



**ACUERDO DE CONCEJO N° 037-2021-CM/MDSJL**

San Juan de Lurigancho, 22 de diciembre del 2021

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN JUAN DE LURIGANCHO**

**VISTO:**

En Sesión Ordinaria de Concejo Virtual, de fecha 22 de diciembre del 2021, el Dictamen N° 002-2021-CDU-CM/MDSJL, de fecha 10 de diciembre del 2021, emitido por la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano; El Memorando N° 1294-2021-GM/MDSJL, de fecha 25 de noviembre de 2021, emitido por la Gerencia Municipal; el Informe Legal N° 144-2021-GAJ/MDSJL, de fecha 24 de noviembre de 2021, elaborado por la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Informe N° 331-2021-GDU/MDSJL, de fecha 17 de noviembre de 2021, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 873-2021-SGPUC-GDU/MDSJL, de fecha 17 de noviembre de 2021, elaborado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; el Memorado N° 681-2021-SGPV-GDS/MDSJL, de fecha 16 de noviembre de 2021; emitido por la Subgerencia de Participación Vecinal; el Memorando N° 578-2021-SGTI-GM/MDSJL, de fecha 12 de noviembre de 2021, expedido por la Subgerencia de Tecnologías de la Información;

De la misma manera el documento S/N, de fecha 19 de agosto de 2021; el Oficio N° D000523-2021-MML-GDU-SPHU, de fecha 12 de octubre de 2021; y el Oficio N° D000638-2021-MML-GDU-SPHU, remitidos por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Municipalidad Metropolitana; todos acerca de la "Solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), de un área de 20,454.78 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Unidad 44-C, Urbanización Quinta San Fernando del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, presentado por la Empresa Supermercados Peruanos S.A"; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, establece que las Municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, referida a la autonomía de los Gobiernos Locales, precisa que ésta emana de la Constitución Política del Perú, la cual radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al Ordenamiento Jurídico;

Que, el artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece 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 subíndice 1.2 del numeral 1) del artículo 79° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que: en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es función exclusiva de las municipalidades provinciales, aprobar, entre otros, el esquema de zonificación de áreas urbanas;

Que, analizada la documentación alcanzada, se observa que nos encontramos frente a una solicitud de cambio de zonificación presentada ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, en



fecha 19 de agosto de 2021, procedimiento al que resulta aplicable la Ordenanza N° 2086-MML, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y derogan la ordenanza 1911-MML. Dicha ordenanza, establece en su artículo 2°, el ámbito de aplicación de la misma, disponiendo que se aplicará a la provincia de Lima Metropolitana;



Que, el artículo 7° de la Ordenanza N° 2086-MML, define: "La aprobación de la Zonificación de los Usos del Suelo constituye el ejercicio de una función de gobierno del Concejo Metropolitano. 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, aprobado mediante D.S N° 004-2019-JUS, y 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 estas 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, en el marco de la Ordenanza de Lima antes referida, se debe tener en cuenta que la misma contiene requisitos que debe cumplir el solicitante del cambio de zonificación (artículo 4°), como el procedimiento a seguir (artículo 9°). Así tenemos, el numeral 9.1) del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML que establece: "Las peticiones de Cambio de Zonificación, debidamente sustentadas de acuerdo a lo expuesto en el artículo 4° de la presente Ordenanza, se presentarán por triplicado, directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima."



Que, en esa misma línea de análisis, se colige que corresponde a la Municipalidad de Lima Metropolitana, la verificación de los requisitos de procedencia, mientras que, a este Gobierno Local, en el marco de dicha norma, le corresponde proceder a dar cumplimiento de lo señalado en el numeral 9.4) del artículo 9°, que determina lo siguiente:

"(...)

9.4 Una vez realizada la verificación señalada en el literal 9.2 y dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá una (01) copia de la misma a la Municipalidad Distrital en donde se ubica el predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, dicha Municipalidad Distrital, realice las siguientes acciones:



9.4.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada con la petición 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.



9.4.2 Exhibir por un período de quince (15) días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, según se estime pertinente, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido. 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.



9.4.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante.



9.4.4 El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en literal 9. 4.



9.4.5 Si la Municipal Distrital no comunica su pronunciamiento, dentro del plazo señalado en el literal que antecede, se considerará como una opinión favorable pudiendo la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas continuar con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza (...)"



Que, respecto a la obligación contenida en el numeral 9.4.1. referido en el párrafo anterior, esta Comisión Ordinaria de Regidores informa que ha tenido a la vista el expediente, las encuestas efectuadas por la Subgerencia de Participación Vecinal, quien ha informado a través del Memorando N° 681-2021-SGPV-GDS/MDSJL, de fecha 16 de noviembre de 2021, siendo el resultado de las mismas 94.20% con opinión desfavorable;



Que, asimismo, respecto de las acciones a que hace referencia el numeral 9.4.2 a través del Memorando N° 578-2021-SGTI-GM/MDSJL, de fecha 12 de noviembre de 2021, la Subgerencia de Tecnologías de la Información, informó a la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, que se ha realizado la publicación en el Portal Web Institucional, la propuesta de cambio de zonificación de Supermercados Peruanos S.A., La misma que ha sido publicada el 20 de octubre hasta el 12 de noviembre del presente año, por un total de 15 días hábiles. Además, informa que no hubo ningún comentario al respecto;



Que, se advierte además el Informe N° 873-2021-SGPUC-GDU/MDSJL, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, de fecha 17 de noviembre de 2021, el cual concluye que conforme la base de datos y cartografía de ésta subgerencia, se determina que la propiedad ubicada en la Unidad 44-C, Urbanización Quinta San Fernando del Distrito de San Juan de Lurigancho, se encuentra parcialmente afectado por la Vía Colectora (Avenida Canto Grande) que forma parte del Sistema Vial Metropolitano de Lima, aprobado con Ordenanza N° 341-MML y modificaciones; y estando además al resultado obtenido en las encuestas efectuadas, dicha Subgerencia opina desfavorablemente por la propuesta de cambio de zonificación presentado por la empresa Supermercados Peruanos SA, en el expediente N° 109438-2021 remitido por la Municipalidad Metropolitana de Lima;



Que, estando a las opiniones técnicas de las unidades orgánicas especializadas en el asunto, las opiniones técnicas de las unidades orgánicas especializadas en el asunto, han referido en sentido negativo, a excepción de la publicación efectuada en portal web, por lo tanto, corresponde analizar los fundamentos legales que sustentan sus opiniones. Por ello, corresponderá analizar las disposiciones emanadas de la Ordenanza N° 2086-MML y modificatorias, - Aprueban el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima;



Que, en cumplimiento del numeral 9.4.3 de la Ordenanza N° 2086-MML, la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, ha evaluado la petición de cambio de zonificación, concluyendo que el predio unidad 44-C, de la Urbanización Quinta San Fernando del Distrito de San Juan de Lurigancho, se encuentra parcialmente afectado por la vía colectora (Avenida Canto Grande), que forma parte del sistema vial metropolitano de Lima (aprobado con Ordenanza N° 341-MML y modificatorias), opinando desfavorablemente por la solicitud de cambio de zonificación, sumando a esto se debe tener en cuenta que la citada Ordenanza ha considerado entre los principios aplicables, el principio de legalidad, el cual consiste en que la Autoridad Municipal deberá velar por el ordenamiento jurídico, con respecto a la Constitución Política del Perú y las normas urbanísticas, posibilitando la intervención en la propiedad predial a fin de preservar el interés general sobre el interés particular; dicho principio sería vulnerado puesto que se estaría afectando parcialmente una vía colectora por el pedido de cambio de zonificación, pudiéndose ver afectado el interés general debido a que una vía colectora tiene por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas, sirviendo por ello también a una buena proporción de tránsito de paso y prestan además servicio a las propiedades adyacentes;



Que, de otro lado, se advierte que conforme el numeral 9.4.1 de la Ordenanza N° 2086-MML, el resultado de la opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada con la petición del cambio de zonificación, ha dado como resultado una opinión desfavorable en un 94.20% de 69 encuestas realizadas.



Que, estando al análisis de la norma del párrafo anterior, y al pronunciamiento emitido por las unidades orgánicas intervinientes en el presente asunto, corresponde al Concejo Municipal de esta Entidad, emitir el Acuerdo de Concejo sustentado que exprese la opinión a favor o en contra del cambio de zonificación solicitado, esto conforme al numeral 9.4.3) del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, que establece: *"La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante."*



Que, debe tenerse además el artículo sexto de la Ordenanza N° 341-MML y sus modificatorias - *Que Aprueba el Sistema Vial Metropolitano* -, donde se señala que las áreas que forman parte del Derecho de Vía - tanto las vías propiamente dichas como los Intercambios Viales - son de uso público irrestricto, inalienables e imprescriptibles, quedando terminantemente prohibida su utilización para otros fines, bajo responsabilidad administrativa, civil y penal de los funcionarios o autoridades responsables;



Que, según detalla el artículo 41° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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, mediante Dictamen N° 002-2021-CDU-CM/MDSJL, de fecha 10 de diciembre del 2021, los miembros de la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano, de manera mayoritaria, solicitan se eleve a sesión de Concejo, "Solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), de un área de 20,454.78 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Unidad 44-C, Urbanización Quinta San Fernando del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, presentado por la Empresa Supermercados Peruanos S.A", y documentos de sustento, proponiendo y recomendando la improcedencia de la misma;



# MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Concejo Municipal

Que, estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por el numeral 26 del artículo 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto mayoritario del Concejo Municipal y, con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta;

## ACUERDA:

**ARTÍCULO PRIMERO.- EMITIR** opinión desfavorable respecto a la “Solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), de un área de 20,454.78 m<sup>2</sup>, ubicado en la Av. Unidad 44-C, Urbanización Quinta San Fernando del Distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, presentado por la Empresa Supermercados Peruanos S.A”

**ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR** a la Gerencia de Desarrollo Urbano remitir el presente Acuerdo de Concejo y todos los actuados a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para su conocimiento y prosecución del trámite correspondiente conforme a lo dispuesto en la Ordenanza N° 2086-MML.

**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Secretaría General la notificación del presente Acuerdo a las áreas competentes, y a la Secretaría de Comunicación e Imagen Institucional para su publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad ([web.munisjl.gob.pe](http://web.munisjl.gob.pe)).

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.**



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO  
JULIO ALBERTO MOSCOSO FLORES  
SECRETARIO GENERAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO  
ALEX GONZALES CASTILLO  
ALCALDE