



MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

ACUERDO DE CONCEJO N° 012 - 2022-CM/MDSJL

San Juan de Lurigancho, 12 de mayo de 2022

EL CONCEJO DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

VISTO: En Sesión Ordinaria de Concejo Virtual, de fecha 12 de mayo de 2022; el Memorando N° 217-2022-GM/MDSJL, de fecha 22 de marzo de 2022, emitido por la Gerencia Municipal; el Informe Legal N° 040-2022-GAJ/MDSJL, de fecha 17 de marzo de 2022; el Informe N° 082-2022-GDU/MDSJL, de fecha 01 de marzo de 2022, expedido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Informe N° 120-2022-SGPUC-GDU/MDSJL, de fecha 28 de febrero de 2022, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro; el Informe N° 177-2022-SGPV-GDS/MDSJL, de fecha 23 de febrero de 2022, expedido por la Subgerencia de Participación Vecinal; el Memorando N° 068-2022-SGTI-GM/MDSJL, de fecha 23 de febrero de 2022, expedido por la Subgerencia de Tecnologías de la Información;

De la misma manera el Oficio N° D000202-2022-MML, de fecha 03 de mayo de 2022; el Oficio N° D000118-2022-MML-GDU-SPHU, de fecha 11 de marzo de 2022; y el Oficio N° D000023-2022-MML-GDU-SPHU, de fecha 18 de enero de 2022, remitidos por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Municipalidad Metropolitana de Lima; todos acerca de la solicitud de propuesta de "Cambio de Zonificación presentado por la Sociedad Conyugal conformado por el Sr. George Ode Segebre y la Sra. Elizabeth Saba Dagach, de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ) de un área de 2,805.64 m² del predio ubicado en la Av. Lurigancho N° 1020A, Sub Lote 1-A de la Manzana M, Urbanización Zárate, distrito de San Juan de Lurigancho"; y,

CONSIDERANDO:

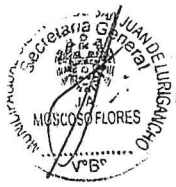
Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, establece que las Municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con lo dispuesto por el artículo II del Título Preliminar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

Que, el artículo 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 con fecha 23 de diciembre del 2021, procedimiento al que resulta aplicable la Ordenanza N° 2086-MML, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 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° 006-2017-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:

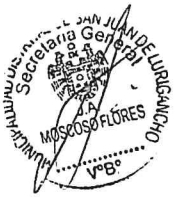
9.4.1 El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV). Para el caso de los predios ubicados en el Cercado de Lima, la consulta se realizará a través de la Gerencia 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 informa que ha tenido a la vista el expediente, y las encuestas efectuadas por la Subgerencia de Participación Vecinal, quien ha informado a través del Memorando N° 177-2022-SGPV-GDS/MDSJL, que de los 168 lotes encuestados, 137 de opinión desfavorable y 31 de opinión favorable;



Asimismo, respecto de las acciones a que hace referencia el numeral 9.4.2), a través del Memorando N° 068-2022-SGTI-GM/MDSJL de fecha 23 de febrero de 2022, 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, la misma que ha sido publicada el 02 de febrero de 2022 hasta el 23 de febrero de 2022, por un total de 15 días hábiles. Además, informa que no hubo ningún comentario al respecto;



Se advierte además que en atención al numeral 9.4.3) de la Ordenanza antes mencionada la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, mediante el Informe N° 120-2022-SGPUC- GDU/MDSJL ha evaluado el pedido de cambio de zonificación, concluyendo que de acuerdo al Informe N° 056-2022-LLC de fecha 25 de febrero de 2022, el área en donde se ubica el predio aún mantiene la predominancia del uso industrial, asimismo de acuerdo a la Ordenanza N° 2086-MML, artículo 11°, señala que en ningún caso aprobaran cambios específicos de zonificación de un solo predio, si no que estas modificaciones, se harán extensivas como mínimo a todo el frente de la manzana o a los dos frentes de la vía o a toda la manzana o bien al sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud. Constituye excepción a lo establecido, los cambios de zonificación para equipamientos urbanos de educación, salud y otros usos, sin perjuicio de otros supuestos que presenten características especiales, debidamente sustentadas;



Que, estando a los informes emitidos por la Subgerencia de Participación Vecinal, y la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro han sido de opinión desfavorable, y además se cuenta con el informe de la Subgerencia de Tecnologías de la Información donde se señala que se ha efectuado la publicación de la solicitud de cambio de zonificación, por consiguiente resulta conveniente poner en consideración del Concejo Municipal de esta Entidad, emitir el Acuerdo de Concejo 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, mediante Informe Legal N° 040-2022-GAJ/MDSJL, de fecha 17 de marzo de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluyó que resulta procedente la someter a consideración del Concejo Municipal la propuesta de "Cambio de Zonificación presentado por la Sociedad Conyugal conformado por el Sr. George Ode Segebre y la Sra. Elizabeth Saba Dagach, de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ) de un área de 2,805.64 m² del predio ubicado en la Av. Lurigancho N° 1020A, Sub Lote 1-A de la Manzana M, Urbanización Zárate, distrito de San Juan de Lurigancho"; asimismo señala que teniendo en cuenta las conclusiones desfavorables de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y la Subgerencia de Participación Vecinal, resulta improcedente la propuesta de "Cambio de Zonificación presentado por la Sociedad Conyugal conformado por el Sr. George Ode Segebre y la Sra. Elizabeth Saba Dagach, de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ) de un área de 2,805.64 m² del predio ubicado en la Av. Lurigancho N° 1020A, Sub Lote 1-A de la Manzana M, Urbanización Zárate, distrito de San Juan de





Lurigancho", por contravenir el artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML y la consulta desfavorable de los vecinos del lugar;

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° 002-2022-CDU-CM/MDSJL, de fecha 11 de abril del 2022, los miembros de la Comisión Ordinaria de Desarrollo Urbano, de manera mayoritaria, solicitan se eleve a sesión de Concejo, la solicitud de "Cambio de Zonificación presentado por la Sociedad Conyugal conformado por el Sr. George Ode Segebre y la Sra. Elizabeth Saba Dagach, de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ) de un área de 2,805.64 m² del predio ubicado en la Av Lurigancho N° 1020A, Sub Lote 1-A de la Manzana M, Urbanización Zárate, distrito de San Juan de Lurigancho", y documentos de sustento, proponiendo y recomendando que, se declare de opinión desfavorable la solicitud materia de análisis;

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 presentado por la Sociedad Conyugal conformado por el Sr. George Ode Segebre y la Sra. Elizabeth Saba Dagach, de Zonificación de Industria Liviana (I2) a Comercio Zonal (CZ) de un área de 2,805.64 m² del predio ubicado en la Av Lurigancho N° 1020A, Sub Lote 1-A de la Manzana M, Urbanización Zárate, distrito de San Juan de Lurigancho".

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).

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