



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

ACUERDO DE CONCEJO N° 487
Lima, 08 NOV. 2018

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 08 de noviembre de 2018, el Expediente N° 295042-2017, seguido por el Sr. Víctor Max Guevara Otiniano, Gerente General de la Empresa MG Hogar S.A.C., quien solicita cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Av. Jose Leal N°1439, Lote 4 y 5 de la Manzana 20, Urbanización Fundo Lobatón, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, con un área de 580.00m², inscrito en Partida Registral N° 49063806, para el uso como Oficinas Administrativas y viviendas, al amparo de lo establecido en la Ordenanza N°1911-MML, y;

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 79° numeral 1.1) y 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, 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, con la Ordenanza N° 1862-MML publicada en el diario oficial el Peruano de fecha 28 de diciembre del 2014, Ordenanza regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del Área Metropolitana de Lima - sede de la Capital de la República del Perú - , se regula la formulación, aprobación, actualización y la gestión del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, los planes urbanos distritales, así como el conjunto de instrumentos de gestión, la cual fue emitida en base los lineamientos y procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA del 03 de octubre del 2003; considerando en el Capítulo VI – De los Cambios de los Planos de Zonificación, artículos 34° al 37°, estableciendo que los Cambios de la Zonificación se refieren a dos procesos de diferentes niveles: (i) El Reajuste Integral de Lima y los Planos de Zonificación Distrital; y, (ii) Los Cambios Específicos de Zonificación;

Que, desde el 08 de junio de 2011, entró en vigencia el Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, estableciendo los lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional que permitan la elaboración y aprobación de los Planes Urbanos de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Urbano Distrital y Específico, entre otros, determinando en el Capítulo XIV – Del Cambio de Zonificación, que las Propuestas de Cambio de Zonificación pueden ser de oficio por la Municipalidad interesada o por los propietarios de los predios ante la Municipalidad Distrital en la que se ubica el predio;

Que, en ese sentido, en fecha 17 de julio de 2012, el Concejo Metropolitano de Lima aprobó la Ordenanza N° 1617-MML, publicada en el diario oficial El Peruano con fecha 19 de julio de 2012, mediante la cual se norman los Cambios de Zonificación de Lima Metropolitana;

Que, con fecha 12 de noviembre de 2015, el Concejo Metropolitano de Lima aprobó la Ordenanza N° 1911-MML, publicada en el diario oficial El Peruano en fecha 21 de noviembre de 2015, mediante el cual se norma los procedimientos de cambio de zonificación en Lima Metropolitana;





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

ALCALDÍA

487

Que, dicha Ordenanza en su Segunda Disposición Final, deroga la Ordenanza N° 1617-MML y sus modificatorias; así como, los dispositivos municipales que se opongan a dicha ordenanza y a su vez deroga la Cuarta Disposición Final y Complementaria de la Ordenanza N° 1862;

Que, ordenanza en mención en su artículo 9° inciso 9.3 y 9.4, dispone el trámite del procedimiento regular ante la Municipalidad Metropolitana de Lima; mediante el cual la Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo remitirá una (01) copia del mismo al Instituto Metropolitano de Planificación a fin que dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, emitan Opinión Técnica sobre el tema de la solicitud, bajo responsabilidad. Excepcionalmente el Instituto Metropolitano de Planificación podrá por única vez solicitar un plazo adicional de quince (15) días hábiles, previa solicitud fundamentada. La Gerencia de Desarrollo Urbano, dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Metropolitana de Lima y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, el expediente de procedimiento regular de cambio de zonificación, adjuntando su propio Informe Técnico, conjuntamente con los Informes del Instituto Metropolitano de Planificación y de la Municipalidad Distrital. Excepcionalmente la Gerencia de Desarrollo Urbano podrá ampliar hasta por quince (15) días hábiles el plazo de remisión;

Que, mediante Ordenanza N° 1017-MML de fecha 16 de mayo de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar (Parcial), Lince y Pueblo Libre, que forman parte del área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana,

Que, con Expediente N° 295042-2017, la empresa MG HOGAR S.A.C., representada por su Gerente General, Victor Max Guevara Otiniano, solicita el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Av. Jose Leal N°1439, Lote 4 y 5 de la Manzana 20, Urbanización Fundo Lobatón, con un área de 580.00m2, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante el Informe N° 238-2017-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 24 de octubre de 2017, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, señala que el administrado cumple con los requisitos en concordancia con la Ordenanza N° 1911-MML, procedimiento regulado a través de la petición de cambio de zonificación, solicitada por la empresa MG HOGAR S.A.C., representada por su Gerente General, Victor Max Guevara Otiniano, quien solicita el cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Av. Jose Leal N°1439, Lote 4 y 5 de la Manzana 20, Urbanización Fundo Lobatón, con un área de 580.00m2, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante Oficio N° 1333-2017-MML-GDU-SPHU de fecha 26 de octubre de 2017, la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Planeamiento de Desarrollo Urbano remite copia de expediente de la empresa MG HOGAR S.A.C al Instituto Metropolitano de Planificación, para que evalúe y emita opinión técnica con respecto al cambio de zonificación solicitada por el administrado, en virtud a lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza 1911-MML;

Que mediante Oficio N° 1334-2017-MML-GDU-SPHU de fecha 26 de octubre de 2017 la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Planeamiento de Desarrollo





Urbano remite copia de expediente de la empresa MG HOGAR S.A.C a la Municipalidad distrital de Lince, para que evalúe y emita opinión técnica con respecto al cambio de zonificación solicitada por el administrado, en virtud a lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 1911-MML;

Que, mediante Oficio N° 1629-2017MML IMP-DE de fecha 04 de diciembre de 2017, el Instituto Metropolitano de Planificación remite opinión técnica a través del Informe CEZ N° 035-2017-MMLIMP-DE/DGPT de fecha 01 de diciembre de 2017 y concluye emitiendo opinión **desfavorable** al cambio de zonificación solicitado, en tanto *"la zona conserva la vocación residencial, encaminada actualmente a la edificación multifamiliar de siete (7) pisos en promedio. En tal sentido la modificación de la zonificación a Comercio Zonal para permitir la localización de dos pisos de oficinas administrativas, podría introducir usos comerciales no deseados que son permitidos como compatibles con el uso comercial propuesto, la posibilidad de localizar oficinas administrativas en los dos primeros pisos de la edificación multifamiliar podría estar contemplada en una especificación normativa para el sector, siempre que se realice por accesos independientes del resto de la edificación. Esta modificación tendría que ser aprobada por Ordenanza Metropolitana. De otro lado, la calificación Comercial propuesta permite la edificación de alturas mayores pudiéndose llegar hasta los 15 pisos, según las normas de zonificación vigentes, lo que modificaría y alteraría el perfil urbano de la zona; además en el reajuste de Zonificación presentado por la Municipalidad distrital de Lince, no se propone ninguna modificación para el sector urbano donde se localiza el predio del recurso, manteniendo el Uso Residencial de Densidad Media (RDM);*

Que, con Informe N° 289-2017-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 13 de diciembre de 2017, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, señala lo siguiente:

- *Propone la zonificación de Comercio Zonal (CZ) para el uso como oficinas administrativas en los dos primeros pisos y de departamentos de viviendas en los pisos superiores, hasta la altura permitida en dicha zonificación, teniendo como sustento la existencia de actividades comerciales consolidadas en la zona y su tendencia de transformación al uso comercial y de especialización.*
- *De la inspección ocular realizada, se observa un terreno cercado, con caseta de venta de departamentos del Proyecto Edificio Multifamiliar Sophia III, de 7 pisos. Su entorno es residencial, con algunos locales comerciales en el primer piso, frente a la vía local Av. Jose Leal, vía local con una sección aproximada de 20.00m.*
- *Cuenta con zonificación Residencial Densidad Media (RDM), permitiéndose actividades específicas compatibles señaladas en el Índice de Usos y oficinas administrativas en el primer piso con acceso independiente desde la calle por estar en avenida, y al estar frente a una vía local de sección mayor a 20.00m aproximadamente, le correspondería una altura máxima de 7 pisos, mientras que en zonificación de Comercio Zonal (CZ) le correspondería una altura máxima mayor: 1.5 (a+r), pudiendo llegar hasta los 16 pisos aproximadamente, considerando retiros de 5.00m por ser vía interdistrital (Cuadro N°04-Ordenanza N°235-MDL), en un entorno con alturas entre uno y 7 pisos, de perfiles no consolidados.*
- *Con Estudio de Impacto Vial aprobado con Resolución Gerencial N°0031-2017-MDL/GDU (11.10.2017), considera implementar la señalización, el diseño y ubicación de las rampas de discapacitados, e implementar las medidas de mitigación propuestas en el estudio.*
- *Con Estudio de Compatibilidad Ambiental para el Cambio de zonificación favorable, mediante Informe N°322-2017-MML-GSCGA-DCAEA (24.07.17) de la Subgerencia de*





ALCALDÍA

Gestión Ambiental, debiendo cumplir con todos los compromisos ambientales asumidos en el Estudio.

- *Cuenta con opinión Desfavorable del Instituto Metropolitano de Planificación, mediante Informe CEZ N° 035-2017-MML-IMP-DE/DGPT (30.11.2017), en donde el cambio de zonificación a Comercio Zonal en una zona con vocación residencial, podría introducir usos comerciales no deseados y alteraría el perfil urbano de la zona al incrementarse la altura máxima permitida hasta los 15 pisos. La localización de dos pisos de oficinas administrativas podría ser contemplada en una especificación normativa para el sector.*
- *A pesar de la aprobación de los Estudios de Impacto Vial y compatibilidad Ambiental por parte de las entidades correspondientes, es necesario que esta solicitud sea evaluada integralmente en el Sector con respecto al impacto que generaría la transformación del sector de residencial a comercial. Cabe indicar que en el Reajuste de Zonificación presentado por la Municipalidad Distrital de Lince se mantiene la calificación Residencial del sector.*

De lo antes expuesto, y en virtud de lo solicitado, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluye en considerar Desfavorable el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), predio ubicado en la Av. Jose Leal N°1439, Lote 4 y 5 de la Manzana 20, Urbanización Fundo Lobatón, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, con un área de 580.00m², inscrito en Partida Registral N°49063806, por ser una calificación que va en contra del carácter residencial del sector, en donde actualmente es compatible con el uso de oficinas administrativas solicitado en el primer piso de la edificación, pudiéndose aperturar a mayores compatibilidades sin variar la zonificación vigente, dentro de la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación presentada por la Municipalidad de Lince, la cual no contempla la modificación de la zonificación del sector; al ser una calificación que incrementaría notablemente la altura máxima de edificación vigente, incrementando la heterogeneidad de las alturas en los perfiles aún en proceso de consolidación. Que, mediante Memorando N° 016-2018-MML-GDU de fecha 09 de enero de 2018, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite a la Gerencia Municipal Metropolitano el Expediente N° 295042-2017, para que disponga su remisión a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, con el fin de emitir el pronunciamiento respectivo, conforme a los Informes Técnico del área de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones urbanas y del Instituto Metropolitano de Planificación;

Que, mediante Memorando N° 21-2018-MML-GMM de fecha 10 de enero de 2018, la Gerencia Municipal Metropolitano deriva a la Secretaria General de Concejo el Expediente N° 295042-2017, para el trámite que corresponda ante el Concejo Metropolitano;

De conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 37-2018-MML-CMDUVN, el Concejo Metropolitano de Lima en uso de sus atribuciones;

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- Desaprobar la petición de cambio de zonificación de uso de suelo correspondiente al distrito de Lince, seguido por el Sr. Victor Max Guevara Otiniano, Gerente General de la empresa MG Hogar S.A.C., quien solicita cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), del predio ubicado en la Av. Jose Leal N°1439, Lote 4 y 5 de la Manzana 20, Urbanización Fundo Lobatón, con un área de 580.00m² en el Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.





MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

487

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar a la Secretaria General del Concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, cumpla con comunicar al propietario del predio indicado en el artículo primero, lo dispuesto por el presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

JOSÉ MANUEL VILLALOBOS CAMPANA
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO



CARMEN PATRICIA JUAREZ GALLEGOS
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADA DE LA ALCALDIA