



ACUERDO DE CONCEJO N° 009-2018-MDA

Ancón, 12 de Febrero de 2018

EL CONCEJO DISTRITAL DE ANCÓN

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Oficio N° 1307-2017-MML-GDU-SPHU de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima – Expediente N° 15311-2017, el Informe Técnico N° 009-2018-MDA/GDU/SGUCHU/KSJC e Informe N° 223-2018/MDA/GDU/SGUCHU de la Subgerencia de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas, el Informe N° 092-2018/MDA/GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 069-2018/GAJ/MDA de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Memorándum N° 145-2018-GM/MDA de la Gerencia Municipal; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su artículo 194° concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; asimismo, el artículo IV del citado título señala que los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, el artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los acuerdos son decisiones, que toma el Concejo, referidas a asuntos específicos de interés público vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional;

Que, el Capítulo II de la Ordenanza N° 1911-MML regula el procedimiento regular de Cambio de Zonificación, establece en su artículo 7° que las propuestas realizadas mediante el Procedimiento Regular y el Procedimiento Especial de Cambios de Zonificación, no están sujetas a plazos ni períodos de presentación, pueden ser presentadas y evaluadas en cualquier fecha del año, disponiendo además la citada norma en el artículo siguiente, que el Procedimiento Regular de Cambio de Zonificación es una secuencia técnica de etapas de evaluar y aprobar o desaprobado las solicitudes que presenten los propietarios de los predios para modificar las calificaciones de zonificación que tiene sus inmuebles, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la provincia de Lima, El procedimiento es atendible, si el pedido del propietario coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y la ciudad;

Que, el artículo 9° de la referida Ordenanza, respecto al trámite del procedimiento regular ante la Municipalidad Metropolitana, estipula que el trámite se realizará según el siguiente procedimiento:

9.1 Los Expedientes formulados por los propietarios de los predios o inmuebles, se presentarán, por triplicado, directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima.

9.2 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso de cada expediente administrativo, remitirá una (01) copia del mismo a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, realice las siguientes acciones:

9.2.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante directamente involucrada en el procedimiento regular de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV). Para el caso de los predios ubicados en el Cercado de Lima, la consulta se realizará a través de la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima o de la Unidad Orgánica que haga las veces de dicha Gerencia.

9.2.2 Publicar por un período de quince (15) días hábiles un plano de zonificación, donde se incluirá la ubicación y descripción del procedimiento regular de cambio de zonificación recibido; dicho plano será exhibido en la página web institucional y en un lugar visible de su local institucional, agencia municipal u otra sede de la municipalidad, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la Municipalidad Distrital dentro del período de exhibición. La Municipalidad Distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas.





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN

Malecón Ferreyros N°376

Teléfono: 552-2753

ACUERDO DE CONCEJO N° 009-2018-MDA

PAG. 2

9.2.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de cada procedimiento regular de cambio de zonificación, el mismo que será elevado al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde expresarán su opinión motivada, la misma que no tiene carácter vinculante.

Si el Concejo Municipal Distrital no se pronuncia, dentro del plazo de 30 días hábiles de ingresado el expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable.

9.3 La Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través de la Sub Gerencia 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, emita su Opinión Técnica sobre 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.

9.4 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 adicionales el plazo de remisión".

Que, mediante Oficio del Visto, la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 292636-2017 referido a la Petición de Cambio de Zonificación presentado por la Empresa Inversiones San Francisco Chico SAC, sobre terreno de su propiedad de 112,937.62 m2, ubicado en el Cerro Lancheros, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, solicitando se aplique la consulta vecinal y la emisión de la opinión técnica correspondiente dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, en virtud de lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza 1911-MML;

Que, mediante Informe Técnico N° 009-2018/MDA/GDU/SGUCHU/KSJC, el área técnica informa sobre el pedido de Cambio de Zonificación de Zona de Habilitación Recreacional (ZHR) a Residencial Densidad Alta y Media (RDA) (RDM) para el inmueble registrado en la partida N° 42618799, ubicado en Cerro Lanchero, distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima que cuenta con un área de 112,937.61 m2, presentado por Inversiones San Francisco Chico SAC, que evaluado el proyecto concluye con lo siguiente:

1. De la evaluación realizada se observa que, el CONJUNTO RESIDENCIAL DE MEDIA Y ALTA DENSIDAD, es una propuesta atractiva para el desarrollo del distrito, el proponer de dotaciones a la zona de movimiento y de actividad habitacional, e impulsar la actividad laboral y viabilidad en la zona.
2. Se ha propuesto y presentado un estudio de un planteamiento inicial que muestra al Terreno, zonificaciones generales interiormente, se han tomado en cuenta las vías existentes del Malecón Bardell, San Martín y Ferreyros para la ampliación. No posee estudios Viales, de Suelo o Ambientales, ni cuenta con la factibilidades de Servicios por parte de las Empresas de SEDAPAL, EDELNOR, GAS, TELECOMUNICACIONES, tampoco se han realizado alternativas de solución para el Agua y Alcantarillado.
3. Respecto a los impactos ambientales, estos no se han determinado, a razón de que no se han establecido las actividades a desarrollarse en la zona con exactitud, sin embargo es de opinión que debió ser estimado de acuerdo a los índices de Usos propuestos para la Zonificación, que ha propuesto actividades de tipos recreativas y urbanas.
4. No se han determinado Estudio de Gestión de Residuos Sólidos e Industriales, ni se han especificado botaderos industriales de tratamiento especial, o de regeneración o de reciclaje, ya que se encuentra cerca de la Zona de Protección y Tratamiento Paisajístico y Habilitación Recreacional.
5. Con respecto a la zonificación, se considera aceptable la continuidad que propone Inversiones San Francisco Chico SAC, ya que se mantiene unificado con en el entorno fronterizo y colindante inmediato como Urb. Playa Hemosa.
6. Se opina que el proyecto es favorable para el desarrollo del Distrito, por el momento el expediente presentado deberá ser remitido para evaluación del Instituto Metropolitano de Lima y la Municipalidad Metropolitana conforme al art. 15.2.°





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ANCÓN

Edificio Ferrayros N°376
Teléfono: 552-2753

ACUERDO DE CONCEJO N° 009-2018-MDA
PAG. 3

Dicho informe técnico opina por otorgar visto bueno a la petición de cambio de zonificación solicitada Inversiones San Francisco Chico SAC, de ZHR (Zona de Habilitación Recreativa) a Uso de Vivienda RDM y RDA (Residencial de Densidad Alta y Media), debiendo respetarse el estudio topográfico, los colindantes y el entorno urbano consecuente, precisando que el solicitante ha cumplido con presentar los requisitos establecidos en el art. 6° de la Ord. 1911-MML que norma los procedimientos de cambio de Zonificación en Lima Metropolitana, salvo los impactos Viales y Ambientales, de los cuales ha sustentado su omisión;

Que, la Subgerencia de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas, mediante Informe N° 223-2018/MDA/GDU/SGUCHU, ratifica lo informado por su área técnica, informando además que se ha cumplido con levantar la consulta vecinal, publicar la propuesta en la página web de la Municipalidad y en las principales agencias municipales de acuerdo al artículo 15° de la Ordenanza 1911-MML; asimismo, opina que el proyecto es favorable para el desarrollo del distrito, y que debe ser remitido para evaluación al Instituto Metropolitano de Lima y la Municipalidad Metropolitana conforme al artículo 15.2, por lo que concluye como aceptable el cambio de zonificación de ZRH (Zona de Habilitación Recreativa) a USO DE VIVIENDA RDA Y RDM (Residencial de Densidad Alta y Media), debiéndose respetar la topografía colindante y entorno urbano, por tanto, favorable para el cambio de zonificación; obra al respecto el Informe N° 092-2018/MDA/GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, que opina a favor del cambio de zonificación, en mérito a los informes de la Subgerencia de Urbanismo, Catastro y Habilitaciones Urbanas antes mencionados;

Que, la Subgerencia de Participación Ciudadana mediante Informe N° 003-2018-SGPC-GDEyS/MDA, da cuenta que se ha cumplido con efectuar la consulta vecinal sobre la propuesta de cambio de zonificación de ZHR a RDA y RDM, remitiendo cincuenta y siete (57) Formularios Únicos de Consulta Vecinal, siendo el resultado veintidós (22) opiniones favorables y treinta y cinco (35) opiniones desfavorables;

Que, mediante Informe N° 069-2018/GAJ/MDA, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que es procedente a través del Concejo Municipal, se emita opinión favorable respecto a la solicitud presentada por Inversiones San Francisco Chico SAC ante la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre cambio de zonificación de Zona de Habilitación Recreativa (ZHR) a Residencial Densidad Media (RDM) y Residencial Densidad Alta (RDA) para el terreno de 112,937.62 m² ubicado en el Cerro Lancharo, distrito de Ancón, en observancia de las consideraciones legales y técnicas desarrolladas en su informe, debiendo elevarse los actuados al Concejo Municipal a fin de que se emita el Acuerdo de Concejo respectivo y, posteriormente se remitan a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su prosecución;

Estando a lo dispuesto y en uso de las facultades conferidas por el artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, siendo el voto de los señores Regidores: tres (03) votos desfavorables y cuatro (04) votos en abstención, y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta;

SE ACUERDA:

Artículo Primero - DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación de Zona de Habilitación Recreativa (ZHR) a Residencial Densidad Media (RDM) y Residencial Densidad Alta (RDA), para el terreno de 112,937.62 m² ubicado en el Cerro Lancharos, distrito de Ancón, solicitado por Inversiones San Francisco Chico SAC, y remitido mediante el Oficio N° 1307-2017-MML-GDU-SPHU por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Artículo Segundo - PRECISAR que el voto en abstención de los señores Regidores del Concejo Municipal respecto a la opinión sobre la solicitud de cambio de zonificación de ZHR a RDM y RDA, para el terreno de 112,937.62 m² ubicado en el Cerro Lancharos, distrito de Ancón, se sustenta entre otros en:

