

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

ACUERDO DE CONCEJO N° 046-2014-MSB-C

San Borja, 14 de octubre de 2014.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SAN BORJA

VISTOS; en la XX-2014 Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de octubre de 2014, el Dictamen N° 045-2014-MSB-CAL de la Comisión de Asuntos Legales, Dictamen N° 017-2014-MSB-CDU de la Comisión de Desarrollo Urbano, la Correspondencia N° 8003-2014 de la Inmobiliaria Venus S.A.C., el Informe N° 060-2014-MSB-GDCCT de la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica y el Informe N° 529-2014-MSB-GM-GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica; sobre la propuesta de Cambio de Zonificación solicitada por la Inmobiliaria Venus S.A.C., representada por su Gerente General, señor Carlos De La Cruz Fabián, referente al predio ubicado en el Jr. Tintoretto N° 235-237, manzana G4, lote 16, urbanización San Borja 1° etapa – sector B, para el incremento de alturas de tres (03) a cuatro (04) pisos.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Correspondencia N° 8003-2014 de fecha 01 de julio de 2014, la Inmobiliaria Venus S.A.C., representada por su Gerente General, señor Carlos De La Cruz Fabián, solicitó el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB a Residencial de Densidad Media – RDM, para el predio ubicado en el Jr. Tintoretto N° 235-237, manzana G4, lote 16, urbanización San Borja 1° etapa – sector B, con la finalidad del incremento de alturas de tres (03) a cuatro (04) pisos.

Que, con Informe N° 060-2014-MSB-GDCCT de fecha 06 de octubre de 2014, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica señaló que en relación a la solicitud de la Inmobiliaria Venus S.A.C., sobre el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB a Residencial de Densidad Media – RDM, la Gerencia de Participación Vecinal realizó la consulta vecinal a fin de conocer la opinión de los vecinos directamente afectados y que mediante Memorandos N° 981-2014-MSB-GPV y N° 1041-2014-MSB-GPV y los Informes N° 022-2014-MSB-GPV-R.C.H.A. y N° 032-2014-MSB-GPV-R.C.H.A., se indicó que de un total de cuarenta y uno (41) predios consultados, dieciocho (18) encuestados opinaron favorablemente, quince (15) tienen opinión desfavorable y ocho (08) no opinaron. Por lo que la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica advirtió que el cambio de zonificación al ser un cambio sustancial para el distrito, que altera la dinámica urbana, se debe considerar como opinión vecinal "favorable" a favor del cambio solicitado, por lo menos el 50% más uno del total de los predios afectados; que de conformidad con la base de datos municipal se tiene para el presente caso, que existen ochenta y cinco (85) predios afectados, por lo que dieciocho (18) predios equivalentes al 21% opinaron favorablemente, quince (15) predios equivalentes al 18% opinaron desfavorablemente, ocho (08) predios equivalentes al 9% no opinaron y cuarenta y cuatro (44) predios equivalentes al 52% no se encontraron o no contestaron la consulta, siendo que sólo se alcanzó el 21% de aprobación del total de los predios afectados, dicha Gerencia consideró como no favorable el resultado de la consulta.

Que, en el mismo Informe, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y Cooperación Técnica indicó 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. La zona donde se ubica el terreno, ha sido reajustada hace seis (06) años, calificándola como Zona Residencial de Densidad Baja – RDB, con alturas máximas de tres (03) pisos, lo que aún no se ha consolidado. Que de acuerdo con el artículo 16° de la Ordenanza N° 1617-MML, "Los Cambios de Zonificación que se aprueben, en ningún caso podrán estar referidos a un solo lote, sino que se harán extensivos como mínimo a todo el frente de manzana, a excepción de los Cambios de Zonificación para Equipamientos Urbanos como: Educación, Salud y Otros Usos." Actualmente las edificaciones a lo largo del Jr. Tintoretto no alcanzan la consolidación de la altura máxima de tres (03) pisos permitida en las normas vigentes, existiendo pocas edificaciones multifamiliares, manteniendo la característica de Baja Densidad en esta zona, de los veinticinco (25) lotes con frente al Jr. Tintoretto de la Manzana F4 y de la manzana G4 (delimitada por el pasaje Cezanne y la Av. De Las Artes Norte) quince (15) predios (equivalentes al 60%) son de uno (01) y dos (02) pisos; siete (07) (equivalentes al 28%) son de tres (03) pisos; y, sólo tres (03) (equivalentes al 12%) son de cuatro (04) pisos. Finalmente, la Gerencia de Desarrollo de la Ciudad y

Cooperación Técnica consideró la opinión vecinal como no favorable, debido a que el 61% de la población afectada no manifestó su opinión o simplemente no emitió opinión ante la consulta y que sólo el 21% de los predios afectados opinó favorablemente, por lo que se estimó que no es deseable el cambio propuesto.

Que, en Informe N° 529-2014-MSB-GM-GAJ de fecha 09 de octubre de 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica señaló que el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que las Municipalidades 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. Asimismo, indicó que el cambio de zonificación, se encuentra puntualmente regulado en 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. Finalmente, la Gerencia de Asesoría Jurídica opinó que la propuesta de Cambio de Zonificación para el Jr. Tintoretto N° 235-237, manzana G4, lote 16, urbanización San Borja 1° etapa – sector B, no es viable debido a que no cumple los presupuestos legales por no contar con Informe Técnico favorable.

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.

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 del Acta.

ACUERDA:

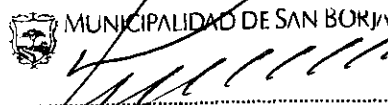
ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar la no viabilidad de la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja – RDB a Residencial de Densidad Media – RDM solicitada por la Inmobiliaria Venus S.A.C., representada por su Gerente General, señor Carlos De La Cruz Fabián, referente al predio ubicado en el Jr. Tintoretto N° 235-237, manzana G4, lote 16, urbanización San Borja 1° etapa – sector B, para el incremento de alturas de tres (03) a cuatro (04) pisos.

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
Abog. WALTER ADOLFO QUEVEDO ALVARADO
Secretario General



MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA
MARCO ÁLVAREZ VARGAS
ALCALDE



MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA Unidad de Admíst. Documentaria y Arch.	FOLIO	9
Correspondencia: C. B. J.		

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
ALCALDÍA

ORDENANZA N° 1883

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA;
POR CUANTO
EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA;

Visto en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 21 de mayo de 2015, el Dictamen N° 02-2015-MML-CMDUVN, de la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura;

Aprobó la siguiente:

**ORDENANZA
QUE DECLARA DESFAVORABLE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
EN EL DISTRITO DE SAN BORJA**

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar desfavorable la petición de cambio de zonificación, que a continuación se indica, manteniendo la vigencia del plano de zonificación de los usos del suelo correspondiente al distrito de San Borja, aprobado por Ordenanza N° 1063-MML y modificatorias, publicada el 10 de setiembre del 2007:

N°	EXP. N°	SOLICITANTE
1	286382 - 2014	CARLOS ARTEMIO DE LA CRUZ FABIÁN

ARTÍCULO SEGUNDO.- Encargar a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, cumpla con comunicar al propietario del predio indicado en el Artículo Primero, lo dispuesto por la presente Ordenanza.

**POR TANTO
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.**
Lima, **21 MAYO 2015**

 MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA


JOSÉ MANUEL VILLALOBOS CAMPANA
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO


LUIS CASTAÑEDA LOSSIO
ALCALDE DE LIMA