

*"Año de la Promoción de la Industria Responsable y del Compromiso Climático"*


**ACUERDO DE CONCEJO N° 014-2014-MSB-C**

San Borja, 14 de abril de 2014.


**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA**

**VISTOS;** en la VII-2014 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de abril de 2014, el Dictamen N° 017-2014-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, Dictamen N° 004-2014-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, la Correspondencia N° 14298-2013 del señor Víctor Díaz Núñez, el Oficio N° 011-2014-MSB-GDCCT de la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica, la Correspondencia N° 2314-2014 de la Srta. Claudia Díaz Barcena, la Absolución de Consulta N° 8-2014-MSB-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 23-2014-MSB-GDCCT de la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica y el Informe N° 290-2014-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; sobre la propuesta de Cambio de Zonificación solicitada por el señor Víctor Díaz Núñez, referente al predio ubicado en la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico.

**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, dicha autonomía conforme lo establece el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, radica en ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.



Que, el artículo 79° de la Ley antes mencionada establece que las municipalidades distritales son competentes, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, para aprobar el plan urbano, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia, del mismo modo, cuentan con funciones específicas exclusivas, entre otras, para normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, apertura de establecimientos comerciales, industriales y de actividades profesionales de acuerdo con la zonificación.

Que, mediante Correspondencia N° 14298-2013 de fecha 18 de diciembre de 2013, el señor Víctor Díaz Núñez solicitó el Cambio de Zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media) a CZ (Comercio Zonal) para el predio ubicado en la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico, para el funcionamiento de una Clínica de Medicina General.

Que, con Oficio N° 011-2014-MSB-GDCCT de fecha 12 de febrero de 2014, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica corrió traslado a la Srta. Claudia Díaz Barcena, actual propietaria del predio materia de solicitud, para que en el marco de lo ordenado en el artículo 7° de la Ordenanza N° 1617-MML, solicite el Cambio de Zonificación requerido en la Correspondencia N° 14298-2013, en su calidad de propietaria, debido a que se incumple con lo dispuesto en la normatividad.

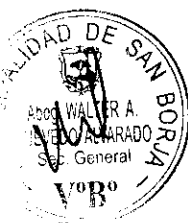
Que, con Correspondencia N° 2314-2014 de fecha 19 de febrero de 2014, la Srta. Claudia Díaz Barcena absolvió la observación efectuada en el Oficio N° 011-2014-MSB-GDCCT y adjuntó la Partida Registral de Propiedad N° 46793188, anotada en mérito a la Escritura Pública de Anticipo de Legítima con dispensa de Colación, Constitución de Usufructo y Poder de Administración, celebrado entre los señores Víctor Díaz Núñez y Rosa Elvira Barcena Toledo a favor de la Srta. Claudia Díaz Barcena.



SAN BORJA  
... mi orgullo

Que, con Absolución de Consulta N° 8-2014-MSB-GAJ de fecha 06 de marzo de 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica absolvió la consulta planteada por la Gerencia de la Ciudad y Cooperación Técnica con Memorando N° 069-2014-MSB-GDCCT, señalando que el anticipo de legítima es la donación que hace quien otorga anticipadamente a favor de cualquiera de sus herederos forzosos, lo cual implica la transferencia de propiedad de los bienes materia del Anticipo a favor de quien se otorga. Asimismo, indicó que de acuerdo con el artículo 999° del Código Civil, el usufructo confiere facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, siendo sus principales características, temporal (plazo máximo treinta (30) años); puede ser transferido; el usufructuario está obligado a prestar garantía; y, el usufructuario está obligado a no hacer modificaciones sustanciales al predio. Que los señores Víctor Díaz Núñez y Rosa Elvira Barcena Toledo han transferido a favor de su hija, Srta. Claudia Díaz Barcena, la propiedad del predio ubicado en la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico, como Anticipo de Legítima. Que la Escritura Pública de Anticipo de Legítima y el usufructo del predio a plazo indeterminado, otorga a los anticipantes los derechos de uso, disfrute y explotación del predio, que en virtud de lo señalado en la Cláusula Sexta de la Escritura Pública de Anticipo de Legítima, los señores pueden ejercer dichos derechos sobre el mismo, en forma conjunta o por separado, lo cual implica promover el procedimiento administrativo de Cambio de Zonificación.

Que, con Informe N° 23-2014-MSB-GDCCT de fecha 01 de abril de 2014, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica señaló en relación a la solicitud del Sr. Víctor Díaz Núñez sobre el Cambio de Zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media) a CZ (Comercio Zonal) para el predio ubicado en la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico, que la Gerencia de Participación Vecinal realizó la consulta vecinal a fin de conocer la opinión de los vecinos directamente afectados y que mediante los Informes N° 007-2014-MSB-GPV-MAER y N° 011-2014-MSB-GPV-MAER del promotor de Gerencia de Participación Vecinal se indicó que de un total de trece (13) predios encuestados, cuatro (4) equivalentes al 31% opinaron favorablemente, ocho (8) equivalente al 62% opinaron desfavorablemente y uno (1) equivalente al 7% no opinó. Que los cambios y el reajuste de la zonificación aprobados en el año 2007 se realizaron en consulta vecinal, en la que se estableció que en el distrito la densidad y los usos de suelo se mantendrían y que el crecimiento sería paulatino para no perjudicar el nivel de la calidad de vida alcanzado. Que la zona donde se ubica el terreno, ha sido reajustada hace seis (06) años, calificándola como Zona Residencial de Densidad Media – RDM, con alturas máximas de cinco (5) pisos, que aun está en proceso de consolidación, siendo en su mayoría destinados a uso residencial (83.3%), en todo el frente y el único predio con uso comercial (16.7%) corresponde a la esquina con frente a la Av. Primavera que es una Vía Metropolitana, en la que dicho uso está permitido, precisamente por tener frente a esta avenida; por lo que su presencia no es relevante para la evaluación de este caso. Que las Zonas de Comercio Zonal (CZ) sólo se ubican frente a Avenidas Metropolitanas de amplia sección con doble carril en cada sentido y separador central, que la Zona donde se ubica el predio no tiene dichas características ni se acerca a ellas de ninguna forma, siendo una vía local de un solo sentido que no se encuentra preparada para afrontar este tipo de comercio, por lo que no es posible que se convierta en zona de Comercio Zonal (CZ), en caso de aprobarse, sería un cambio drástico y afectaría las redes de servicios públicos, la accesibilidad, el tránsito vehicular y peatonal, generándose impactos negativos en el ambiente urbano de esta zona, devaluando los predios de uso residencial frente a esta vía. Que referente al uso propuesto de Clínica se debe tener en cuenta que el Reglamento Nacional de Edificaciones, señala que *"Toda obra de carácter hospitalario o establecimiento para la salud, se ubicará en los lugares que expresamente lo señalen los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano."* (Norma A.050 – Salud – Capítulo II, Condiciones de Habitabilidad y Funcionalidad – Artículo 4°). Que un Hospital debe estar ubicado en una vía accesible peatonal y vehicularmente, de tal manera que garantice un efectivo y fluido ingreso al establecimiento de pacientes y público, así como de vehículos de Emergencia, lo que no ocurre en el presente caso pues la accesibilidad del predio es complicada y es principalmente desde la Carretera Panamericana Sur. Finalmente, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica recomendó que se emita opinión desfavorable sobre el Cambio Específico de Zonificación solicitado, debido a que no están dadas las condiciones urbanas para que sea realizado el mencionado cambio.





**SAN BORJA**  
...mi orgullo

Que, en Informe N° 290-2014-MSB-GM-GAJ de fecha 09 de abril de 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica señaló que de conformidad con la Ordenanza N° 1617-MML, que norma los cambios de zonificación en Lima Metropolitana, regula el procedimiento para ejercer la función de Planificación Urbana y Cambio de Zonificación, teniendo en cuenta que la zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial, consignándose en los Planos de Zonificación. Asimismo, señaló que se ha cumplido con realizar previamente la consulta vecinal correspondiente, cumpliendo con los requisitos formales indicados en la norma metropolitana. Finalmente, la Gerencia de Asesoría Jurídica opinó que la propuesta de Cambio de Zonificación para la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico, no es viable debido a que no cuenta con Informe Técnico favorable ni reúne el requisito de consulta vecinal favorable.

Estando a lo expuesto y conforme a lo establecido en el artículo 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación de Actas.

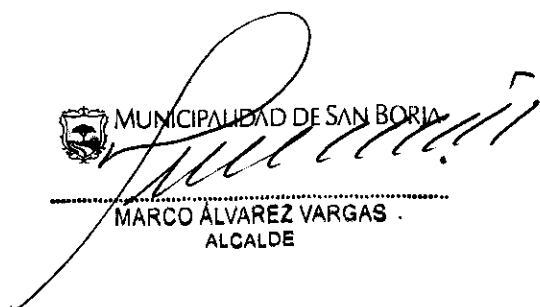
**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Declarar la no viabilidad de la propuesta de Cambio de Zonificación solicitada por el señor Víctor Díaz Núñez, referente al predio ubicado en la Calle Canarias N° 183-197, Urb. Valle Hermoso de Monterrico, para el funcionamiento de una Clínica de Medicina General.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remitir el presente Acuerdo de Concejo a la Municipalidad Metropolitana de Lima, para los fines correspondientes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA  
Secretaría General  
Ing. WALTER ADOLFO QUEVEDO ALVARADO  
Secretaría General

  
MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA  
MARCO ÁLVAREZ VARGAS  
ALCALDE

Cc: A, SR, GM, GAJ, GDCCT, GPV.