



Municipalidad Metropolitana de Lima

ACUERDO DE CONCEJO N° 114 - 2022

LIMA, 21 DE ABRIL DE 2022

EL TENIENTE ALCALDE ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA

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 N° 27972, 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;

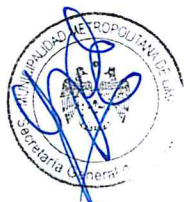
Que, mediante Ordenanza N° 1862, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

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 se deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, con Ordenanza N° 912 publicada en el diario oficial El Peruano el 3 de marzo de 2006, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un Sector del distrito de Santiago de Surco conforme del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana;

Que, mediante Expediente N° 155358-2020 de 9 de diciembre de 2020, el señor Pedro Eloy Espinoza Orihuela, solicita el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 1,856.13 m², ubicado en la Unidad A – Lote N° 1 (Esmeralda I), Jirón El Polo y Jirón El Cortijo, Urb. Fundo Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° D000022-2021-MML-GDU-SPHU de 25 de enero del 2021, solicitó a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco que, en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de 30 días; vencido dicho plazo sin haber obtenido respuesta, se considerará como opinión favorable, en virtud a lo establecido en el Artículo 9 de la Ordenanza N° 2086. No se obtuvo la respuesta requerida por parte de la municipalidad distrital;





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, mediante Oficio N° 1180-21-MML-IMP-DE de 19 de julio de 2021, remite el Informe CEZ N° 050-2021-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emitió opinión Desfavorable al cambio de Zonificación de Zona de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ), el cual, señala lo siguiente: En el Documento de Exhibición Pública para opiniones y recomendaciones, la Municipalidad de Santiago de Surco, presenta una Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación (RIZ) de referido distrito, en el cual no incorpora la zonificación propuesta por el señor Pedro Eloy Espinoza Orihuela. Según fotografía del predio que obra en el expediente, se expresa que no cuenta con edificación alguna, solo está cercado en todo su perímetro y no se desarrolla ninguna actividad. Colinda con viviendas multifamiliares y con el local de la iglesia de Testigos de Jehová. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza N° 341, el predio en consulta se encuentra afecto por Vías de Carácter Metropolitano. Según vista satelital en el entorno del predio materia de consulta tenemos edificaciones de uso predominante es residencial de 9 pisos y 10 pisos más azotea, terrenos cercados y un local de venta de vehículos. Según el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco (Ordenanza N° 912), en el entorno del predio materia de consulta, encontramos frente a la Av. El Polo, las siguientes zonificaciones Residencial de Densidad Alta (RDA), Otros Usos (OU), Educación (E1), Comercio Zonal (CZ), Comercio Vecinal (CV) y en el interior Residencial de Densidad Baja (RDB). En el expediente se precisa el uso que se desarrollaría en el predio de la petición de cambio de zonificación, Centro Comercial con oficinas administrativas, locales comerciales, hotel, clínicas entre otros giros compatibles; revisando el Plano de Zonificación del distrito de Santiago de Surco, actualizado y aprobado mediante Ordenanza N° 912, y sus modificatorias, dicho usos no se puede desarrollar en la zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA.) Según la Ordenanza N° 2086, Artículo 11, expresa, en ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación de un solo predio, sino que estas modificaciones se harán extensivas como mínimo a todo el frente de la manzana o a los frentes de la vía o a toda la manzana o bien al sector en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud. Se considera que el predio materia de la petición de cambio de zonificación, por su ubicación, no cumple urbanísticamente, para el desarrollo de una zonificación de Comercio Zonal (CZ), debiendo sujetarse a lo establecido en el Reglamento de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios aprobado con N° 599-MSS de 26 de agosto de 2019. Según vista satelital en la manzana donde se ubica el predio materia de consulta predomina el uso exclusivamente residencial de 9 pisos y 10 pisos más azotea. De acuerdo a lo expresado, se emite opinión Desfavorable al pedido de cambio de zonificación solicitado de Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ);



Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° D000461-2021-MML-GDU-SPHU-DP de 10 de setiembre del 2021, de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluyó que se emite opinión técnica Desfavorable, al Cambio de Zonificación solicitado de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ) para el predio de 1,856.13 m², ubicado en la Unidad A – Lote N°1 (Esmeralda I), Jirón El Polo y Jirón El Cortijo, Urb. Fundo Monterrico del Distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por el señor Pedro Eloy Espinoza Orihuela, por cuanto la propuesta de cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ), permitiría edificaciones comerciales sobre una manzana consolidada que predomina el uso residencial y de equipamientos, además de generar un impacto negativo en el ámbito inmediato, aumento del tránsito vehicular, contaminación ambiental y sonora, alterando el uso predominantemente residencial. De hacerse efectivo el cambio, se haría extensivo en todo el frente de la manzana, o a toda la manzana, alterando el funcionamiento urbano del entorno inmediato que tiene vocación netamente residencial. Asimismo, teniéndose en cuenta que la Municipalidad distrital de Santiago de Surco, no ha previsto considerar la petición de un cambio de zonificación a CZ sobre el predio, en su propuesta definitiva del Reajuste Integral de Zonificación, aprobado con Acuerdo de Concejo N° 30-2021-ACSS de 17 de junio de 2021, se deduce que la presente propuesta no refleja la visión del distrito. Por otro lado, la actividad propuesta, de Centro Comercial con Oficinas Administrativas, no se considera dentro de las actividades establecidas en el Índice de Usos de Actividades Urbanas para el distrito de Santiago de Surco, por lo que, aunque se produzca el cambio a calificación CZ, no podría desarrollarse dicha actividad;



Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, con Acuerdo de Concejo N° 100-2022 de 31 de marzo de 2022, se autorizó el viaje del Alcalde Metropolitano de Lima, Jorge Vicente Martín Muñoz Wells, del 15 al 24 de abril de 2022, para que participe como huésped distinguido del Programa de Invitación de la Fundación Corea, que se llevará a cabo en Corea, los días 17 al 23 de abril de 2022. Asimismo, se encargó al Teniente Alcalde, Miguel Eugenio Romero Sotelo, el despacho de la Alcaldía durante la ausencia del titular de la entidad, en el periodo indicado;

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° 163-2021-MML-CMDUVN de 6 de octubre de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima por UNANIMIDAD y con dispensa del trámite de aprobación del acta;

ACORDÓ:

Artículo 1. Declarar desfavorable la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA) a Comercio Zonal (CZ) para el predio de 1,856.13 m², ubicado en la Unidad A – Lote N°1 (Esmeralda I), Jirón El Polo y Jirón El Cortijo, Urb. Fundo Monterrico del distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, solicitado por el señor Pedro Eloy Espinoza Orihuela, a través del expediente N° 155358-2020.

Artículo 2. Notificar el presente Acuerdo a la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco, a fin que se encargue de la respectiva notificación al administrado.

Artículo 3. Encargar a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación la publicación del presente Acuerdo en el portal institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe).

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaría General del Concejo


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
MIGUEL ROMERO SOTELO
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA