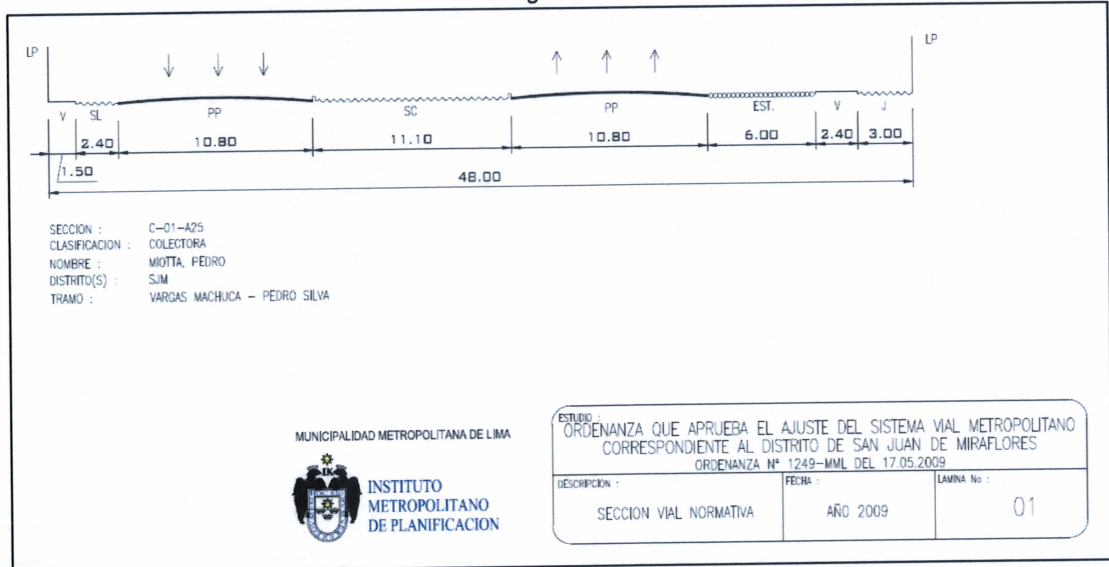
GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

El sistema de Vías Colectoras se diseña cubriendo el área de la ciudad por una red con vías espaciadas entre 400 a 800 ml. entre sí.

La Avenida Pedro Miotta, presenta un flujo vehicular medio, donde transitan vehículos particulares y de transporte público, lo que permite conectar el distrito de San Juan de Miraflores con los distritos de Santiago de Surco por el norte, Villa María del Triunfo hacia la zona Este, Chorrillos por el oeste y hacia la zona Sur con el distrito de Villa Salvador.

En este tramo, frente al predio, la Avenida Pedro Miotta cuenta con un ancho de vía propuesta de 48.00 ml. que comprende veredas, separador lateral, jardín, estacionamiento, así como, pistas principales de tres carriles divididas por un separador central con vegetación, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen:

Imagen N°9.



Sección Vial C-01-A25 del Sistema Vial Metropolitano. Fuente: IMP, 2026.

Imagen N°10.



Satelital de la Avenida Pedro Miotta. Fuente: Google Earth, 2026.

M. Cecilia Dávalos Córdova

*[Firma manuscrita]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

- Carretera Panamericana Sur:

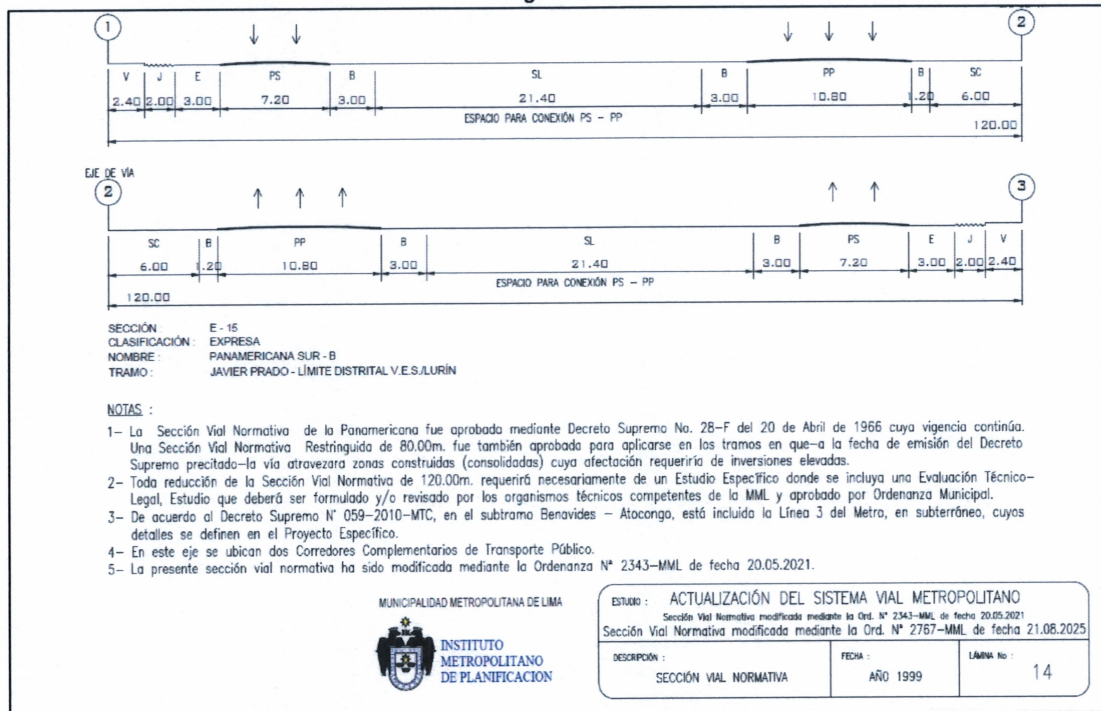
La Carretera Panamericana Sur integra el Sistema Vial Metropolitano (SVM) y posee la categoría de vía Expresa, facilitando la conexión con el resto de Lima a través vías arteriales.

Es una vía Colectora con Sección C-01-A25 tramo Vargas Machuca – Pedro Silva. De acuerdo con la definición propuesta en la Ordenanza N°341-MML, las vías Expresas son aquellas que soportan importantes volúmenes de vehículos con circulación de alta velocidad, en condiciones de flujo libre. Unen zonas de importante generación de tránsito, extensas zonas de vivienda, concentraciones comerciales e industriales. Asimismo, integran la ciudad con el resto del país.

La Carretera Panamericana Sur constituye una de las principales vías de articulación metropolitana, registrando un elevado flujo de tránsito compuesto por vehículos particulares, transporte público y transporte de carga pesada. Esta infraestructura vial permite la conexión directa e indirecta del distrito de San Juan de Miraflores con los diversos distritos que conforman el área metropolitana de Lima, consolidándose como el principal eje de accesibilidad e integración territorial del sector de estudio.

En este tramo, frente al predio, la Carretera Panamericana Sur cuenta con un ancho de vía propuesta de 120.00 ml. que comprende veredas, jardín, estacionamiento, pistas secundarias, bermas, separadores laterales, pistas principales y separador central, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen:

Imagen N°11.



Sección Vial E-15 del Sistema Vial Metropolitano. Fuente: IMP, 2026.

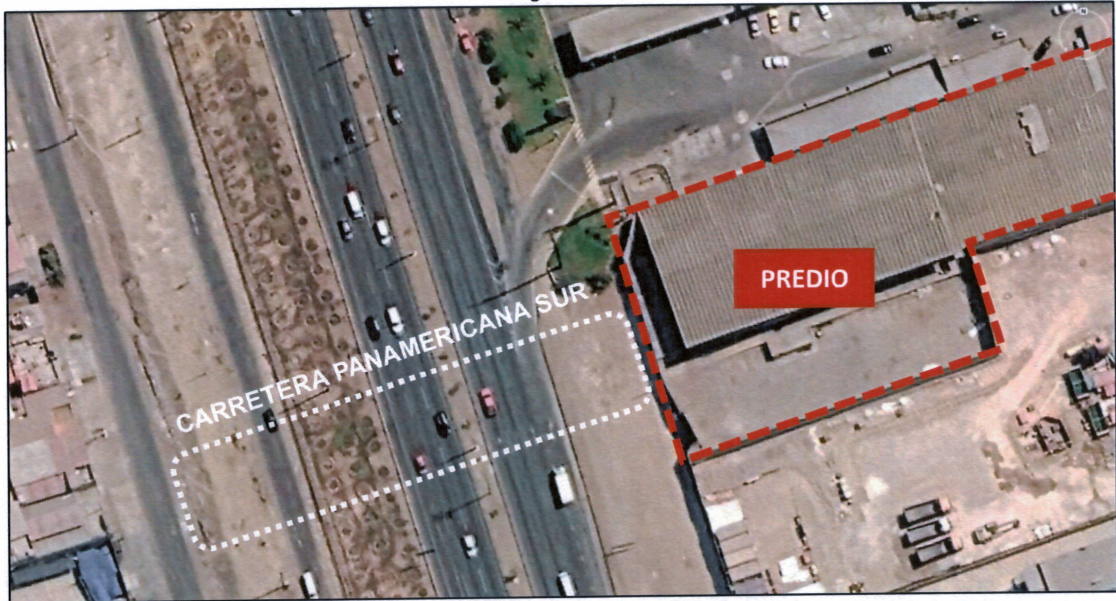
El estado de los módulos existentes de esta importante vía es bueno, sin embargo, en cuanto a sus componentes viales, aún están pendientes de ejecución las pistas secundarias, jardines, estacionamientos y veredas.

M. Cecilia Dávalos Cariovar

*[Firma manuscrita]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Imagen N°12.



Satelital de la Carretera Panamericana Sur. Fuente: Google Earth, 2026.

**- Movilidad urbana:**

En materia de movilidad urbana, el predio presenta condiciones favorables de accesibilidad debido a su emplazamiento sobre una vía arterial de importancia distrital, la cual se articula directamente con la Carretera Panamericana Sur, uno de los principales ejes de integración metropolitana de Lima. Esta ubicación estratégica permite una conexión eficiente con los distritos de Lima Sur, así como con las áreas centrales y norte de la ciudad a través de la red vial metropolitana.

Respecto al transporte público masivo, la Estación Atocongo de la Línea 1 del Metro de Lima y Callao se ubica aproximadamente a 2,800 metros del predio. Este sistema de transporte conecta los distritos del sur de Lima con importantes centralidades urbanas localizadas en los sectores centro y este de la metrópoli, constituyéndose en una alternativa de movilidad de alta capacidad para la población.

Imagen N°13.



Red y estaciones de la Línea 1 del tren. Fuente: Línea 1 del Metro de Lima y Callao, 2026.

*M. Cecilia Davis Castro*  
*[Signature]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

De igual manera, el Intercambio Vial Atocongo, localizado a aproximadamente 2,500 metros del predio, representa un nodo estratégico de articulación vial que facilita la conexión con los principales corredores de transporte de la ciudad.

Resulta relevante destacar que, a escasa distancia del predio materia de estudio, se vienen ejecutando las obras de la ampliación de la **Vía Expresa Sur**, un proyecto de infraestructura vial de alcance metropolitano que fortalecerá la conectividad entre los distritos de Barranco, Santiago de Surco y San Juan de Miraflores. Esta intervención constituye un eje estructurante de movilidad urbana orientado a optimizar la accesibilidad y reducir los tiempos de desplazamiento dentro de la ciudad. Asimismo, permitirá la articulación funcional entre el sistema de transporte masivo del Metropolitano y la Línea 1 del Metro de Lima, consolidando un sistema de transporte intermodal que favorecerá una mayor integración territorial, incrementará la eficiencia de los desplazamientos urbanos y potenciará la accesibilidad del entorno inmediato del predio.

Imagen N°14.



Ampliación de la Vía Expresa Sur. Fuente: Diario La República, 2026.

En relación con el transporte público convencional, el paradero Tecsur, ubicado sobre la Carretera Panamericana Sur a una distancia aproximada de 140 metros del predio, constituye el punto de acceso más cercano para los usuarios del transporte colectivo. La cercanía a este paradero garantiza una adecuada cobertura de rutas de transporte público, favoreciendo la accesibilidad peatonal y reduciendo los tiempos de desplazamiento hacia y desde el predio.

Adicionalmente, el sector cuenta con disponibilidad permanente de servicios de transporte individual, tales como taxis convencionales y plataformas digitales de movilidad, ampliando las alternativas de acceso para la población usuaria.

**6. USOS ACTUALES DEL SUELO Y SU ENTORNO**

La información sobre los usos del suelo es un elemento esencial para la planificación eficiente del desarrollo urbano y rural. Proporciona a los planificadores urbanos datos precisos para diseñar infraestructuras, viviendas y servicios que respondan adecuadamente a las necesidades de la población, evitando conflictos de uso, promoviendo una ocupación ordenada del territorio y asegurando la sostenibilidad en el tiempo. Además, permite identificar áreas con potencial económico, orientando estratégicamente las inversiones hacia sectores clave como el comercio, lo que favorece un crecimiento económico equilibrado y sostenible.

Asimismo, el conocimiento del uso actual del suelo es crucial para una gestión responsable de los recursos naturales y la adecuada planificación territorial. Esta información es indispensable no solo para optimizar el aprovechamiento de dichos recursos, sino también para implementar estrategias

M. Cecilia Dávila Pañoza  
*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

de prevención y mitigación de riesgos naturales, como inundaciones y deslizamientos, que exigen una planificación territorial anticipada y medidas de resiliencia adecuadas.

En resumen, contar con información actualizada sobre los usos del suelo es fundamental para una gestión territorial equilibrada y sostenible. Esta herramienta permite tomar decisiones informadas que beneficien tanto al medio ambiente como a las comunidades locales, garantizando un desarrollo armónico, resiliente y alineado con las prioridades sociales, económicas y ecológicas. En coherencia con estas premisas, resulta indispensable analizar la dinámica y los usos actuales del suelo en la zona de estudio. Bajo este contexto, se evaluarán las tendencias recientes de ocupación del suelo, con el propósito de comprender las transformaciones territoriales en función de las necesidades urbanas y económicas del sector.

Como instrumento normativo a nivel metropolitano, el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040) se constituye como una herramienta de gestión estratégica que orienta la planificación urbana de la ciudad con una visión de largo plazo. Este Plan establece políticas y objetivos estratégicos destinados a implementar la infraestructura necesaria y las condiciones que aseguren una ciudad próspera, ordenada, segura y ambientalmente sostenible.

De acuerdo con este instrumento, el predio en estudio se encuentra sobre suelo que está clasificado como **Área Urbana – Suelo Urbano (SUR)**, que es aquel determinado de manera expresa, sea porque ha estado sometido a procesos de habilitación urbana, porque tiene los servicios urbanos básicos o bien porque está comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, aunque presenten un proceso de urbanización incompleto, de esta manera se subdivide en tres categorías: Suelo Urbano Consolidado (SURC), Suelo Urbano de Transformación (SURT) y Suelo Urbano en Consolidación (SUREC).

Imagen N°15.



Clasificación de Suelo del PLANMET 2040. Fuente: IMP, 2026.

Asimismo, el PLANMET 2040, el predio en estudio se encuentra sobre suelo que está subclasificado como **Suelo Urbano Consolidado (SURC)**, que es aquel conformado por las áreas que han seguido un proceso de integración urbana, tienen los servicios urbanos básicos o bien tienen un nivel de consolidación de la edificación superior a las dos terceras partes de la superficie del suelo edificable.

M. Cecilia Ríos Cárdenas

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

Imagen N°16.



Subclasificación de Suelo del PLANMET 2040. Fuente: IMP, 2026.

La delimitación del área de estudio se ha establecido considerando su influencia directa e indirecta, en función de la proximidad a núcleos urbanos consolidados, principales intersecciones viales y sectores que ya presentan una significativa concentración de actividades comerciales y de servicios.

El área de influencia se entiende como el espacio geográfico donde las actividades vinculadas a la ejecución del proyecto generan impactos inmediatos y de mayor intensidad sobre sus distintos componentes: físico, biológico y socioeconómico. La magnitud de estos efectos varía en función de la cercanía y la interacción del proyecto con su entorno.

La delimitación del área de influencia para el presente Cambio Específico de Zonificación se ha realizado mediante un análisis técnico riguroso, combinando la evaluación de información cartográfica y normativa en gabinete con la verificación in situ de las características urbanas del entorno. Este enfoque permite sustentar que la propuesta es coherente con las dinámicas urbanas existentes y contribuye al desarrollo ordenado y sostenible del distrito de San Juan de Miraflores.

Para facilitar un análisis más detallado y preciso, el área de influencia ha sido subdividida en dos categorías: área de influencia directa y área de influencia indirecta. Esta clasificación responde al grado de interrelación que el predio tendrá con las variables urbanas y territoriales de su entorno, permitiendo valorar de manera diferenciada el impacto de la propuesta sobre los diversos componentes urbanos involucrados.

El área de influencia directa de la solicitud está delimitada por el entorno inmediato del predio materia de evaluación, abarcando las zonas colindantes y considerando los tramos adyacentes de la Avenida Pedro Miotta y de la Carretera Panamericana Sur.

Por su parte, el área de influencia indirecta se extiende, por el lado oeste, a los predios ubicados a ambos lados de la Carretera Panamericana Sur, en un tramo aproximado de 800 metros lineales, comprendido entre la Prolongación de la Av. Ramón Vargas Machuca y la proyección del Pasaje Calango; mientras que, por el lado este, se abarca parcialmente la Urbanización San Juan.

### 6.1. Residencial

Dentro de las áreas de influencia directa se registra una muy reducida presencia de usos netamente residenciales; por otro lado, en el área de influencia indirecta se comienzan a

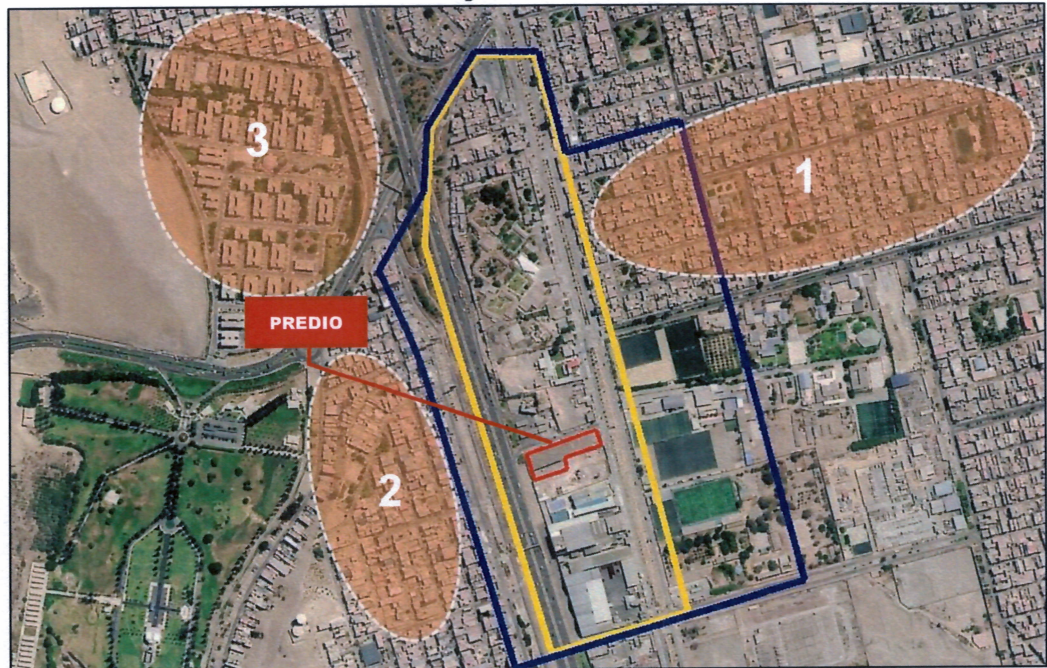
M. Cecilia Dávila Carrover

*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

enmarcar los usos residenciales. Adicionalmente, se identifican viviendas en tres sectores colindantes a dichos ámbitos.

Imagen N°17.



Zonas residenciales colindantes. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

La residencial 1 se localiza entre las avenidas Pedro Silva y Víctor Castros Iglesias, donde se desarrolla la Urbanización San Juan, conocida por sus estructuras modulares destinadas principalmente a uso residencial. Las edificaciones en este sector son de material noble, con alturas que oscilan entre 1 y 4 pisos, y en muchos casos incorporan actividades comerciales en el primer nivel, especialmente en los lotes con frente a avenidas.

La zona residencial 2 se encuentra contigua al límite oeste del área de influencia indirecta, colindando con la carretera Panamericana Sur. Esta zona se caracteriza por la presencia de viviendas unifamiliares y multifamiliares de construcción noble, con alturas que varían entre 2 y 5 pisos.

La zona residencial 3 se localiza contigua al límite noroeste del área de influencia indirecta, y esta conformada por el Conjunto Residencial Héroes de San Juan y Miraflores, el cual cuenta con edificios multifamiliares de 5 pisos.

A continuación, podemos apreciar las viviendas (uso residencial) dentro del área de influencia indirecta al predio:

*M. Cecilia Park Córdova*



Imagen N°18.



Edificaciones residenciales – Calle Manuel Wagner. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

Imagen N°19.



Edificaciones residenciales – Av. Pedro Silva Fuente: Trabajo en campo, 2026.

## 6.2. Comercial

El uso comercial en el distrito de San Juan de Miraflores se concentra principalmente a lo largo de las avenidas, destacando la Avenida Pedro Miotta como uno de los principales ejes de esta actividad económica. Este corredor se ha consolidado como un núcleo de operaciones comerciales de distinto nivel y rubro, predominando el uso de bodegas y hospedajes.

Cabe resaltar la presencia del supermercado Metro, cuya operación en la zona constituye un referente en la consolidación de la vocación comercial del sector, impulsando el desarrollo de infraestructuras comerciales de mediana y gran escala a lo largo de la Avenida Pedro Miotta

Esta dinámica de ocupación comercial se replica también a lo largo de la carretera Panamericana, extendiendo su influencia hacia el entorno inmediato. Dentro de esta vía destaca la presencia de un Centro de Servicios Primax y hospedajes. Estas edificaciones destinadas a actividades comerciales presentan alturas que oscilan entre 1 y 10 pisos, alcanzando hasta 25 metros de altura.

*M. Cibe Dóris Casave*  
*[Signature]*



Imagen N°20.



Zonas comerciales colindantes. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

Imagen N°21.



Estación de Servicios Primax-Carretera Panamericana Sur. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

Imagen N°22.



Supermercado Metro – Avenida Pedro Miotta. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

En el área de influencia indirecta se observa un patrón de ocupación similar al identificado en el área de influencia directa, donde el uso comercial se desarrolla en vías principales a través

M. Cecilia Dantes Cuervo  
*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

de edificaciones con alturas que varían entre 4 y 9 pisos. A lo largo de la Carretera Panamericana Sur predomina la presencia de hospedajes, consolidando su carácter como eje comercial.

De igual manera, en las vías que interceptan perpendicularmente con la Avenida Pedro Miotta se mantiene esta dinámica de uso, caracterizada por el establecimiento de actividades comerciales como complemento del uso residencial de la zona, extendiendo la influencia de este corredor principal hacia su entorno inmediato y reforzando su rol como articulador de la actividad económica en el distrito.

Imagen N°23.



Hospedajes– Carretera Panamericana Sur. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

Imagen N°24.



Hospedaje Smart Love – Carretera Panamericana Sur. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

### 6.3. Equipamientos Urbanos

El equipamiento urbano constituye un componente fundamental del espacio público de uso cotidiano, cuya función principal es satisfacer de manera organizada e institucional las necesidades sociales de la población. Estas demandas requieren la presencia de diversos

*M. Ceibe Dink Canova*

*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

tipos de equipamientos, distribuidos en distintos niveles jerárquicos, entre los que destacan aquellos destinados a la educación, la salud y el esparcimiento colectivo.

### 6.3.1. Educación

Según el trabajo de campo realizado, dentro del área de influencia directa, precisamente a lo largo de la Avenida Pedro Miotta, encontramos diversas instituciones que ofrecen servicios educativos abarcando los niveles de inicial, primaria, secundaria y superior. Las ubicaciones de dichas instituciones consolidan el desarrollo de infraestructura educativa alrededor del predio de estudio, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen:

Imagen N°25.



Equipamientos educativos. Fuente: ESCALE, 2026.

- i) Innova Schools – San Juan de Miraflores, ubicado en la Avenida Pedro Miotta, que ofrece cobertura en los niveles inicial, primaria y secundaria;
- ii) Universidad Señor de Sipán, situada en la Avenida Pedro Miotta, en el cual se imparten cursos presenciales para carreras con alta demanda laboral.
- iii) Universidad Privada del Norte (UPN), la cual se encuentra en construcción y se ubica colindante al predio materia de estudio.

Imagen N°26.



Innova Schools – San Juan de Miraflores – Avenida Pedro Miotta. Fuente: Trabajo de campo, 2026.

*M. Cecilia Daino Carova*  
*[Signature]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Imagen N°27.



Universidad Señor de Sipán –Avenida Pedro Miotta. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

Imagen N°28.

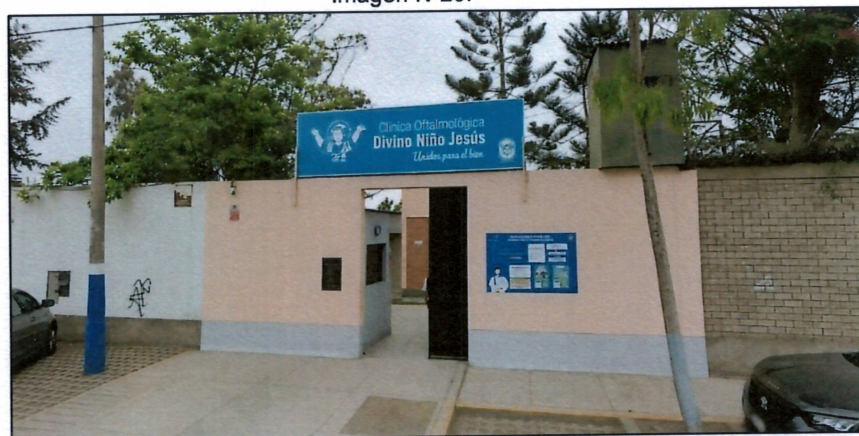


Universidad Privada del Norte (UPN) en construcción – Avenida Pedro Miotta. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

### 6.3.2. Salud


En el área de influencia directa no se registran equipamientos de salud públicos ni privados. Sin embargo, dentro del área influencia indirecta encontramos el Centro Oftalmológico Divino Niño Jesús, ubicado en la Avenida Víctor Castro Iglesias.

Imagen N°29.



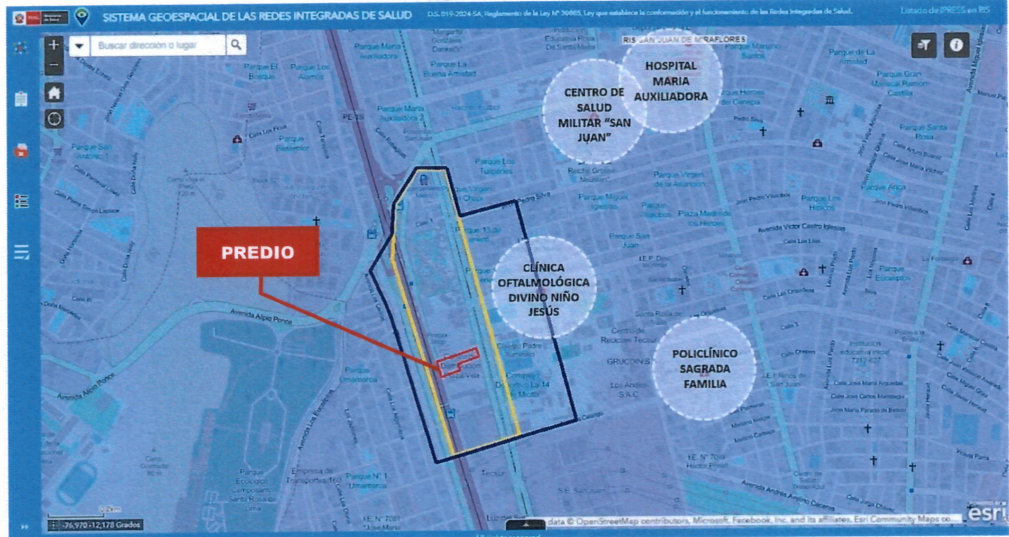
Clínica Oftalmológica Divino Niño Jesús. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

*M. Cecilia Paola Cánovas*  
*[Handwritten signature]*

 GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

No obstante, según la información del visor GEOMINSA del Ministerio de Salud, se han identificado tres establecimientos de salud ubicados en las proximidades del área de influencia indirecta tales como el Policlínico Sagrada Familia, el Centro de Salud Militar “San Juan” y el Hospital María Auxiliadora, siendo este último el de mayor envergadura por pertenecer a la categoría III-1 (Hospital Nivel III-1), estando acreditado como hospital docente de alta complejidad y constituyendo el principal centro de referencia para la zona sur de Lima.

Imagen N°30.



Equipamientos de salud. Fuente: GEOMINSA, 2026.

### 6.3.3.Recreación pública

En el área de influencia indirecta y áreas colindantes a esta se identifican equipamientos de recreación pública integrados a las áreas residenciales de la Urbanización San Juan como complemento a este uso, tales como el Parque Independencia, Parque 13 de enero, Parque Los Geranios, Parque Villalobos, Parque 28 de Julio, entre otros.

Imagen N°31.



Parque Independencia-Urbanización San Juan. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

*M. Cecilia Rosales Casanova*

*[Firma manuscrita]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP T2466

Imagen N°32.



Equipamientos de recreación pública. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

#### 6.4. Usos predominantes del suelo

El análisis de usos de suelo dentro de un radio de influencia de 300 metros evidencia una marcada diversidad funcional del entorno, lo que refleja un entorno que se va adaptando a las necesidades de la población y cuyos usos no siempre son concordantes con las zonificaciones vigentes.

Destacan, dentro del área analizada, los usos comerciales y de servicios (14%), educativos (12%) y residenciales (11%), los cuales en conjunto representan el 37% del área analizada. Asimismo, la presencia de actividades industriales alcanza solo el 10%, mientras que el grupo denominado "Otros Usos" concentra el 52% del área total, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen.

Imagen N°33.

Uso de Suelo	Área Aproximada (m <sup>2</sup> )	Participación (%)
Comercial y Servicios	25,646	14%
Educativo	21,996	12%
Residencial	19,887	11%
Industrial	17,835	10%
Otros Usos*	92,363	52%
<b>TOTAL</b>	<b>177,727</b>	<b>100%</b>

Cuadro de Distribución de Usos Actuales Predominantes en un área de influencia de 300 m de radio.  
Fuente: Elaboración propia, 2026.

Esta configuración urbana refleja un sector con características mixtas y una importante y creciente presencia de actividades económicas y de servicios, situación que favorece la consolidación de los usos planteados en el predio materia de estudio dentro del alcance zonal en el ámbito de estudio.

En contraste, no se ha identificado en el entorno inmediato una concentración significativa de actividades industriales compatibles con la zonificación de Industria Elemental y

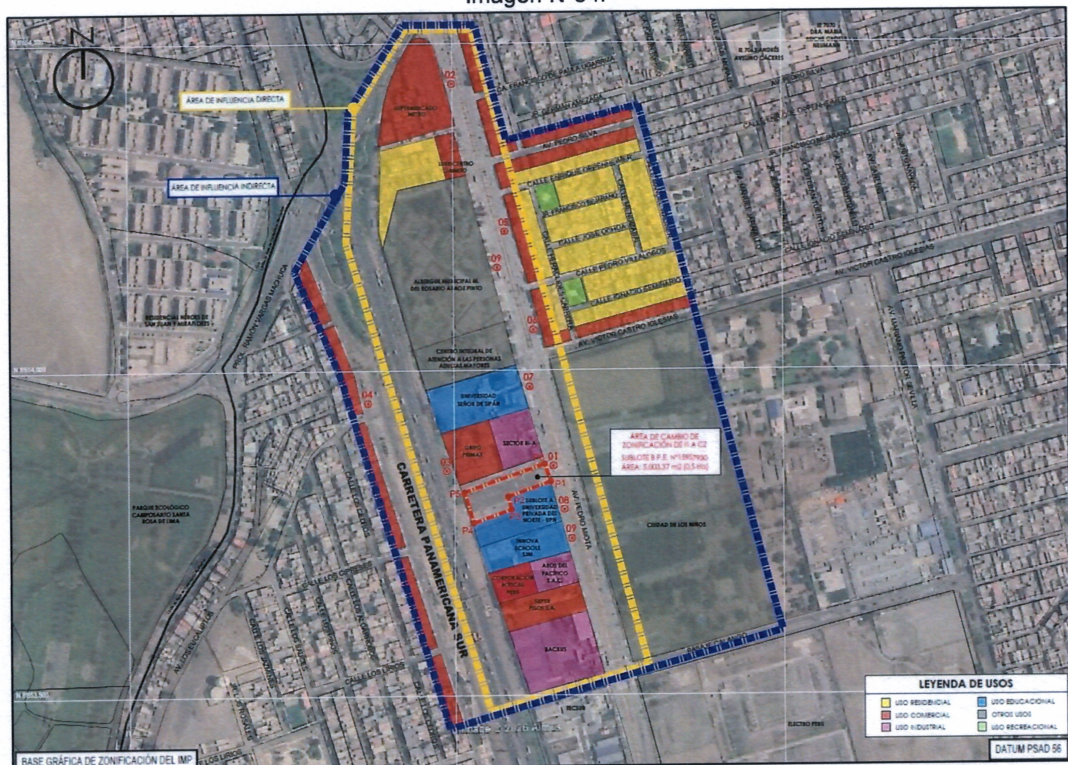
*m. Cecilia Dávila Cañave*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Complementaria (I1), observándose más bien un proceso de sustitución progresiva de usos industriales por actividades comerciales y de servicios, favorecido por las condiciones de accesibilidad metropolitana que ofrece la zona. Esta tendencia responde a la evolución natural del sector como parte de un corredor urbano estratégico localizado entre la Avenida Pedro Miotta y la Carretera Panamericana Sur, vías que actualmente cumplen una función de articulación económica y de concentración de actividades generadoras de empleo y servicios para la población.

Por lo expuesto, se concluye que la propuesta de Cambio Especifico de Zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ) no constituye una alteración de la dinámica urbana existente, sino el reconocimiento normativo de una realidad territorial consolidada, contribuyendo al ordenamiento urbano, la compatibilidad de usos del suelo y la consolidación de una centralidad económica emergente en el distrito de San Juan de Miraflores, en concordancia con los principios establecidos en la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y los lineamientos de desarrollo territorial contenidos en el PLANMET 2040.

Imagen N°34.



Usos del Suelo. Fuente: Elaboración propia, 2026.

### 6.5. Análisis de centralidades urbanas

De conformidad con la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana aprobado mediante Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA y el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040), las centralidades urbanas constituyen espacios estratégicos caracterizados por la concentración de actividades económicas, comerciales, institucionales, educativas y de servicios, orientadas a satisfacer las necesidades de la población y fortalecer la estructura territorial de la ciudad.

El área donde se localiza el predio evidencia un proceso de consolidación como centralidad urbana emergente de alcance distrital, con potencial de influencia metropolitana, debido a la convergencia de infraestructura vial, equipamientos educativos, actividades comerciales y servicios especializados localizados principalmente en el eje conformado por la Avenida Pedro Miotta y la Carretera Panamericana Sur.

*M. Cecilia Doris Carmona*  
*[Firma]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP. 17476

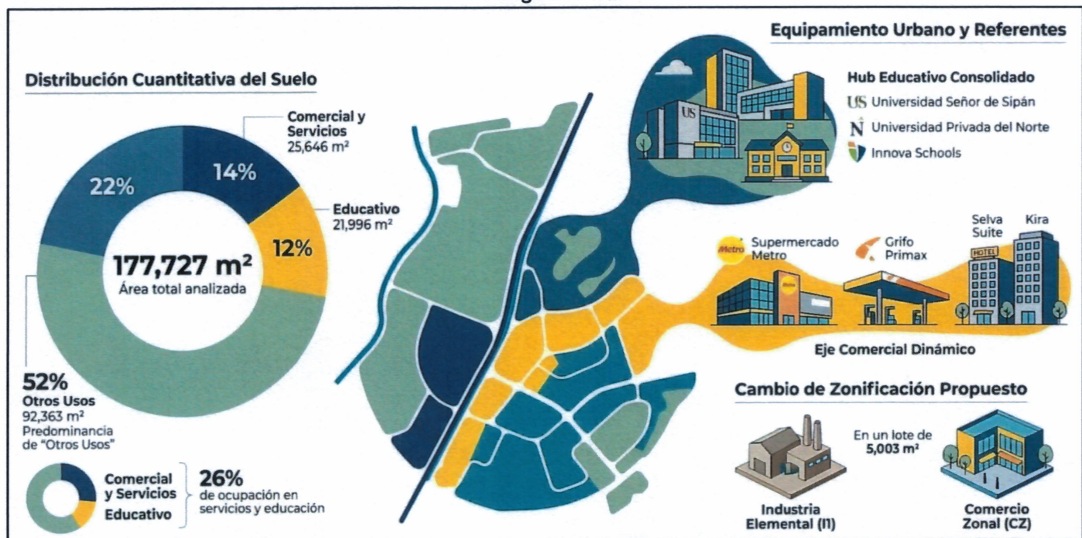
Entre los principales elementos dinamizadores destacan la Universidad Señor de Sipán, la futura sede de la Universidad Privada del Norte (UPN), la institución educativa Innova Schools, el establecimiento comercial Metro Almacén, la estación de servicios Primax y diversos servicios complementarios, los cuales generan una importante afluencia de población y fortalecen la actividad económica del sector.

Adicionalmente, la ubicación estratégica del predio sobre la Avenida Pedro Miotta, integrante del Sistema Vial Metropolitano, así como su proximidad a la Carretera Panamericana Sur, al Intercambio Vial Atocongo, a la Estación Atocongo de la Línea 1 del Metro de Lima y a la futura Vía Expresa Sur, le confieren elevados niveles de accesibilidad y conectividad metropolitana, consolidando su función como nodo de articulación urbana dentro de Lima Sur.

La coexistencia de equipamientos educativos superiores, comercio de escala distrital, servicios especializados y corredores de transporte masivo evidencia una transición progresiva hacia actividades propias del sector terciario, configurando una centralidad orientada a la prestación de servicios, educación, comercio y actividades empresariales.

En este contexto, la propuesta de Cambio Específico de Zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ) resulta plenamente compatible con la dinámica urbana del entorno, al promover la consolidación de actividades de servicios y comercio, optimizar el aprovechamiento del suelo urbano y fortalecer un corredor económico estratégico para San Juan de Miraflores y el sur de Lima Metropolitana.

Imagen N°35.



Análisis de usos actuales del suelo. Fuente: Elaboración propia, 2026.

**6.6. Alturas de edificaciones existentes**

En cuanto a las alturas de las edificaciones existentes dentro del área de estudio, área de influencia directa e indirecta se puede observar las siguientes características:

- **Avenida Pedro Miotta**

A lo largo de este eje, las edificaciones presentan alturas que oscilan entre 1 y 9 pisos, alcanzando aproximadamente los 27 metros lineales. El uso predominante es comercial, destacando la presencia de viviendas con usos mixtos comerciales como bodegas, como se muestra en la imagen siguiente:

*m. Cecilia Doris Cueva*

*[Firma manuscrita]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

Imagen N°36.



Edificaciones en Avenida Pedro Miotta. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

- **Carretera Panamericana Sur**

A lo largo de esta vía, las edificaciones presentan alturas que varían entre 1 y 5 pisos, alcanzando hasta 15 metros lineales. Se trata de un eje de carácter predominantemente comercial y de usos mixtos, como se observa en la imagen siguiente:

Imagen N°37.



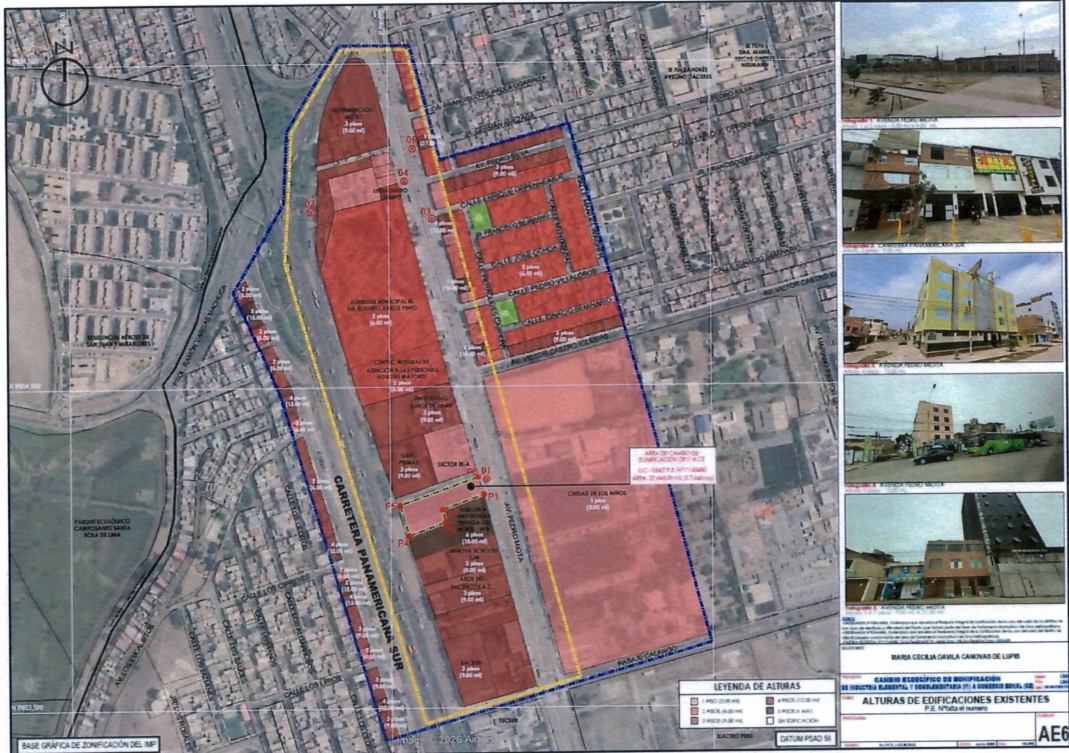
Edificaciones en Carretera Panamericana Sur. Fuente: Trabajo en campo, 2026.

*M. Cecilia Pinto Canova*

*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Imagen N°38.



Alturas de Edificación. Fuente: Elaboración propia, 2026.

## 7. SERVICIOS BÁSICOS

Los servicios básicos son esenciales para el funcionamiento y bienestar de las sociedades modernas, ya que impactan de manera directa en la salud pública, el desarrollo económico, la educación, la seguridad y la calidad de vida de la población.

En síntesis, los servicios básicos constituyen la columna vertebral de una sociedad eficiente y equitativa. Garantizar su acceso universal no solo eleva la calidad de vida de los ciudadanos, sino que también promueve el desarrollo social y económico de manera integral. La disponibilidad equitativa de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y transporte establece las bases para un bienestar generalizado, fortaleciendo la equidad, la cohesión social y el progreso económico sostenible. Asegurar que toda la población tenga acceso a estos servicios es fundamental para construir comunidades resilientes, inclusivas y prósperas.

Respecto a la implementación de los servicios básicos en el área de estudio, se ha verificado que estos se encuentran plenamente habilitados, dado que el predio se ubica en un área urbana consolidada. En el entorno inmediato se observa la presencia de buzones de desagüe, medidores de agua, acometidas eléctricas, postes de servicio telefónico y de cable, así como postes de alumbrado público, lo que garantiza la cobertura integral de los servicios requeridos para el desarrollo de actividades comerciales para servicios profesionales diversos.

### 7.1. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

El predio se encuentra dentro del área de cobertura de los servicios de agua potable y alcantarillado de la Empresa Prestadora de Servicios de Saneamiento SEDAPAL. Las redes de agua y desagüe en la zona poseen capacidad suficiente para atender las demandas generadas por actividades comerciales propias de un edificio de oficinas para servicios profesionales diversos, en concordancia con la infraestructura existente y proyectada en el Plan Maestro Optimizado (PMO) de SEDAPAL.

*M. Cecilia Davila Canova*  
*[Handwritten signature]*


 GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP. 12466

Imagen N°39.



Buzones de agua y desagüe en el frontis del predio. Fuente: Trabajo de campo, 2026.

## 7.2. Servicio de Energía Eléctrica


El servicio de energía eléctrica en el distrito de San Juan de Miraflores es administrado por la empresa Luz del Sur S.A.A., la cual proporciona abastecimiento mediante redes de alta, media y baja tensión. Dichas redes permiten atender tanto el alumbrado público como las conexiones domiciliarias (residenciales y comerciales) en el entorno inmediato del predio, situación que fue verificada durante la visita de campo realizada.

Imagen N°40.



Subestación eléctrica y medidor de energía en el frontis del predio. Fuente: Trabajo de campo, 2026.

*M Cecilia De los Angeles Casanova*  
*[Handwritten signature]*

 GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

### 7.3. Servicio de Gas Natural

El servicio de gas natural es administrado por la empresa prestadora de servicios - Gas Natural de Lima y Callao S.A., la cual abastece, actualmente, casi la totalidad del distrito de San Juan de Miraflores. Es la encargada de diseñar, construir y operar el sistema de distribución de gas natural en el departamento de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.

Imagen N°41.



Mapa Energético Minero – Cobertura de Gas Natural. Fuente: OSINERGMIN, 2026.

Como se observa en la imagen precedente, correspondiente al Mapa Energético Minero del OSINERGMIN, la zona colindante al predio, específicamente a lo largo de la Avenida Pedro Miotta, cuenta con una red de distribución de gas natural construida en acero, con un diámetro de 10 pulgadas. En el futuro, el propietario del predio podrá gestionar la conexión a dicha red, en caso de requerir el servicio.

### 7.4. Servicio de Telefonía e Internet

Con respecto a la cobertura de los Servicios Públicos de Telecomunicaciones Móviles y Fijos con Acceso Inalámbrico, existe más de un operador en la ciudad de Lima. Como podemos apreciar en la imagen inferior, de acuerdo con el visor Checa tu Señal del OSIPTEL, el predio cuenta con cobertura total de este servicio por cuatro (4) empresas operadoras, las cuales son: Movistar, Claro, Entel y Bitel.

Imagen N°42.



Checa tu señal – Cobertura de Telefonía e Internet. Fuente: OSIPTEL, 2026.

*m. Ceibe Danks Casave*  
*[Handwritten signature]*

GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CIP 14766

En función del análisis realizado, se concluye que el predio materia de la presente solicitud de Cambio Específico de Zonificación cuenta con cobertura integral de servicios básicos, esenciales para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de las actividades comerciales para servicios profesionales diversos proyectadas.

La existencia de redes de agua potable y alcantarillado operativas, la disponibilidad de suministro eléctrico de media tensión, la proximidad a la red de distribución de gas natural, así como la cobertura total de servicios de telecomunicaciones, aseguran que el predio se encuentra plenamente habilitado para el desarrollo de actividades de servicios profesionales diversos. Estos factores no solo garantizan la operatividad del proyecto, sino que también reducen la necesidad de nuevas inversiones en infraestructura básica, optimizando el uso de los recursos urbanos existentes.

La ubicación estratégica del predio, dentro de un área urbana consolidada, permite una integración funcional y eficiente al entorno urbano, lo cual resulta coherente con la propuesta de cambio de zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ). Esta modificación promoverá un desarrollo ordenado y formal de actividades comerciales, contribuyendo al fortalecimiento de la economía local y al mejoramiento de la calidad de vida de la población de San Juan de Miraflores y Lima Metropolitana.

En ese contexto, la existencia y disponibilidad de los servicios básicos constituye un soporte fundamental para garantizar la implementación exitosa de la propuesta, en concordancia con los lineamientos de desarrollo urbano sostenible establecidos en la normativa vigente.

## 8. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

El cambio de zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ) tiene como objetivo principal ordenar el territorio y optimizar los servicios dirigidos a la población de San Juan de Miraflores y Lima Metropolitana, mediante la adecuación del uso del suelo y su integración funcional al entorno urbano consolidado.

### - Zonificación Propuesta:

Se propone **modificar la calificación urbanística del predio de 5,003.37 m<sup>2</sup> (0.50 ha)**, ubicado en el distrito de San Juan de Miraflores, **cambiando su zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ)**, con la finalidad de formalizar su uso actual como **“Edificio de Oficinas para Servicios Profesionales Diversos”**. Esta adecuación permitirá destinar la totalidad del inmueble al desarrollo de actividades comerciales, en coherencia con la vocación productiva del sector y las dinámicas urbanas predominantes.

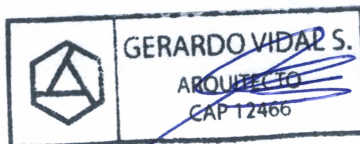
El cambio de zonificación facilitará la ampliación y diversificación de la oferta de servicios comerciales, beneficiando a la población local al acercar bienes y servicios a su entorno inmediato. Esto contribuirá a consolidar un tejido urbano más dinámico, eficiente y articulado, reduciendo tiempos de desplazamiento y promoviendo un modelo de ciudad compacta.

Asimismo, la incorporación del predio al circuito de actividades económicas formales dinamizará sectores productivos, incrementará la recaudación fiscal municipal y contribuirá al desarrollo económico sostenible del distrito.

La propuesta busca optimizar el uso del suelo, integrando funcionalmente el predio al entorno urbano consolidado y promoviendo la creación de un espacio ordenado, productivo y resiliente, en línea con los principios de desarrollo urbano sostenible establecidos en la normativa vigente.

La propuesta de cambio de zonificación se encuentra plenamente alineada con las políticas nacionales de desarrollo urbano, como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima (PLANMET 2040). Su finalidad es promover un acceso ordenado al suelo urbano habilitado, combatiendo la informalidad y la especulación, y garantizando un

*m. Cecilia Denis Canova*



desarrollo territorial equilibrado, seguro, resiliente y saludable, bajo un enfoque de cohesión, inclusión, libertad, justicia e integridad social.

Asimismo, la propuesta reconoce y respeta la vocación natural del territorio, cuya dinámica inmobiliaria actual refleja una orientación hacia actividades comerciales. En ese sentido, se plantea una zonificación que no solo responde a la demanda existente, sino que asegura un desarrollo urbano de calidad ambiental, adaptado a las características del entorno inmediato, predominantemente comercial.

El cambio de zonificación propuesto no generará impactos distorsionadores en el tejido urbano; por el contrario, permitirá consolidar las tendencias de uso del suelo observadas en el distrito, integrando el predio al contexto económico y urbano de manera armónica y sostenible.

**- Propuesta de Usos Permisibles y Compatibles**

La integración urbana es básica para insertar la estructura urbana en la trama existente, es decir generar la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.


Por ello es importante conformar un área territorial de desarrollo en armonía con la naturaleza para conseguir el desarrollo integral del distrito y en ese sentido se plantean las siguientes especificaciones normativas para el terreno materia de esta solicitud:

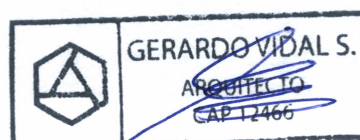
- **Usos permisibles:** Edificio de oficina para servicios profesionales diversos.
- **Usos compatibles:** Los establecidos en el Índice para la ubicación de Actividades Urbanas - Ordenanza N°933-MML.

**- Principales beneficios de la propuesta:**

- **Impulso al desarrollo comercial formal y ordenado:** La nueva zonificación (Comercio Zonal - CZ) fomentará el crecimiento de actividades comerciales de manera planificada, en sintonía con la vocación urbanística predominante en la zona, consolidando un entorno productivo y formal.
- **Efecto multiplicador en la organización del territorio:** El cambio de zonificación generará impactos positivos en la ordenación del espacio urbano, promoviendo prácticas responsables en el uso del suelo, respetuosas con el medio ambiente y alineadas con los principios de ocupación planificada. Esto repercutirá directamente en la mejora de la calidad de vida de la población local.
- **Optimización de la infraestructura urbana existente:** La propuesta permitirá aprovechar de manera eficiente las redes de equipamientos, servicios básicos e infraestructura vial ya instaladas en el distrito de San Juan de Miraflores y su área de influencia inmediata, evitando la expansión desordenada y promoviendo un crecimiento urbano controlado.
- **Desarrollo de una oferta comercial moderna y de calidad:** Gracias a la importante extensión del predio (5,003.37 m<sup>2</sup>), se podrá implementar una oferta comercial dotada de infraestructura moderna, capaces de satisfacer las demandas del sector y de integrarse armónicamente al tejido urbano.
- **Dinamización de la economía local y generación de empleo:** La formalización de las actividades comerciales potenciará la inversión privada, dinamizará la economía del distrito y generará nuevas oportunidades de empleo directo e indirecto, contribuyendo al desarrollo económico sostenible de San Juan de Miraflores.

Conforme a la Ordenanza N°2499-2022-MML, que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima al 2040 (PLANMET 2040), la presente solicitud de Cambio Específico de Zonificación se enmarca dentro de la estrategia territorial metropolitana, orientada a promover infraestructura de servicios que contribuya a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Esta estrategia busca garantizar el acceso a vivienda digna y segura, la protección del patrimonio natural y cultural, así como la identificación y mitigación de zonas de riesgo. Asimismo, prioriza inversiones estratégicas que impulsen un desarrollo urbano equilibrado, inclusivo y con visión de futuro.

M. Cecilia Dask Oavos  




El cambio de zonificación propuesto no solo busca integrar funcionalmente el desarrollo comercial de los predios colindantes, sino también facilitar la futura construcción de infraestructura comercial a nivel zonal, en estricto cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.





Asimismo, la propuesta fomentará la inversión inmobiliaria privada, promoviendo la edificación de infraestructura comercial moderna y adecuada, en concordancia con el uso predominante en la Avenida Pedro Miotta. La intensificación del uso del suelo en esta zona también está alineada con los parámetros de altura permitidos, lo cual favorecerá la creación de una volumetría urbana coherente a lo largo de la avenida.

Este proceso permitirá redefinir el perfil urbano de la Avenida Pedro Miotta, actualmente subutilizado debido a la zonificación restrictiva vigente, optimizando así su potencial como eje articulador de actividades económicas de escala zonal.

**9. CONCLUSIONES**

Luego de todo el análisis presentado en la presente memoria descriptiva se deja evidenciado los impactos positivos del cambio de zonificación propuesto tal como se muestra en la siguiente imagen:

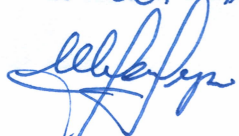
Imagen N°43.


 <p><b>BENEFICIOS URBANÍSTICOS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compatibilización de los usos del suelo con la dinámica urbana actual.</li> <li>• Consolidación de la centralidad emergente del eje Pedro Miotta–Atocongo.</li> <li>• Optimización del aprovechamiento del suelo urbano.</li> <li>• Fortalecimiento del ordenamiento territorial y de la estructura urbana de Lima Sur.</li> </ul>
 <p><b>BENEFICIOS ECONÓMICOS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atracción de nuevas inversiones privadas.</li> <li>• Generación de empleo formal directo e indirecto.</li> <li>• Incremento de la actividad económica y comercial del sector.</li> <li>• Mayor recaudación tributaria municipal.</li> </ul>
 <p><b>BENEFICIOS SOCIALES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliación de la oferta de servicios para la población local y flotante.</li> <li>• Reducción de desplazamientos hacia otras centralidades metropolitanas.</li> <li>• Mejora de la accesibilidad a servicios profesionales, administrativos y comerciales.</li> <li>• Incremento de oportunidades de empleo cercanas al lugar de residencia.</li> </ul>
 <p><b>BENEFICIOS METROPOLITANOS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecimiento del corredor urbano estratégico Pedro Miotta–Atocongo.</li> <li>• Consolidación de una centralidad de alcance distrital con proyección metropolitana.</li> <li>• Aprovechamiento eficiente de la infraestructura vial y de transporte masivo existente y proyectada.</li> <li>• Alineamiento con los objetivos de desarrollo urbano sostenible establecidos en el PLANMET 2040.</li> </ul>

Beneficios urbanos y territoriales derivados de la propuesta de Cambio Específico de Zonificación. Fuente: Elaboración propia, 2026.

Asimismo, se concluyen los siguientes puntos:

- ✓ Del análisis urbanístico, territorial y funcional desarrollado en la presente memoria descriptiva, se concluye que el predio denominado Sublote B, con un área de 5,003.37 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Pedro Miotta N°130, distrito de San Juan de Miraflores, reúne las condiciones técnicas, normativas y urbanas necesarias para la aprobación del Cambio

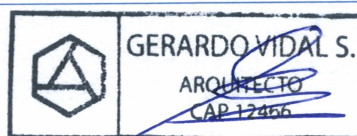

*M. Ceberino Canova*  



 GERARDO VIDAL S.  
 ARQUITECTO  
 CAP 12466

Específico de Zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ), resultando esta última la categoría urbanística más compatible con la realidad territorial y la dinámica funcional actual del sector.

- ✓ El análisis de usos del suelo efectuado en el área de influencia directa e indirecta evidencia que el entorno inmediato presenta una marcada predominancia de actividades comerciales, educativas y de servicios, asociadas a la presencia de equipamientos de escala distrital y metropolitana, tales como instituciones de educación superior, establecimientos comerciales, servicios especializados y corredores de movilidad de alta jerarquía. En contraste, no se identifica una concentración significativa de actividades industriales que justifique la permanencia de la zonificación I1, verificándose un proceso sostenido de transformación urbana hacia actividades propias del sector terciario de la economía.
- ✓ La ubicación estratégica del predio sobre la Avenida Pedro Miotta, integrante del Sistema Vial Metropolitano, y su proximidad a la Carretera Panamericana Sur, al Intercambio Vial Atocongo, a la Estación Atocongo de la Línea 1 del Metro de Lima y a la futura Vía Expresa Sur, le confieren condiciones excepcionales de accesibilidad y conectividad metropolitana, características que favorecen la implantación de actividades comerciales y de servicios de alcance interdistrital y metropolitano, compatibles con la zonificación Comercio Zonal (CZ).
- ✓ Asimismo, se ha determinado que el sector viene configurándose como una centralidad urbana emergente de Lima Sur, sustentada en la concentración de equipamientos educativos superiores, establecimientos comerciales, servicios especializados e infraestructura de transporte metropolitano. En este contexto, la propuesta de cambio de zonificación permitirá consolidar dicha centralidad, fortaleciendo la estructura policéntrica promovida por el PLANMET 2040 y contribuyendo a una distribución más equilibrada de las actividades económicas dentro de Lima Metropolitana.
- ✓ La propuesta resulta plenamente compatible con los principios establecidos en la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, al promover el aprovechamiento eficiente del suelo urbano consolidado, optimizar el uso de la infraestructura existente, fortalecer la competitividad territorial, fomentar la inversión privada formal y contribuir a la generación de empleo, reduciendo la necesidad de expansión urbana y favoreciendo un modelo de ciudad compacta, accesible y sostenible.
- ✓ La recalificación propuesta no genera conflictos funcionales con los usos existentes ni altera negativamente la estructura urbana del sector; por el contrario, formaliza y reconoce normativamente una dinámica económica ya consolidada, permitiendo que el uso asignado al predio responda de manera coherente a las características predominantes del entorno y a las demandas actuales de la población.
- ✓ La implementación de actividades orientadas a servicios profesionales diversos permitirá complementar la oferta de servicios existente en el corredor urbano Pedro Miotta–Atocongo, generando sinergias con los equipamientos educativos y comerciales presentes en la zona, incrementando la productividad urbana y fortaleciendo el rol económico del distrito de San Juan de Miraflores dentro de la estructura metropolitana de Lima.
- ✓ Finalmente, se concluye que la propuesta de Cambio Específico de Zonificación de Industria Elemental y Complementaria (I1) a Comercio Zonal (CZ) no responde únicamente a una necesidad particular del propietario, sino que constituye una intervención coherente con los objetivos de desarrollo urbano sostenible, con la estructura territorial metropolitana vigente y con las tendencias de ocupación observadas en el sector, generando beneficios urbanísticos, económicos y sociales para el distrito de San Juan de Miraflores y para Lima Metropolitana en su conjunto.

M. Ceñudo De los Cárdenas



## Anexo N°1: REGISTRO FOTOGRÁFICO

### PREDIO MATERIA DE CAMBIO ESPECÍFICO DE ZONIFICACIÓN



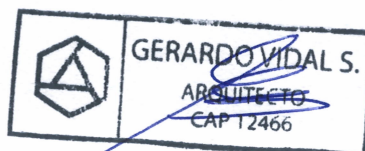
Vista del frente y lindero izquierdo del predio. Fuente: Trabajo de campo, 2026.

### COLINDANTES DEL PREDIO



Vista del lindero izquierdo, Proyecto Universidad Privada del Norte-UPN. Fuente: Trabajo de campo, 2026.

M. Cecilia Dánís Canovas



Propuesta de Cambio Específico de Zonificación – San Juan de Miraflores



Vista del lindero derecho, acceso de grifo Primax.



Vista del lindero posterior del predio, Carretera Panamericana Sur.

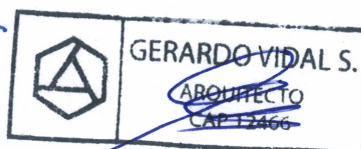
### ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA

- **AVENIDA PEDRO MIOTTA (Frente oeste)**  
Desde Prolongación Ramón Vargas Machuca hasta Pasaje Calango



*Gerardo Vidal S.*

*Gerardo Vidal S.*



Propuesta de Cambio Especifico de Zonificación – San Juan de Miraflores

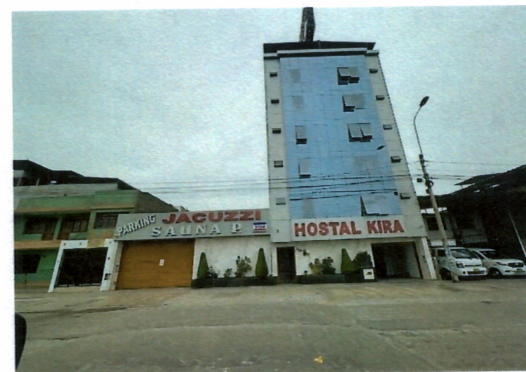
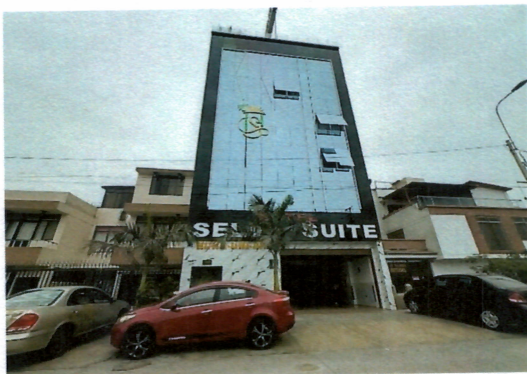


M. Cecilia Danks Caiova


GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Propuesta de Cambio Específico de Zonificación – San Juan de Miraflores

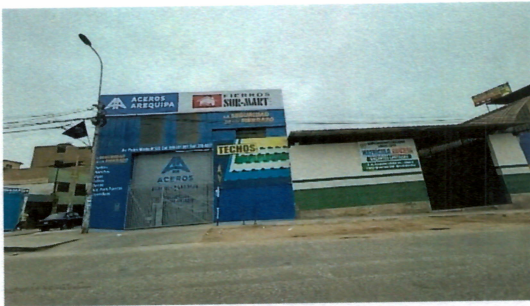
- **AVENIDA PEDRO MIOTTA (Frente este)**  
Desde Pasaje Calango hasta Prolongación Ramón Vargas Machuca



*Mané Cecilia Delis Carova*

 **GERARDO VIDAL S.**  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Propuesta de Cambio Específico de Zonificación – San Juan de Miraflores



M. Cecilia Dánke Cañova

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466

Propuesta de Cambio Específico de Zonificación – San Juan de Miraflores

- **CARRETERA PANAMERICANA SUR (Frente oeste)**  
Desde Prolongación Ramón Vargas Machuca hasta Pasaje Calango



*m. Celia Dánis Cénovas*

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12460

Propuesta de Cambio Especifico de Zonificación – San Juan de Miraflores

- **CARRETERA PANAMERICANA SUR (Frente este)**  
Desde Pasaje Calango hasta Prolongación Ramón Vargas Machuca



Mr. Cecilia Dénik Conova

GERARDO VIDAL S.  
ARQUITECTO  
CAP 12466