



Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

ACUERDO DE CONCEJO N° 028-2021-MSI

San Isidro, 14 de julio de 2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 028-2021-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática, el Dictamen N° 014-2021-CDUDAOSMT/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Obras, Servicios Municipales y Tránsito, el Oficio N° D000235-2021-MML-GDU-SPHU presentado el 02 de junio del 2021, registrado con Documento Simple N° 08553-2021 de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Memorandum N° 138-2021-01-1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Memorando Vía Remota N° 179-2021-0130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal, el Informe Vía Remota N° 266-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe Vía Remota N° 071-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y el Informe Vía Remoto N° 286-2021-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, establece que los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la misma que radica conforme al Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico; siendo que de acuerdo con el Artículo IV del referido Título Preliminar, los gobiernos locales representan al vecindario, promueven la prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción;

Que, mediante la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, la Municipalidad Metropolitana de Lima regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, siendo su objeto regular el cambio de zonificación 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 N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás disposiciones sobre la materia;

Que, el artículo 9° numerales 9.1 y 9.4 de la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, establece que las peticiones de Cambio de Zonificación se presentarán directamente a la Municipalidad Metropolitana de Lima, la que a través de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, remitirá 01





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

copia de la misma a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio, según la partida registral, a fin que, dentro de los 30 días hábiles siguientes realice: 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); 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, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido; así como realizar 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 cual no tiene carácter vinculante; y, en caso no exista pronunciamiento dentro del plazo de 30 días hábiles de remitido copia del expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable;

Que, mediante Oficio N° D000235-2021-MML-GDU-SPHU, presentado el 02 de junio del 2021, a través del Documento Simple N° 08553-2021, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 23567-2021, por el que los señores **RODOLFO CARLOS VALDEZ BUSTAMANTE** y **BERTA LUZ BENAVIDES CASTILLO DE VALDEZ**, solicitan cambio de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), respecto a 432.40 m2 del predio ubicado en la Av. Arequipa N° 3410, esquina con la Calle Choquehuanca, Urbanización Chacarilla-Santa Cruz, Distrito de San Isidro;

Que, de acuerdo a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, por medio del Informe Vía Remota N° 071-2021-1300-GDUSV/MSI, emite la opinión técnica correspondiente a la solicitud de cambio de zonificación remitida, adjuntando anexos que acreditan el cumplimiento de la publicación en la web de la consulta de cambio de Zonificación, así como la exhibición del Plano del área en consulta, en las sedes de Atención al Ciudadano (ingresos de las plataformas de atención al público) tanto en la Sedes de Calle Tamayo y de Calle 21, y que realizada la consulta vecinal, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), a los propietarios de los lotes involucrados en el procedimiento de cambio de zonificación del predio, se ha obtenido como resultado opinión vecinal mayoritaria desfavorable, conforme a lo indicado por la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en el Memorándum N° 138-2021-01-1.0-GCIM/MSI y por la Gerencia de Participación Vecinal en el Memorándum Vía Remota N° 179-2021-0130-GPV/MSI, respectivamente;

Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), es desfavorable técnicamente, teniendo en cuenta principalmente lo señalado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en el Informe Vía Remota N° 266-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI, ampliado mediante Informe N° 007-2021-MVAI-NBB-SPUC-GDUSV/MSI, conforme a los siguientes argumentos: i) de acuerdo a la Ordenanza N° 352-MSI, ratificada por la Ordenanza N° 1705-MML, que aprueba el Plan Urbano Distrital 2012-2022, y el Plan de Desarrollo Concertado de San Isidro 2017-2021, en la Organización del espacio físico - Uso del suelo – Zonificación de San Isidro se busca eliminar compatibilidades de uso con oficinas para proteger la





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

presencia de vivienda, de manera que se proponen limitados cambios en la zonificación, ya que se busca mantener la zonificación de vivienda dentro de lo posible, por lo que el propósito del cambio de zonificación propuesto no preserva el interés general sobre el interés particular, tal como se indica en el principio de Legalidad, señalado en el Artículo 3° de la Ordenanza N° 2086-MML, además que no coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad; ii) de acuerdo a la Ordenanza N° 1328-MML, que actualiza el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de San Isidro, la calificación actual como Zona Residencial de Densidad Media tiene como usos compatibles las siguientes actividades urbanas: Embajadas, enseñanza pre-escolar, hoteles (sin casino ni tragamonedas), moteles y Apart Hotel, Playas de estacionamiento o garajes, edificios de estacionamiento, por lo que el uso de oficina es una actividad que no se encuentra autorizada dentro de la zonificación y del sector urbano al que pertenece el predio; iii) que teniendo en cuenta que de acuerdo a lo previsto en el artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML por el cual en ningún caso se aprobarán cambios específicos de zonificación de un solo predio, se analizaron 02 escenarios -escenario 1: diez (10) lotes que se ubican frente a la cuadra 34 de la Av. Arequipa que estarían sujetos a este cambio de zonificación, que actualmente tienen calificación como Zona Residencial Densidad Media (RDM) y frente a Calle Choquehuanca con Calificación de Zona de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Zona de Comercio Zonal (CZ) – escenario 2: posibilidad de cambio de zonificación a Comercio Zonal (CZ) de los lotes de toda la manzana que, para este caso, son los lotes calificados como Zona Residencial de Densidad Baja (RDB)-, siendo que en ambos escenarios se tiene que el incremento de las actividades comerciales y de servicios (en su máxima demanda) generarían mayor afluencia de público afectando directamente las condiciones de residencialidad, accesibilidad, movilidad urbana y condiciones de seguridad de la zona y con posibles usos que no se alinean a lo establecido en los instrumentos técnicos normativos como los Planes Urbanos; iv) la tendencia de la Av. Arequipa es consolidarse como eje residencial y cultural con presencia de equipamiento de servicios educativos y culturales, además del uso residencial y con la presencia de dos embajadas, a lo cual se suma que la tendencia es consolidar el uso residencial alrededor de la Zona Monumental del Bosque El Olivar y su Área de Influencia (Área de amortiguamiento); v) las posibles rutas de ingreso y salida vehicular a ser empleadas para el acceso hacia las zonas afectadas con el cambio de zonificación solicitado, estarían involucrando vías de la Zona Monumental del Bosque El Olivar y su área de influencia en especial de la Calle Choquehuanca, dada la configuración de la red vial y la disposición de los sentidos de circulación del entorno, lo cual contraviene lo dispuesto en la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Anexo 03 de la Ordenanza N° 1569-MML, que aprueba la Actualización de la Reglamentación Especial de la Zona Monumental del Bosque de Olivos del Distrito de San Isidro; y, vi) en este sentido, del resultado de la evaluación realizada, en relación con una situación proyectada, bajo los escenarios de extensión del Cambio de Zonificación a Comercio Zonal solicitado, y teniendo en cuenta los posibles usos que podrían considerarse bajo el mismo, con una proyección a estimar de la cantidad de vehículos que se atraerían a la zona para un caso más crítico, considerando los requerimientos de estacionamientos que fue de 659 (escenario 1) y 754 (escenario 2), cuyo flujo vehicular añadido a la red, se estaría generando alteraciones dentro de la red vial del entorno, pasando la intersección de la Av. Arequipa con Calle Choquehuanca de una situación próxima a la inestabilidad a una situación de flujo inestable (aun





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

considerando la actual coyuntura), lo que generaría sobre todo repercusiones en las calles de la Zona Monumental del Boque de Olivos y que se intensificaría aún más ante un posible retorno a las condiciones normal de tráfico (sin pandemia);

Que, en ese contexto, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, y de acuerdo con la opinión técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, corresponde emitir opinión desfavorable respecto a la solicitud de cambio de zonificación de 432.40 m2 del predio ubicado en la Av. Arequipa N° 3410, esquina con la Calle Choquehuanca, Urbanización Chacarilla-Santa Cruz, distrito de San Isidro;

Estando a lo expuesto, de conformidad con los artículos 9° y 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y modificatorias, el Concejo Municipal por mayoría y con la dispensa del trámite de su lectura y aprobación del Acta:

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- EMITIR OPINIÓN DESFAVORABLE respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), respecto a 432.40 m2 del predio ubicado en la Av. Arequipa N° 3410, esquina con la Calle Choquehuanca, Urbanización Chacarilla-Santa Cruz, distrito de San Isidro, presentado por los señores **RODOLFO CARLOS VALDEZ BUSTAMANTE** y **BERTA LUZ BENAVIDES CASTILLO DE VALDEZ**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 23567-2021; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe Vía Remota N° 071-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, e Informe Vía Remota N° 266-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de esta Entidad, los que forman parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial adoptar las acciones correspondientes para el cumplimiento del presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

ERICK ARIAS VENTOCILLA
Secretario General

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

AUGUSTO CACERES VIÑAS
Alcalde

