

Municipalidad Distrital de Los Olivos

Acuerdo de Concejo N° 038-2023/CDLO



Los Olivos, 13 de octubre de 2023

EL CONCEJO DISTRITAL DE LOS OLIVOS

VISTOS: Documento simple N° S-16789-2023 remitido por la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Lima, Informe N° 231-2023-MDLO/GGDU de Gerente de Gestión del Desarrollo Urbano, Informe N°441-2023-MDLO/GGDU/SGOPCPU de la Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, Informe N° 326-2023-MDLO/GPV del Gerente de Participación Vecinal, Informe N° 353-2023-MDLO/ GGDU/SGOPCPU/ECC del técnico Administrativo de la SGOPCPU, Informe N° 405-2023-MDLO/ GGDU/SGOPCPU e Informe N° 406-2023-MDLO/ GGDU/SGOPCPU de la Subgerente de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, Informe N° 302-2023/MDLO/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica, Proveído N° 2250-2023-MDLO/GM de la Gerencia Municipal, y;

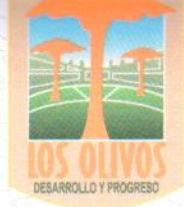
CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de la misma forma, resulta necesario indicar que en el artículo 79, inciso 1, numeral 1.2 de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", señala que, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es función exclusiva de las municipalidades provinciales, aprobar, entre otros, el esquema de zonificación de áreas urbanas;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Oficio N° D000631-2023-MML-GDU-SPHU de fecha 01 de setiembre del 2023 remite los actuados correspondientes al Expediente N° 2023-0131188 el cual corresponde a la solicitud presentada por la empresa URBANIZADORA PRO S.A. respecto al cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media - RDM a Comercio Metropolitano - CM de un área menor ubicado dentro del lote de 69,300.00 m2 ubicado en la Parcela J. Ubicada a la altura de la Av. Canta Callao con la Av. Panamericana Norte en el Distrito de Los Olivos Provincia y Departamento de Lima, a este procedimiento resulta aplicable lo regulado en la Ordenanza N° 2086-MML, la cual regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y derogan la Ordenanza N° 1911-MML; debiendo tener en cuenta que la citada ordenanza en su artículo 2 respecto al ámbito de aplicación, señalando que las disposiciones de dicha ordenanza son de aplicación obligatoria en la provincia de Lima, teniéndose en cuenta que la Ordenanza N° 2086-MML, en su artículo 7 señala que la aprobación de la Zonificación de los Usos del Suelo constituye el ejercicio de una función de gobierno del Concejo Metropolitano el pedido de cambio de Zonificación tiene la naturaleza de petición de gracia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 121 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado mediante D.S. N° 006-2017-JUS y tiene por objeto solicitar de manera excepcional, el cambio de zonificación de determinada área, el mismo que podrá ser propuesto por los propietarios de los predios ubicados dentro de la provincia de Lima, sean estas personas naturales o jurídicas, entidades de derecho público o privado. La petición es atendible, si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad;





Municipalidad Distrital de Los Olivos

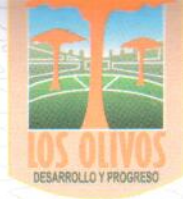
Acuerdo de Concejo N° 038-2023/CDLO



Que, la Subgerencia de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Los Olivos, a través del Informe N° 405-2023-MDLO/GGDU/SGOPCPU de fecha 08 de setiembre del 2023, teniendo como base lo regulado en la Ordenanza N° 2086-MML, específicamente a lo regulado en el artículo 9 numeral 9.4, señala lo siguiente: *"Artículo 9.- DE LAS PETICIONES DE CAMBIO DE ZONIFICACION, Las peticiones de cambio de zonificación, serán evaluadas de acuerdo a las siguientes etapas: (. . .) 9.4. Una vez realizada la verificación señalada en el literal 9.2 y dentro de los ocho (08) días hábiles siguiente de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá una (01) copia de la misma a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio. a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, dicha Municipalidad Distrital. realice las siguientes acciones: 9.4.1 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). Para el caso de los predios ubicados en el Cercado de Lima, la consulta se realizará a través de la Gerencia de Participación Vecinal de la Municipalidad Metropolitana de Lima o de la Unidad Orgánica que haga las veces de dicha Gerencia. 9.4.2 Exhibir por un periodo 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, según se estime pertinente. un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la Municipalidad Distrital dentro del periodo de exhibición. La Municipalidad Distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas. 9.4.3 La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de 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 opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante. 9.4.4 El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima adjuntando la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en el literal 9.4. 9.4.5 Si la Municipalidad Distrital no comunica su pronunciamiento, dentro del plazo señalado en el literal que antecede, se considerará como una opinión favorable; pudiendo la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas continuar con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza"*



Que, de acuerdo a lo indicado en la normativa y en señal de cumplimiento a lo señalado en el numeral 9.4.1 de la Ordenanza 2086-MML, se tiene que a través del Informe N° 326-2023-MDLO/GPV de fecha 04 de octubre del 2023, la Gerencia de Participación Vecinal informa haberse recabado las opiniones de cuatrocientas sesenta y siete (467) personas encuestadas, habiéndose obtenido un total de cuatrocientos cincuenta (450) consultas vecinales de opinión desfavorable; así como de diez (10) consultas vecinales de opinión favorable; y, la cantidad de siete (07) consultas vecinales que no precisan su opinión; de la misma forma, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.4.2, se ha procedido en realizar la publicación del Cambio de Zonificación a través de la Página en la Web Institucional, por el periodo indicado en la norma, así como en la zona de ingreso de la Sede Principal del Palacio Municipal del Distrito se ha colocado el banner correspondiente a la información de Cambio de Zonificación, ello con el propósito de que los vecinos puedan emitir su opinión respecto a la solicitud indicada;



Municipalidad Distrital de Los Olivos

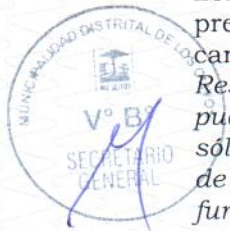
Acuerdo de Concejo N° 038-2023/CDLO

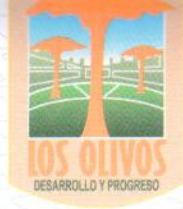
Que, mediante Informe N° 441-2023-MDLO/GGDU/SGOPCPU de fecha 09 de octubre del 2023, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas. Catastro y Planeamiento Urbano, ha indicado haberse dado cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza, ya que se procedió a efectuar la publicación en la página Web Institucional respecto a la solicitud de cambio de Zonificación, así como la instalación del banner informativo al ingreso de la sede principal del recinto Municipal; siendo así manifiesta haberse procedido con efectuar la encuesta a las personas colindantes a la zona de cambio de zonificación, los cuales se tiene haberse recabado un total de Cuatrocientos cincuenta (450) personas encuestadas han emitido opinión desfavorable al cambio de Zonificación; asimismo, respecto a la inspección ocular efectuada, señala que, previamente como definición de las zonificaciones que se mencionan en la solicitud de cambio de zonificación se tiene que según lo indicado en la Ordenanza N° 620-MML: "29.1 Residenciales (R); son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos compatibles Los esquemas o Planos de Zonificación sólo consignarán Zonas de Alta Densidad (R-DA), Zonas de Media Densidad (R-DM) y Zonas de Baja Densidad (R-BD); 29.3 Comerciales (C); son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos. Los Esquemas o Planos de zonificación sólo consignarán Zonas de Comercio Metropolitano (CM), Zonas de Comercio Distrital (CD) y Zonas de Comercio Vecinal (CV). Respecto a la solicitud de cambio de zonificación se tiene que el entorno inmediato al inmueble sub materia presenta carácter residencial con matices comerciales de menor magnitud, por lo que se tiene que tomar en consideración lo que establece la Ordenanza N° 2086-MML, de proceder el cambio de zonificación peticionado, éste sólo puede versar si en caso se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 11 de la citada ordenanza de lo contrario debe ser desestimado";

Que, la Ordenanza N° 2086-MML, señala que la Municipalidad Distrital donde se encuentre el bien que se solicita el cambio de Zonificación debe efectuar tres (03) acciones: 1. La encuesta u opinión de los vecinos colindantes al bien meterte de cambio de zonificación; 2. La publicación del cambio de zonificación a través de la página web institucional y colocación de información respectiva en la sede principal de la Municipalidad Distrital; y, 3. La realización de una Inspección Ocular respecto a la viabilidad del cambio de zonificación por la Unidad Orgánica respectiva; siendo así se reitera que esta entidad Municipal dando fiel cumplimiento a lo dispuesto a la Ordenanza 2086-MML, se ha cumplido en realizar dichas acciones encomendadas, debiendo proseguir con la secuela del procedimiento correspondiente;

Que, acorde a los fundamentos de hecho y derecho esgrimidos la Gerencia de Asesoría Jurídica, mediante el Informe N°302-2023/MDLO/GAJ, opina que no procede amparar la Solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Metropolitano (CM), respecto al inmueble ubicado en la Parcela J, ubicada a la altura de la Av. Canta Callao con la Av. Panamericana Norte, del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N°43804111 del Registro Público correspondiente, presentado por la empresa Urbanizadora Pro S.A;

Estando a lo expuesto y en concordancia con el numeral 8 del Artículo 9° y Artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa de trámite de lectura y aprobación de acta y con el voto por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal;





Municipalidad Distrital de Los Olivos

Acuerdo de Concejo N° 038-2023/CDLO

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR DESFAVORABLE la Solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Metropolitano (CM), respecto al inmueble ubicado en la Parcela J, ubicada a la altura de la Av. Canta Callao con la Av. Panamericana Norte, del Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 43804111 del Registro Público correspondiente, presentado por la empresa Urbanizadora Pro S.A.

ARTÍCULO SEGUNDO: HACER DE CONOCIMIENTO de la GERENCIA MUNICIPAL y órganos competentes, a efectuar los trámites que correspondan para el cumplimiento del presente Acuerdo y a la **SECRETARÍA GENERAL** notificar lo resuelto.

ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR a la SUBGERENCIA DE IMAGEN INSTITUCIONAL la publicación del presente acuerdo de concejo en el portal electrónico institucional de la Municipalidad Distrital de Los Olivos.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LOS OLIVOS

Felix Manuel Leufinski D. Paz Perez
SECRETARIO GENERAL


MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LOS OLIVOS

Luis Felipe Castillo Oliva
ALCALDE