



INSTITUTO
CATASTRAL
DE LIMA

INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA

GERENCIA DE CATASTRO

ÁREA DE SERVICIOS AL ADMINISTRADO



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

N° GC-ICL-MML

Página 1 de 3

Fecha de Emisión : 27/02/2023
Expediente N° :
Solicitante :

Fecha de Caducidad : 27/02/2026
Recibo N° :

DATOS DEL PREDIO

Código Catastral :
Ubicación : JIRÓN HUÁNUCO N° - CERCADO DE LIMA
(Datos declarados por el administrado en el Formato de Solicitud y en el Esquema de Ubicación referencial)

CERTIFICA:

La Gerencia de Catastro del Instituto Catastral de Lima, certifica que al predio materia de solicitud le corresponden los siguientes parámetros:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

(De aplicación para todo el lote)

Área de Tratamiento Normativo IV – Centro Histórico de Lima

- a) Zonificación **ZTE - 2 - Zona de Tratamiento Especial 2** (Ordenanza N° 2195-MML publicada el 08-12-2019) (i)
Anexo 3 Plano de Zonificación de Usos del Suelo. (*)
Mayormente fuera del área del Patrimonio Cultural de la Humanidad. Concentra predominantemente ambientes urbanos monumentales del siglo XIX y XX con gran densidad de inmuebles de Valor Monumental.
- b) Alineamiento de fachada En el Jirón Huánuco debe coincidir con el límite de la propiedad, alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud. (Artículo 38°) (*)
- c) Usos permisibles y compatibles Residencial de Densidad Media (RDM), Vivienda-Taller (VT), Comercio Zonal (CZ) (Artículo 33°) (*).
Según el Anexo 6: Índice de Usos para el Centro Histórico de Lima (Artículo 40°) (*) y Pronunciamiento de INDECOPI mediante Resolución N° 0605-2021/SEL-INDECOPI del Código CIUH52211, publicado el 10-11-2021.
- d) Coeficiente de Edificación No se indica
- e) Porcentaje mínimo de Área Libre **Requerimiento de Área Libre en Edificaciones Existentes con Ampliación de Área Techada.** (Artículo 36°) (*)
Entorno - Con Licencia y/o Declaratoria de Fábrica:
Las áreas nuevas de ampliación contarán con áreas libres, según las medidas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE para iluminar y ventilar los ambientes, cumpliendo con el área libre de 30% del total del lote (del área existente edificada más la del área nueva de intervención).
Requerimiento de Área Libre en Edificaciones Nuevas. (Artículo 36) (*)

Vivienda

- a) 30%
b) Los lotes enmarcados en programas de renovación urbana se regirán por su reglamento específico.

Comercio (1)

- a) Locales Comerciales Independientes: 15% (Local Integral que abarca la unidad inmobiliaria completa).
b) Galerías y centros comerciales: 30%
c) Las áreas libres para edificaciones deben formar un primer patio, de acceso directo y cercano desde la calle, a través de un vestíbulo o zaguán.
d) Para otros usos comerciales, como establecimientos de hospedaje, restaurantes, oficinas y equipamiento el área libre será de acuerdo a la reglamentación específica de cada uno, o lo necesario para iluminar y ventilar los ambientes según el Reglamento Nacional de Edificaciones.





INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA
GERENCIA DE CATASTRO
ÁREA DE SERVICIOS AL ADMINISTRADO



CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

N°

-GC-ICL-MML

Página 2 de 3

- f) **Altura Máxima de Edificación** Definida por:
- 1) Casuísticas y Casos especiales (Artículo 35°, numeral 35.2) (*)
 - Casuística 3 al 8
 - 3) Para inmuebles de entorno en los que no apliquen las casuísticas ni los perfiles determinados la altura máxima será de 9 m dentro de la zona Patrimonio Mundial y 11 m en fachada con 14 m en volumen posterior fuera de la zona Patrimonio Mundial.
Cualquier tipo de intervención a realizarse en inmuebles que se encuentren ubicados en el Centro Histórico de Lima, deberán estar orientados por los lineamientos indicados en el Artículo 39° (*)
- g) **Retiros** a) En inmuebles de entorno la línea de la edificación debe coincidir con la línea de propiedad, alineándose los frentes de la edificación en toda su longitud.
b) Se permitirá retiro en el fondo de lote (Artículo 33°) (*)
- h) **Área de Lote Mínimo (m2)** El existente. No se permite la subdivisión de los lotes en todo el Centro Histórico de Lima. (Artículo 33°) (*)
- Frente de Lote mínimo (ml)** El existente. No se permite la subdivisión de los lotes en todo el Centro Histórico de Lima. (Artículo 33°) (*)
- i) **Densidad Neta Hab/Ha.** No se indica.
- j) **Estacionamiento** Exigible (Artículo 37°) (*)
 - En edificación nueva: En lotes de 11.00 m a más de frente.
 - Comercio y oficinas: Un (01) estacionamiento cada 100 m2.
 - Vivienda: Uno (01) cada 4 viviendas.
 - En centros comerciales y galerías comerciales: Un (01) por cada 100 m2 de área comercial neta.
 - Áreas de abastecimiento (carga y descarga) para centros comerciales, galerías comerciales:
 - Hasta 500.00 m2 de área comercial neta: Un área de 48.00 m2 con estacionamiento para un camión (entre 3.5 a 6.5 toneladas).
 - Más de 500.00 m2 de área comercial neta: Un espacio de estacionamiento (adicional a lo indicado) por cada 1,000.00 m2 adicionales o fracción.Además, de cumplir con lo establecido en el literal d) incorporado al Artículo 37° de la Ordenanza N° 2195-MML, modificada por Ordenanza N° 2477-2022-MML del 18-06-2022.
- k) **Calificación de bien cultural** Se encuentra en el Centro Histórico de Lima, tiene la categoría de **Inmueble de Entorno**, según Artículo 24°, numeral 24.18 (*)
Deberá respetar lo dispuesto en la Norma A.140 (Bienes Culturales Inmuebles) del Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E.

REGLAMENTACIÓN ESPECIAL A CONSIDERAR EN EL DISEÑO DE PROYECTOS ESPECÍFICOS:

- Las normas para la elaboración de proyectos se regirán además por lo establecido en la Ordenanza N° 2194-MML, la Ordenanza N° 2195-MML publicada el 08-12-2019, Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E. y las respectivas normas específicas, en todo lo que no se oponga a lo prescrito en el presente Certificado.
- La Comisión Técnica para edificaciones evaluará cada proyecto, según el Artículo 12°, Capítulo II del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA publicado el 06-11-2019.
- Para la ejecución de Proyectos de Vivienda de Interés Social - VIS en el Centro Histórico de Lima, este predio puede calificar como Predio Generador de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles, siempre y cuando cumpla con lo señalado en la Ordenanza N° 2451-2022-MML publicada el 24-02-2022.
- Se deberá tener en cuenta, la Ordenanza N° 2273-MML del 15-10-2020 "Promueve la Accesibilidad Universal y fomenta la inclusión de las personas con discapacidad en Lima Metropolitana", así como lo dispuesto en la Norma A.120 del Reglamento Nacional de Edificaciones - R.N.E.





INSTITUTO
CATASTRAL
DE LIMA

INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA
GERENCIA DE CATASTRO
ÁREA DE SERVICIOS AL ADMINISTRADO



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

N°GC-ICL-MML

Página 3 de 3

OBSERVACIONES

- (*) Ordenanza N° 2195-MML publicada el 08-12-2019, que aprueba el Reglamento Único de Administración del Centro Histórico de Lima.
- Para uso Comercial, en el Centro Histórico de Lima se deberá considerar los Estándares de calidad señalados en el Artículo 44° y 45° (*).
- El predio aún conserva la condición de Inhabitable según Decreto de Alcaldía N° 1541C-1967 de fecha 31-07-1967.
- (i) De conformidad con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA del 05-10-2022 que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, en el Título VI, Artículo 116°, numeral 116.4, inciso 2. Línea divisoria que corta la manzana, establece: Diferencia las zonas teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por una zona determinada. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos zonas. (...)
- La numeración predial que se consigna en el presente parámetro es sólo referencial.
- Los Parámetros contenidos en el presente Certificado serán de aplicación para todas las unidades inmobiliarias edificadas sobre un lote único (lote matriz), conforme consta inscrito en el Registro de Predios.
- El presente **Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios** no constituye autorización y/o licencia alguna para edificar y no acredita acumulación ni subdivisión de lotes.
- Asimismo, no reconoce derecho de propiedad del administrado solicitante sobre el predio en consulta y la expedición del mismo se ciñe únicamente a los parámetros de diseño que regula el proceso de edificación.

BASE LEGAL GENERAL

- Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E. aprobado con Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA de fecha 08-05-2006 y sus modificatorias.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones aprobada con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA publicado el 28-02-2017 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA publicado el 06-11-2019.
- Ordenanza N° 2396-2021-MML que aprueba el Texto Único de Procedimientos Administrativos -TUPA de fecha 27-10-2021.

Se expide el presente Certificado en mérito a la evaluación realizada en el siguiente informe:
Informe Técnico

Lima, 27 de febrero del 2023.



INSTITUTO CATASTRAL DE LIMA

ING. GEÓG. MARÍA DOLORES GÓMEZ ESPÍRITU
Gerente de Catastro