



ACUERDO DE CONCEJO N°091-2025-MSB-C

San Borja, 26 de noviembre de 2025

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

VISTOS: En la XXIV-2025 Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, con los Dictámenes 086-2025-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, N°063-2025-MSB-CER de la Comisión de Economía y Rentas, N°018-2025-MSB-CDHS de la Comisión de Participación Vecinal, N°033-2025-MSB-CPV de la Comisión de Participación Vecinal, que proponen al Pleno del Concejo Municipal aprobar la propuesta para que se declare desfavorable el pedido de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Alta (RDA) correspondiente al predio ubicado en Calle Enrique Granados N°230, Mz. M-13 Lt. 5, urb. San Borja, Segunda Etapa, San Borja; y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por el artículo único de la Ley N°30305, establece que las municipalidades son los órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27972, en el que se establece que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el inciso 6 del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, los gobiernos locales tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el artículo 39° de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que, los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno, mediante la aprobación de Ordenanzas y Acuerdos; siendo que, en el artículo 41 de la LOM, 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 artículo 79° de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, son funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otras, aprobar el plan de acondicionamiento territorial del nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, aprobar el plan de desarrollo urbano, el plan de desarrollo rural, el esquema de zonificación y demás planes específicos de acuerdo con el plan de acondicionamiento territorial;

Que, mediante Ordenanza N°2086-MML, se regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N°1911-MML, de obligatorio cumplimiento en la provincia de Lima, en concordancia con las competencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, planificación urbana y zonificación de áreas urbanas, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades y demás disposiciones sobre la materia;



Que, el artículo 7° de la Ordenanza N°2086-MML, conceptualiza el "Cambio de Zonificación" señalando que, la aprobación de la zonificación de los usos del suelo, constituye el ejercicio de una función de gobierno del Concejo Metropolitano; por lo cual el pedido de Cambio de Zonificación, tiene la naturaleza de petición de gracia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 121 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, este tiene por objeto, solicitar de manera excepcional, el cambio de zonificación de determinada área, el mismo que, podrá ser propuesto por los propietarios de los predios, ubicados dentro de la Provincia de Lima, sean estos, personas naturales o jurídicas, entidades de derecho público o privado. La petición es atendible, si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad;

Que, mediante el Expediente N°2025-0205638, el señor José Cueto Aservi solicita a la Municipalidad Metropolitana de Lima, el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Alta, correspondiente al predio de 317.30 m², ubicado en la Calle Enrique Granados N°230, Mz. M-13, Lt. 5, urb. San Borja, Segunda Etapa, San Borja, Provincia y Departamento de Lima, en el marco de la Ordenanza N°2086-MML;

Que, mediante Oficio N°D000794-2025-MML-GDU-SPHU de fecha 15 de octubre de 2025, registrado bajo el Documento Simple N°0038459-2025 del 16 de octubre de 2025, sobre el pedido de cambio de zonificación que se indica en el párrafo anterior; asimismo, requiere a la Municipalidad Distrital de San Borja, las acciones correspondientes dentro de su jurisdicción, en el marco del procedimiento establecido en el numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N°2086-MML, para que dentro de los 30 días hábiles, pueda realizar el levantamiento de la consulta vecinal de la opinión de la población vecinal colindante con el predio, directamente involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formato Único de Consulta Vecinal – FUCV; así como de la exhibición por un periodo de 15 días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, del plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido, a fin que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito; requiriendo a la municipalidad distrital realizar la consolidación de las opiniones vecinales recibidas; asimismo, deberá realizar la evaluación correspondiente de la petición de cambio de zonificación y elevarla al Concejo Municipal para mediante Acuerdo de Concejo exprese su opinión sustentada respecto a lo solicitado;

Que, con Memorándum N°D000659-2024-MSB-OGIDE, de fecha 16 de octubre de 2025, la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, en el marco del procedimiento establecido en la Ordenanza N°2086-MML, que regula el Cambio de Zonificación en Lima Metropolitana, remitió a la Oficina General de Participación Vecinal, el Formato Único de Consulta Vecinal – FUCV (Anexo 2) y copia de la lámina de exhibición de la propuesta, para realizar la consulta vecinal a fin de recabar la opinión de los vecinos sobre la solicitud; asimismo, con Memorándum N°D000660-2024-MSB-GM-OGIDE, del 16 de octubre de 2025, remitió a la Oficina de Trámite Documentario y Archivo, dos juegos de la lámina de exhibición de la propuesta, (plano y formulario de la solicitud de cambio de zonificación), para su publicación en los paneles de exhibición de la plataforma de Atención al Ciudadano, ubicándose preferentemente en los ingresos para una mayor visualización, acorde a lo señalado en la Ordenanza N°2086-MML, y realizar la exhibición pública por un periodo de quince días hábiles, en un lugar visible de la sede municipal, además de recibir las opiniones vecinales a través de mesa de partes mediante el FUCV;

Que, a través del Memorándum N° D001064-2025-MSB-GM-GDUC de fecha 24 de octubre de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, traslada el Informe Técnico N° D000097-2025-MSB-GM GDUC-JCMT del Analista de Desarrollo Urbano, el cual emite opinión técnica sobre la solicitud presentada señalando que, el terreno materia de Petición de Cambio de Zonificación, se ubica en la Ca. Enrique Granados N° 230, Mz. M-13, Lt. 05, de la Urb. San Borja, Segunda Etapa, San Borja y cuenta con un área de 317.30 m² y un frente de 13.00 ml y de conformidad con el Plano de Zonificación, aprobado por Ordenanza N° 1063-2007-MML y sus modificatorias, el Lote en evaluación (Lt. 05), está calificado como Residencial de Densidad Baja – RDB y de conformidad con el Plano de Alturas de Edificación,



puede alcanzar la Altura Máxima Permitida de tres (3) pisos más azotea; asimismo, la Ordenanza N° 1063-2007-MML, en su artículo 2°, aprueba las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo, estableciendo en el Cuadro N° 01, Resumen de Zonificación Residencial, criterios técnicos respecto del Lote Mínimo Normativo, siendo que, en Zona Residencial de Densidad Alta – RDA, es 350.00 m2 y 1600.00 m2; en el presente caso, el Lote materia de Petición de Cambio de Zonificación a RDA (Lt. 05), cuenta con un Área de 317.30 m2, por otra parte, la Ordenanza N° 491-2012-MSB, Artículo 5°, señala que, la zona Residencial de Densidad Baja – RDB, se caracteriza por el uso residencial de tipo unifamiliar o multifamiliar de baja densidad y se ubica frente a vías locales internas, cuya sección vial es menor a 20.00 ml; mientras que, la zona Residencial de Densidad Alta – RDA, se caracteriza por el uso residencial multifamiliar de densidad alta y se ubica frente a Vías Metropolitanas y vías locales con característica de avenida, cuya sección vial es superior a los 20.00 ml, además de presentar berma central;

Que, finalmente el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, señala que según lo reglamentado en la Ordenanza N° 1063-2007-MML y de la lectura del plano de zonificación aprobado en la citada Ordenanza, las Zonas RDA, solo se ubican frente a Vías Metropolitanas y Vías Locales con características de avenida, que presentan doble vía y separador central;

Que, mediante Informe N°D001223-2025-MSB-OGSCM-OTDA de fecha 7 de noviembre de 2025, la Oficina de Trámite Documentario y Archivo traslada el Informe N°D000023-2025-MSB-OGSCM-OTDA-CDMA emitida por la encargada de Plataforma de Atención al Ciudadano, mediante el cual pone de manifiesto el cumplimiento de la exhibición pública en la plataforma de atención al ciudadano, conforme lo solicitado por el área competente;

Que, mediante el Memorándum N°D000143-2025-MSB-OGPV, de fecha 10 de noviembre de 2025, la Oficina General de Participación Vecinal, remite a la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, la consulta vecinal efectuada a la población colindante, respecto a la petición del cambio de zonificación, por lo cual adjunta las documentales con las acciones efectuadas para tales efectos, en mérito a los sub numerales 9.4.1 y 9.4.2 del artículo 9 de la Ordenanza N°2086-MML; asimismo, realiza la consolidación de las opiniones recabadas, cuyos resultados obtenidos los detallada a través del siguiente cuadro:

CONSULTA	VIVIENDAS CONSULTADAS	PORCENTAJE
FAVORABLE	8	7.60
DESAVORABLE	52	549.50
NO SE UBICO AL PROPIETARIO	3	2.8
DESHABITADOS	20	19.00
NO DESEA / INDIFERENTE / NO OPINA / OCUPADO / BAJO PUERTA	22	21
TOTAL	105	100

Que, con el Informe N°000048-2025-MSB-OGIDE de fecha 13 de noviembre de 2025, la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, concluye que, habiéndose realizado la evaluación técnica, a partir de los datos recopilados a través del Formulario Único de Consulta Vecinal durante la exhibición pública, los resultados de la consulta vecinal no constituyen una voluntad mayoritaria favorable que respalde el cambio específico de zonificación en el marco del proceso de participación ciudadana; asimismo, señala que la propuesta implicaría que la modificación de zonificación se extienda como mínimo a todo el frente de la manzana donde se ubica el lote materia de solicitud, según lo establecido en la Ordenanza N.º 2086-2018-MML, lo cual excede el alcance de la presente petición y generaría una alteración significativa en la capacidad de soporte y estructura urbana del entorno inmediato

Que, la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico, recomienda con la finalidad de asegurar la coherencia con la capacidad de soporte urbano y la estructura urbana del distrito, cualquier Solicitud de Cambio Específico de Zonificación que intensifique el uso de suelo, el administrado deberá: i)



Cumplir con el área mínima normativa exigida, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 1063-2007-MML. ii) Evaluar un ámbito mayor, que comprenda como mínimo todo el frente de la manzana y no solo a un único lote, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N.º 2086-2018-MML, artículo 11º; asimismo, mediante proveído N.º D002654-2025-MSB-GM de fecha 13 de noviembre de 2025, la Gerencia Municipal traslada los actuados a la Oficina General de Asesoría Jurídica para la emisión de la opinión legal correspondiente;

Que, a través del Informe N.º D0009052025-MSB-GM-OGAJ, de fecha 14 de noviembre de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, establece el sustento legal correspondiente y concluye que resulta conforme a la normativa vigente, estando a la opinión técnica y de la consulta vecinal, de la Oficina General de Innovación y Desarrollo Económico y de la Oficina General de Participación Vecinal, respectivamente, en el marco de la Ordenanza N.º 2086-MML, por lo cual recomienda elevar los actuados administrativos al Concejo Municipal, para su evaluación correspondiente y posterior emisión del pronunciamiento mediante acuerdo de concejo respectivo, el cual deberá ser comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que, mediante Dictámenes de los vistos, recomendaron Declarar Desfavorable el pedido de Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Alta (RDA) correspondiente al predio ubicado en Calle Enrique Granados N.º 230, Mz. M-13 Lt. 5, urb. San Borja, Segunda Etapa, San Borja;

Estando a lo expuesto y conforme a lo establecido en los artículos 9º y 41º de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó lo siguiente:

ACUERDAN:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR DESFAVORABLE el pedido de Cambio de Zonificación del predio ubicado en la Calle Enrique Granados N.º 230, Mz. M-13 Lt. 5, urb. San Borja, Segunda Etapa, San Borja, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Alta (RDA) solicitado por el señor José Cueto Aservi.

ARTÍCULO SEGUNDO. - REMITIR el presente Acuerdo de Concejo y los actuados administrativos a la Municipalidad Metropolitana de Lima, entidad competente conforme a lo dispuesto en artículo 9 de la Ordenanza N.º 2086-MML.

ARTÍCULO TERCERO. - ENCARGAR a la Oficina General de la Secretaría del Concejo Municipal y a la Oficina General de Tecnologías de la Información la publicación del presente acuerdo en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Borja.

POR TANTO:

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
OFICINA GENERAL DE LA SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Yanet Giannina Vargas Sandoval
JEFA

MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

MARCO ANTONIO ALVAREZ VARGAS
ALCALDE