



Municipalidad
de
San Isidro

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

ACUERDO DE CONCEJO N° 039-2021-MSI

San Isidro, 22 de noviembre de 2021

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 041-2021-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática, el Dictamen N° 021-2021-CDUDAOSMT/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Obras, Servicios Municipales y Tránsito, el Oficio N° D000506-2021-MML-GDU-SPHU, presentado el 07 de octubre de 2021, Documento Simple N° 16096-2021, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Memorandum N° 271-2021-01-1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Memorando Vía Remota N° 297-2021-0130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal, el Informe Vía Remota N° 440-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Informe Vía Remota N° 126-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, y el Informe Vía Remota N° 480-2021-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, relacionado a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), respecto a 610.00 m2 del predio ubicado en la Av. Nicolás de Ribera N° 770-774, Urb. Country Club, distrito de San Isidro, presentado por la señora YOSELYN MALAMUD KESSLER, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 108887-2021; 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 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





Municipalidad
de
San Isidro

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

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 Ordenanza N° 352-MSI, se aprueba el Plan Urbano Distrital de San Isidro 2012-2022, ratificado mediante la Ordenanza N° 1705-MML;

Que, mediante Oficio N° D000506-2021-MML-GDU-SPHU, presentado el 07 de octubre del 2021, a través del Documento Simple N° 16096-2021, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 108887-2021, por el que la señora **YOSELYN MALAMUD KESSLER**, solicita cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), respecto a 610.00 m2 del predio ubicado en la Av. Nicolás de Ribera N° 770-774, Urb. Country Club, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima;



Que, de acuerdo a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, por medio del Informe Vía Remota N° 126-2021-1300-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 el portal web de la consulta de cambio de Zonificación, así como la exhibición del Plano del área en consulta, en las sedes de Atención al Vecino (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 (09 opiniones favorables y 119 opiniones desfavorables), conforme a lo indicado por la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en el Memorándum N° 271-2021-01-1.0-GCIM/MSI, y por la Gerencia de Participación Vecinal en el Memorándum Vía Remota N° 297-2021-0130-GPV/MSI, respectivamente;



Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), es desfavorable técnicamente, teniendo en cuenta principalmente lo señalado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en el Informe Vía Remota N° 440-2021-13.1.0-SPUC-GDUSV/MSI, que se fundamenta en el Informe Vía Remota N° 012-2021-MVAI-NBB-SPUC-GDUSV/MSI, conforme a los siguientes argumentos: i) la propuesta de cambio de zonificación no está de acuerdo a los objetivos y lineamientos del Plan Urbano Distrital de San Isidro de 2012-2022, instrumento técnico-normativo, que orienta la gestión, las acciones, intervenciones en el distrito; ii) el propósito del cambio de zonificación no preserva el interés general sobre el interés particular, como se señala en el Principio de Legalidad, señalado en el Artículo 3° de la Ordenanza N° 2086-MML; iii) la petición de cambio de zonificación no coincide y no está alineada con el objetivo de desarrollo de la zona en el Sector 1 – Subsector 1-5, contemplado en el referido Plan, donde se ubica el predio, debido a que uno de los objetivos de desarrollo del distrito de San Isidro, en cuanto se refiere a planificación, es restringir las compatibilidades de usos de oficinas en las zonas residenciales para edificaciones nuevas o adecuaciones de los inmuebles, ya que las compatibilidades de uso han generado cambios de zonificación que muchas veces generan conflictos o condiciones urbanas indeseables resultantes; iv) en esta zona, se tiene que de acuerdo al análisis de usos de suelo, sobre el eje urbano de la Av. Nicolás de Ribera (desde la cuadra 03 hasta la cuadra 09) predomina el uso residencial con un





Municipalidad
de
San Isidro

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

94.92% de uso, y en cuanto al ámbito de estudio (área de influencia directa (Ca. Nicolás de Ribera – Ca. Los Laureles – Av. Jorge Basadre – Ca. Los Nogales) e indirecta (Av. Jorge Basadre – Ca. Los Cedros – Ca. Lizardo Alzamora Este – Ca. Choquehuanca – Ca. Las Flores)) prevalece el uso residencial con un 89.13% de uso, por lo que el cambio de zonificación no está alineado a las tendencias de crecimiento de esta zona urbana; v) con respecto de la aplicación del artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML, extensión del Cambio de Zonificación a los otros lotes, no solo estaría afectando al lote materia de la solicitud, sino también a los colindantes sobre la cuadra y a toda la manzana, afectando su residencialidad y las condiciones urbanas existentes de este sector distrital; vi) el cambio de zonificación permitiría la presencia de oficinas administrativas que tienen un requerimiento de estacionamientos considerablemente más elevado que las edificaciones residenciales, dado que los servicios que ofrecen tienen un aforo mayor que las viviendas, que afectaría definitivamente en lo que se refiere a condiciones de residencialidad, accesibilidad, movilidad urbana y seguridad; vii) la presencia de una edificación de 04 pisos de altura destinada a oficinas administrativas, por su naturaleza, alteraría la morfología del eje urbano (Av. Nicolás de Ribera), el cual debería consolidarse como zona residencial con edificaciones multifamiliares, como actualmente existen; viii) en una zona residencial resulta contraproducente promover la incorporación de usos que no son complementarias a la vivienda –como las oficinas administrativas, y que no aumentan la calidad de vida de la zona; ix) las posibles rutas de ingreso y salida vehicular a ser empleadas para el acceso hacia la zona afectada con el cambio de zonificación solicitado, estarían condicionadas al uso necesario de las vías del entorno inmediato, que delimitan la manzana donde se ubica el lote materia de la consulta, delimitado por la Av. Nicolás de Ribera – Ca. Los Laureles – Av. Jorge Basadre – Ca. Los Nogales; y, x) en la estimación promedio de la cantidad de estacionamientos requeridos, teniendo en cuenta los principales usos compatibles que pueden desarrollarse bajo esta zonificación (Oficinas, Bancos y Entidades Financieras, Salas y Galerías de Exposición General), además de considerar la máxima capacidad de edificación de los lotes que estarían siendo afectados con la extensión del cambio, calculado en base al total de área techada estimada, se plantearon 03 escenarios: escenario N° 01: cambio de zonificación extendiéndose a todo el frente de la manzana de la cuadra 07 de la Av. Nicolás de Ribera (lado par), lo cual afectaría un total de 06 lotes, incluyendo el que es materia de consulta; escenario N° 02: cambio de zonificación extendiéndose a ambos frentes de la manzana correspondiente a la cuadra 07 de la Av. Nicolás de Ribera (ambos lados), lo cual afectaría un total de 11 lotes, incluyendo el que es materia de consulta; escenario N° 03: cambio de zonificación extendiéndose a todos los lotes de la manzana que comprende Av. Nicolás de Ribera (cuadra 07 – lado par), Ca. Los Laureles (cuadra 04 – lado impar), Av. Jorge Basadre (cuadra 13 – lado impar) y Ca. Los Nogales (cuadra 04 – lado par), lo cual afectaría un total de 14 lotes incluyendo el que es materia de consulta; siendo que la cantidad estimada de estacionamientos requeridos para los escenarios N° 1 y 2, no es tan representativa, con promedios de 268 y 448, respectivamente, de modo tal que influya drásticamente en la variación de los niveles de servicio de las intersecciones analizadas (Av. Nicolás de Ribera / Ca. Los Nogales, Av. Nicolás de Ribera / Ca. Los Laureles, Av. Jorge Basadre / Ca. Los Nogales y Av. Jorge Basadre / Ca. Los Laureles), llegando a niveles moderados, como lo representan los niveles de servicio “C” y “D”; sin embargo, es el escenario 3 el que se muestra más desfavorable, debido a un requerimiento mayor de estacionamientos, con promedio de 1704, generando una carga vehicular significativa sobre la red vial del entorno, por lo que las variaciones en el nivel de servicio en este escenario son más relevantes, llegando a niveles de servicio “E” y “F” que representan niveles de servicio con flujos de circulación forzados e inestables, próximos a la capacidad de la vía y superior a ella, respectivamente, no siendo estas condiciones de operación vehicular, concordante con las características del uso de suelo predominante en el entorno de una vocación residencial y al encontrarse conformada por una red de vías locales con sección reducida y operación en doble sentido, cuya función debe ser principalmente la de brindar acceso a los predios colindantes (adyacentes), conforme se define en la Ordenanza N° 341-MML, que aprueba el Plano del Sistema Vial Metropolitano de Lima;





Municipalidad
de
San Isidro

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

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 610.00 m2 del predio ubicado en la Av. Nicolás de Ribera N° 770-774, Urb. Country Club, 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 Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), del área de 610.00 m2 del predio ubicado en la Av. Nicolás de Ribera N° 770-774, Urb. Country Club, distrito de San Isidro, presentado por la señora **YOSELYN MALAMUD KESSLER**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 108887-2021; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe Vía Remota N° 126-2021-1300-GDUSV/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Seguridad Vial, e Informe Vía Remota N° 440-2021-13.1.0-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

AUGUSTO CACERES VIÑAS
Alcalde



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

ERICK ARIAS VENTOCILLA
Secretario General

