



“Año de la esperanza y el fortalecimiento de la democracia”

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Subgerencia de Obras Privadas

CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS  
N°217-2026-SGOPR-GDU-MDSM

La Gerencia de Desarrollo Urbano Subgerencia de Obras Privadas, CERTIFICA QUE:

INFORMACIÓN DEL CONTRIBUYENTE		
Expediente	: 08688 - 2026	Fecha de Expedición: 15 de abril del 2026
Solicitante	: BEEYOND OCHO S.A.C.	
Ubicación del inmueble	: Jr. Arica, N°580 – 586, Urb. Huertización Fundo "San Miguel" - San Miguel	Fecha de Vigencia: 15 de abril del 2029
Área lote solicitado	: 365.20 m <sup>2</sup>	

INFORMACIÓN TÉCNICA	
Área de Tratamiento	: II
Zonificación	: RDM (Residencial de Densidad Media)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS	
Usos Permitidos	: Unifamiliar y Multifamiliar
Usos Permitidos	: Unifamiliar y Multifamiliar
Retiro Municipal	: Jr. Arica: 3 00 ml. (con respecto al límite de propiedad).
Alineamiento de Fachadas: Deberá respetar la Sección Vial de la Habilitación Urbana de Jr. Arica, más el retiro municipal.	

ZONIFICACIÓN	USOS PERMITIDOS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
RDM	Unifamiliar	120	6	3 pisos	30%	1 cada 1.5 vivienda
	Multifamiliar	120	6	3 pisos	30%	1 cada 1.5 vivienda
	Multifamiliar	150	8	4 pisos 5 (*) (*)	35%	1 cada 1.5 vivienda
	Multifamiliar	200	10	5 (*) pisos 6 (*) (*)	35%	1 cada 1.5 vivienda
	Multifamiliar	300	10	6 (*) pisos 7 (*) (*)	35%	1 cada 1.5 vivienda
	Conjunto Residencial	1600	20	8 (*) pisos	40%	1 cada 1.5 vivienda

USOS RESIDENCIALES COMPATIBLES

Unifamiliar	En las Zonas Residenciales de Densidad Media o Alta (RDM o RDA), como uso complementario a la vivienda, se permitirán en el primer piso de edificaciones unifamiliares, oficinas administrativas y actividades artesanales a pequeña escala, que ocupen hasta un máximo del 35% del área del lote (Ord. N°1098-2007-MML) y desarrollen las actividades específicas compatibles señaladas en el índice de usos para la ubicación de Actividades urbanas conforme a la Ord.1015-2007-MML.
Multifamiliar	En Zonas RDM y RDA ubicadas con frente a avenidas, se permitirán actividades comerciales y oficinas administrativas en el primer piso de edificaciones multifamiliares, siempre y cuando éstas cuenten con ambientes especialmente diseñados para tal fin y tengan acceso independiente desde la calle. (Ord. N°1098-2007-MML), y desarrollen actividades compatibles establecidas en el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Conforme a Ord.1015-2007- MML

- (1) Frente a parques y/o Avenidas con ancho mayor a 20 mts.
- Se considerará un área mínima de 75m<sup>2</sup> para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorios con áreas y en porcentajes a Definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.
- En zonas residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90m<sup>2</sup>.
- Para Edificaciones Multifamiliares deberá acogerse a la ORD. N° 107-2006-MDSM, la ORD. N°218-MDSM y la ORD. N° 248-MDSM.
- La altura máxima de piso a piso de los departamentos en edificios multifamiliares será de 3.00 m de acuerdo al Numeral A.12 del Anexo 02 de la ORD. N°1098-MML
- (\*) En la zona calificada como Residencial de Densidad Media comprendida en el Perímetro conformado por la Av. Federico Gallesse (ambos frentes), el Jirón Diego de Agüero (antes Yungay), Jr. Santa Ana, Jr. San Martín, Jr. Ayacucho, Jr. Amaya Puga de Lozada (ambos frentes), Jr. Santa Ana, Jr. Independencia (ambos frentes), solo se permitirá una altura máxima de cinco (05) pisos según el Numeral A.10 del Anexo 02 de la Ordenanza N°1098-MML
- CONSIDERAR PARA PROYECTOS DE VIVIENDA LOS ESTUDIOS DE MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA Y ANÁLISIS DE RIESGOS, REALIZADAS POR EL CISMID, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO 288-2015-VIVIENDA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.

NOTA: El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es otorgado a la totalidad del área del lote, mas no a áreas Independizadas.  
Para efectos de Anteproyecto y/o Proyecto, deberá contar con Habilitación Urbana Aprobada.  
El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es emitido de acuerdo a los datos especificados por el solicitante.  
El presente documento "NO CERTIFICA TITULO DE DOMINIO O DERECHO A PROPIEDAD"

Documento otorgado en base a la ORDENANZA N° 1098-MML que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Miguel, que es parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana del 12-12-07, ORDENANZA N° 1076-MML del 08-10-07 y ORDENANZA N° 2146-MML, que aprueba el reajuste integral de la Zonificación de los Usos de Suelo del Distrito de San Miguel, que es parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana del 13-12-18.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN MIGUEL  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

Ing. JORGE OMAR HUMBERTO ANGULO VARGAS

ACHP-SGOPR-GDU-MDSM