



MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ANITA

ACUERDO DE CONEJO N° 00032 -2015/MDSA

Santa Anita, 14 OCT 2015

VISTO: En sesión extraordinaria de la fecha que se indica, las solicitudes de cambio de zonificación de predios presentado por Gianfranco Cochella Herrera, en representación de FARO CAPITAL FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO I y Eduardo Basaldúa Olivares, en representación de INTELEC PERU S.A.C.

CONSIDERANDO:

Que, la Ordenanza N° 1617 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, normativa que regula los Cambios de Zonificación en Lima Metropolitana, establece en su artículo 4° que los cambios de zonificación se efectuarán a través de "peticiones o Iniciativas de Cambios de Zonificación"; asimismo, en el Capítulo II de la citada norma, define a la Petición de Cambio de Zonificación como «el proceso técnico de evaluar y declarar procedente o no, las propuestas de Cambio de Zonificación que presenten los propietarios de predios, para modificar las calificaciones de zonificación de sus predios».

Que, el numeral 8.1 del artículo 8° de la citada Ordenanza establece que «las propuestas de Cambios de Zonificación serán formuladas por los propietarios de predios, y se presentarán a la Municipalidad Distrital donde se ubica el predio, debiendo cumplir con todos los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, sin los cuales no será incluido en la evaluación». De igual manera en el artículo 9° se precisa que «La Municipalidad realizará el levantamiento de la opinión de la población vecina que serían directamente involucrados por cada cambio específico de zonificación propuesto, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV)».

Que, mediante Memorándum N° 856-2015-GODU/MDSA la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano emite el Informe N° 670-2015-SGCHU-GODU//MDSA elaborado por la Subgerente de Catastro y Habilitaciones Urbanas, quien luego de realizar las evaluaciones correspondientes de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza N° 1617-MML, concluye lo siguiente:

- **Primera Petición.-** La solicitud del Sr. Gianfranco Cochella Herrera, representante de FARO CAPITAL FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO I, se considera TÉCNICAMENTE IMPROCEDENTE, por incumplimiento de los requisitos detallados en el Informe N° 670-2015-SGCHU-GODU//MDSA, tales como la indicación expresa de la existencia de equipamientos urbanos y de servicios públicos suficientes para los requerimientos de la nueva actividad y el cumplimiento de lo dispuesto en el ítem 6.7 de la Ordenanza N° 1617-MML, requisitos necesarios para poder realizar una evaluación integral de la petición de cambio específico de zonificación del inmueble sub materia para zonificación Gran Industria (I3) a Comercio Metropolitano (CM); asimismo, se solicita opinión legal respecto a su procedencia teniendo en cuenta que existen observaciones técnicas que no han sido subsanadas en su momento, pese a que el recurrente ha sido debidamente notificado. Al respecto, corresponde precisar que el numeral 125.5 del artículo 125° de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, señala lo siguiente «125.5 Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento, lo cual por su naturaleza no pudo ser advertido por la unidad de recepción al momento de su presentación, así como si resultara necesaria una actuación del administrado para continuar con el procedimiento, la Administración, por única vez, deberá emplazar inmediatamente al administrado, a fin de que realice la subsanación correspondiente. Mientras esté pendiente dicha subsanación son aplicables las reglas establecidas en los numerales 125.3.1 y 125.3.2. De no subsanar oportunamente lo requerido resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 191»; en ese sentido, al no haberse subsanado en su totalidad las observaciones advertidas por la Subgerencia de Catastro y Habilitaciones Urbanas, se considera técnicamente improcedente el pedido del recurrente.
- **Segunda Petición.-** La solicitud del Sr. Eduardo Basaldúa Olivares, representante de INTELEC PERU S.A.C., se considera TÉCNICAMENTE IMPROCEDENTE, debido a que el carácter



**MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE SANTA ANITA**

predominantemente residencial del entorno al inmueble materia de análisis podría verse impactado por el uso de la edificación que permite una zonificación de comercio Zonal, teniéndose en cuenta además, que existe en el entorno próximo vías colectoras con zonificación de Comercio Vecinal (CV), aprobada en la Ordenanza N° 1025 de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Que, mediante Informe N.º 095-2015-JPV-SGDHIS-GDPDS/MDSA la Jefatura de Participación Vecinal comunica que de conformidad con lo establecido en el artículo 9º de la Ordenanza N° 1617, procedió a realizar las consultas vecinales sobre los cambios específicos de zonificación solicitados, obteniendo el siguiente resultado: solicitud del Sr. Gianfranco Cochella Herrera, representante de FARO CAPITAL FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO I, 20% opinaron a favor y 80% opinaron en contra, y solicitud del Eduardo Basaldúa Olivares, representante de INTELEC PERU S.A.C., 17.24% opinaron a favor y 82.76% opinaron en contra.

Que, con Informe N° 605-2015-GAJ/MDSA, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que se debe considerar lo establecido en el artículo 12º de la Ordenanza N° 1617, el cual establece que las Municipalidades Distritales realizarán la evaluación de las Peticiones de Cambio de Zonificación y elaborará un informe único, emitiendo su opinión sobre el total de las peticiones; el que será elevado al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde expresará su opinión, la misma que no tiene carácter vinculante. Y, teniendo en cuenta que se han cumplido con las formalidades establecidas en la Ordenanza N° 1617, emitiéndose los informes correspondientes, los que han concluido que la solicitudes presentadas son técnicamente improcedentes y que no cuentan con la opinión favorable de la población vecina directamente involucrada con los cambios de zonificación solicitados, esta Gerencia es de la opinión que se remitan los actuados al Concejo Municipal, para que en virtud de lo establecido en el artículo 9º numeral 5) de la Ley Orgánica de Municipalidades y el artículo 12º de la citada Ordenanza, procedan con la emisión de la opinión desfavorable de las propuestas de cambio de zonificación materia de análisis, de conformidad con los informes elaborados por las áreas competentes.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, el Concejo Municipal por mayoría.

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR la OPINIÓN TECNICA de la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano para los Cambios de Zonificación de predios solicitado por: Gianfranco Cochella Herrera, en representación de FARO CAPITAL FONDO DE INVERSION INMOBILIARIO I y Eduardo Basaldúa Olivares en representación de INTELEC PERU S.A.C.; las que resultan improcedentes. Debiéndose elevar a la Municipalidad Metropolitana de Lima todos los actuados para su trámite correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO.- ENCARGAR el cumplimiento y trámite que corresponde al presente Acuerdo a la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano.

REGISTRESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE



PEDRO MOISES RIVADENEYRA ARANGOITIA
SECRETARIO GENERAL



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SANTA ANITA

LEONOR CHUMBIMUNE CAJAHUARINGA
ALCALDESA