



Municipalidad Metropolitana de Lima

ACUERDO DE CONCEJO N° 375

LIMA, 28 DE OCTUBRE DE 2021

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: *"aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental"*; y *"aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial"*;

Que, mediante Ordenanza N° 1862, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 2086, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de abril de 2018, se regula el Cambio de Zonificación de Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 1015, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de mayo de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Martín de Porres, Independencia, Comas y Los Olivos y de una parte del Distrito del Rímac que forman Parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana;

Que, con Expediente N° 71896-2020 recibido por la Municipalidad Metropolitana de Lima con fecha 05 de Marzo de 2020, el señor Javier Francia Arias, representante de la empresa FRANCIA & CIA S.A.C., solicita el Cambio de Zonificación de Zona de Habilitación Recreacional (ZHR) a Residencia de Densidad Media (RDM), del predio ubicado en el Lote N° 30 Ex Fundo Chuquitanta, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima; al amparo de lo establecido en la Ordenanza N° 2086 norma que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Oficio N° 099-2020-GDU/MDSMP de fecha 21 de diciembre de 2020, la Municipalidad de San Martín de Porres remite lo actuado pertinente a la solicitud de Cambio de Zonificación, precisando que si bien no se cuenta con un Acuerdo de Concejo para dicho trámite, se remite la propuesta de Reajuste Integral de Zonificación (RIZ) aprobada con Acuerdo de Concejo N° 044-2020-MDSMP de 30 de noviembre del 2020, donde se encuentra comprendido el pedido, adjuntando además el Informe N° 185-2020-SGCyCU-GDU/MDSMP opinando lo siguiente: El lote 30 Fundo Chuquitanta se encuentra en Zona de Habilitación Recreacional (ZHR). Las actividades compatibles con ZHR son los restaurantes campestres, áreas de forestación productiva, zoológicos, jardines botánicos, campos deportivos, centros de recreación, etc., pero





Municipalidad Metropolitana de Lima

actualmente en el predio en mención predomina el uso de residencial y cuenta con un total de 154 familias (esta situación se repite en los programas de viviendas colindantes). Asimismo, el día 14 de setiembre del 2020, se realizó el muestreo de un universo de 76 lotes, la consulta vecinal de cambio de zonificación de Zona de Habitación Recreacional (ZHR) a Residencial de Densidad Media (RDM), los resultados de la encuesta del día 13 de setiembre es el siguiente: 98.7% favorable y 01.3% desfavorable;

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación, mediante Oficio N° 1378-2020-MML-IMP-DE de 18 de diciembre de 2020, remite el Informe CEZ N° 075-2020-MML-IMP-DE/DGPT, con opinión desfavorable al cambio solicitado, indicando que: El predio del recurso tiene un área de 34,133.01 m². Sin embargo, el recurrente ha solicitado el cambio de zonificación de un área de 29,222.51 m², con zonificación ZHR, la cual también es compatible con residencial. El predio del recurso tiene buena ubicación y accesibilidad, teniendo en cuenta que se ubica próximo a la intersección entre la av. Las Torres y la av. Santa María Alta. Además, cuenta con los servicios básicos (agua, desagüe y luz) y otros, como gas. A pesar de ello, según el CENEPRED, se encuentra ubicado en un punto crítico describiendo a la zona como de alto peligro por inundación. Se recomienda que el gobierno local y central, de forma coordinada, realice el mantenimiento y construcción, de ser el caso, de gaviones o muros de contención necesarios para evitar daños y pérdidas humanas. En ese sentido es improcedente la petición de cambio de zonificación, debido a que la zonificación ZHR es compatible con el uso residencial que existe, actualmente, y se ubica en una zona de alto peligro por inundación. De acuerdo a lo expresado se emite opinión técnica Desfavorable al pedido de cambio de zonificación solicitado de Zona Habitacional Recreacional (ZHR) a Residencial de Densidad Media (RDM);

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° D000039-2021-MML-GDU-SPHU-DP de 11 de febrero del 2021, de la División de Planeamiento perteneciente a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluye que, el Cambio de Zonificación de Zona de Habitación Recreacional (ZHR) a Residencia de Densidad Media (RDM), del predio ubicado en el Lote N° 30 Ex Fundo Chuquitanta, en el distrito de San Martín de Porres, con un área de 34.133.01 m², de propiedad la empresa FRANCIA & CIA S.A.C. representado por el señor Javier Francia Arias, tiene opinión técnica desfavorable, por cuanto, el predio se ubica en una zona identificada como una zona con alto riesgo de inundación tal como lo indica en el literal c) del Informe CEZ N° 075-2020-MML-IMP-DE/DGPT del Instituto Metropolitano de Planificación. Asimismo, de ser procedente la propuesta, permitiría desarrollar viviendas en una zona con riesgo a futuras pérdidas, ante un desastre como es el Fenómeno del Niño. Finalmente, si bien el predio reúne las características en cuanto a extensión superficial, accesibilidad y uso predominante del sector, para consolidar el desarrollo de viviendas, éstas se encontrarían en riesgo de tener futuras pérdidas materiales y/o humanas, ante un desastre natural, tal como señala CENEPRED;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según Artículos 9 y 41 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 087-2021-MML-CMDUVN de 26 de mayo de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta;

ACORDÓ:

Artículo 1. Declarar desfavorable la propuesta de Cambio de Zonificación de Zona de Habitación Recreacional (ZHR) a Residencia de Densidad Media (RDM) para el predio de 34.133.01 m², ubicado en el Lote N° 30 del Ex Fundo Chuquitanta, en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, solicitada por el señor Javier Francia Arias, representante de la empresa FRANCIA & CIA S.A.C., a través del expediente N° 71896-2020.

Artículo 2. Notificar el presente Acuerdo a la Municipalidad Distrital de San Martín de Porres, a fin que se encargue de la respectiva notificación a los administrados.



Municipalidad Metropolitana de Lima



Artículo 3. Encargar a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación la publicación del presente Acuerdo en el Portal Institucional (www.munlima.gob.pe).

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaria General del Consejo

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JORGE MUÑOZ WELLS
ALCALDE