



Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

ACUERDO DE CONCEJO N° 016-2022-MSI

San Isidro, 25 de abril de 2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

VISTOS: En Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen N° 017-2022-CAJLI/MSI de la Comisión de Asuntos Jurídicos, Laborales e Informática; el Dictamen N° 005-2022-CDUEAIPSM/MSI de la Comisión de Desarrollo Urbano, Económico y Ambiental, Inversiones Públicas y Servicios Municipales, el Oficio N° D000121-2022-MML-GDU-SPHU, presentado el 15 de marzo del 2022, Documento Simple N° 05030-2022, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; el Memorandum N° 072-2022-01.1.0-GCIM/MSI de la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional; el Memorando Vía Remota N° 110-2022-0130-GPV/MSI de la Gerencia de Participación Vecinal; el Informe N° 047-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, y el Informe N° 019-2022-12.0.0-GDUE/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, y el Informe N° 028-2022-0400-GAJ/MSI de la Gerencia de Asesoría Jurídica, referidos a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), respecto a 465.00 m2 del predio ubicado en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta N° 172, Urbanización Corpac, Distrito de San Isidro; 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 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





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

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° D000121-2022-MML-GDU-SPHU, presentado el 15 de marzo del 2022, Documento Simple N° 05030-2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 2022-0026551, por el que el Sr. **JULIO ANTONIO ATENCIO CRUZ**, solicita cambio de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), respecto a 465.00 m2 del predio sito en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta N° 172, Urbanización Corpac, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima;

Que, de acuerdo a ello, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, por medio del Informe N° 019-2022-12.0.0-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 Sede de 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 una opinión mayoritaria desfavorable de los participantes en la consulta vecinal, todo esto conforme a lo indicado por la Gerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional en el Memorándum N° 072-2022-01.1.0-GCIM/MSI, y por la Gerencia de Participación Vecinal, en el Memorándum Vía Remota N° 110-2022-0130-GPV/MSI, respectivamente;

Que, asimismo, se concluye que la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), es desfavorable técnicamente, teniendo en cuenta principalmente lo señalado por la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro en el Informe N° 047-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/MSI, ampliado mediante Informe N° 002-2022-MVAI-NBB-SPUC-GDUE/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 tiene como objetivo proteger las zonas residenciales de alta calidad ambiental, bajo un lineamiento de mejorar las actividades económicas distritales sin alterar la calidad residencial, situación que no se condice con el cambio de zonificación de RDB a CZ, toda vez que conforme al análisis del uso de suelos en el ámbito de evaluación que incluye 227 lotes se aprecia que predomina el uso residencial, con 160 lotes, que representan el 70.49% del total general, y concretamente en el análisis del eje urbano que corresponde a la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta, con 63 lotes, se verifica que también predomina el uso residencial, con 55 lotes, que representa el 87.30% del total del eje, siendo que el cambio de zonificación solicitado afectaría a la zona residencial en el extremo referido al incremento de actividades urbanas, con 173 actividades adicionales a las 03 actividades que están aprobadas para la zona urbana, según Anexo N° 01 de la Ordenanza N° 1328-MML, debiéndose considerar que de acuerdo a su definición el CZ se caracteriza por encontrarse frente a vías metropolitanas o en las intersecciones, por lo cual ubicar un CZ dentro de un área urbana predominantemente residencial, generará impactos negativos; ii) 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, esto debido a que la modificación a un CZ con incremento de actividades comerciales (en su máxima demanda) generará mayor impacto y presión hacia las zonas urbanas con zonificaciones de RDB, afectando la calidad residencial de esta zona





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

urbana, toda vez que estas actividades generarán mayor afluencia de público afectando directamente las condiciones de residencialidad, accesibilidad, movilidad urbana y condiciones de seguridad de la zona; **iii)** en aplicación del artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML, sobre extensión del cambio de zonificación a los otros lotes, se han analizado 02 Escenarios de Cambio de Zonificación (Escenario 01: todo el frente de la manzana en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta (cuadra 1 lado par), siendo que se modificarían 05 lotes a CZ que pertenecen a la Mz. A20; y, Escenario 02: todo el frente de la vía en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta, que se extiende hasta la cuadra 06 del mismo eje urbano, lado par, hasta el cruce con la Av. Del Parque Norte, afectando un total de 48 lotes), siendo que con el incremento de usos y/o actividades comerciales, para ambos escenarios, se afectará a los predios con zonificación RDB (Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta), principalmente a los que corresponden a MZ. A20, donde se ubica el predio materia de la petición, presentándose más desfavorable el segundo escenario, debido al incremento de las actividades comerciales (en su máxima demanda), de gran impacto para la zona debido a la posibilidad de conformarse en todo un eje urbano comercial y de servicios dentro de este sector urbano que es de mayor vocación residencial; **iv)** los flujos vehiculares registrados bajo las condiciones actuales de circulación muestran dos intersecciones de vías metropolitanas (Av. Javier Prado Este (Vías Auxiliares) / Av. Guardia Civil - Av. José Gálvez Barrenechea / Av. Del Parque Norte) bajo condiciones críticas de tránsito con nivel de serficio “F”, que representa una circulación inestable por encima de su capacidad, encontrándose el resto de intersecciones bajo flujos estables de circulación con niveles de servicio entre “A” (Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta / Calle Luis Aldana) y “C” (Vía Auxiliar de Av. Javier Prado Este (OE) / Calle Luis Aldana - Av. Guardia Civil / Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta), lo cual se desarrolla principalmente bajo las actuales condiciones de uso residencial que hay al interior del área evaluada, lo que genera menor afluencia vehicular; indicadores de eficiencia cuya situación no cambiaría en el Escenario 01 con una proyección de flujo adicional de 132 vehículos, cuestión totalmente diferente en el Escenario 02, con una proyección de flujo adicional de 1,261 vehículos, en tanto que la posibilidad de extensión del cambio de zonificación sobre toda el eje de la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta (lado par), implicaría que la mayoría de los lotes tendrían posibilidad de desarrollo hasta una máxima capacidad edificable, propiciando un requerimiento mayor de estacionamientos; y, **v)** bajo dicho escenario, si bien se mantendría las condiciones de tránsito con nivel de servicio “F” para las dos (02) intersecciones metropolitanas: Av. Javier Prado Este (Vías Auxiliares) / Av. Guardia Civil y Av. José Gálvez Barrenechea / Av. Del Parque Norte, toda vez que es el nivel de servicio más crítico, encontrándose sujeto a un incremento en las demoras y colas, sí se evidenciaría una variación perjudicial en los indicadores de eficiencia para las otras dos intersecciones de vías metropolitanas con vías locales, Vía Auxiliar de Av. Javier Prado Este (OE) / Calle Luis Aldana - Av. Guardia Civil / Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta, que de tener un nivel de servicio “C” pasarían a un nivel de servicio “E”, que representa una circulación de vehículos forzada, muy cerca al límite de su capacidad, y que además se ve influenciada por la cercanía y condiciones de tránsito de la intersección de la Av. Javier Prado Este con la Av. Guardia Civil, situación negativa que también se presentaría en la condición de tránsito de la intersección de las vías locales Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta / Ca. Luis Aldana, que de un nivel de servicio “A” pasaría a un nivel de servicio “D”, con una circulación de densidad elevada, aunque aun estable, pueden ser afectadas por los cambios en las condiciones del tránsito;

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 Económico, y de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, corresponde emitir opinión desfavorable respecto a la solicitud de cambio de zonificación de 465.00 m² del predio ubicado en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta N° 172, Urbanización Corpac, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima;





Municipalidad
de
San Isidro

“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

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 unanimidad y con la dispensa del trámite de su lectura y aprobación del Acta;

ACORDÓ:

ARTÍCULO PRIMERO.- EMITIR OPINION DESFAVORABLE

respecto a la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), respecto a 465.00 m2 del predio ubicado en la Calle Dr. Carlos Enrique Ferreyros Urmeneta N° 172, Urbanización Corpac, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, presentado por el Sr. **JULIO ANTONIO ATENCIO CRUZ**, ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante el Expediente N° 2022-0026551; de acuerdo a los fundamentos técnicos del Informe N° 019-2022-12.0.0-GDUE/MSI de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Económico, e Informe N° 047-2022-12.1.0-SPUC-GDUE/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 Económico 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

