

ACTA N° 14 DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 15 DE ABRIL DE 2015

PRESIDIDA POR EL Sr. PEDRO MOISÉS DEL ROSARIO RAMIREZ, ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS.

Siendo las 12:40 horas del miércoles 15 de abril de dos mil quince, se reunió el Concejo Municipal presidido por el señor Alcalde PEDRO MOISÉS DEL ROSARIO RAMIREZ, en el Palacio Municipal, sito en avenida Carlos Izaguirre N° 813 de la Urbanización "Mercurio" del Distrito de Los Olivos, actuando como Secretario, el Secretario General el Abogado Jorge Adalberto Muñoz Chuquiruna.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 16° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se procedió a pasar lista para verificar el quórum de reglamento, contestando presente los señores Regidores siguientes:

1. DINA LUZ CLAEYSSEN ARROYO
2. TONY MOISÉS CRUZ SUMARRIVA
3. WILLIAM ENRIQUE PEREZ CHACÓN
4. MARIA DEL PILAR PEREZ CARBAJAL
5. JESÚS MARCIAL SOLÍS ASENCIOS
6. JESÚS ALFREDO TOVAR NOROÑA
7. RAÚL ANTONIO LAGOS HERRERA
8. JONATHAN HENRRY CÁRDENAS DURAN
9. NÉSTOR BERNARDO CORPUS VERGARA
10. FELIPE MELGAREJO MOYA
11. MARIA NELLY YOLANDA HUAYNATE ALVA
12. ARTHUR WILLIAM GARCÍA BOCANEGRA
13. FANI REGINA FERNÁNDEZ ALVA

Verificado el quórum de Ley, para la instalación y funcionamiento de la Sesión, el señor Alcalde PEDRO MOISÉS DEL ROSARIO RAMIREZ da por iniciada la Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha.

**EL SECRETARIO GENERAL da lectura** a la carta de la Regidora María Nelly Huaynate Alva. Lima, 15 de abril de 2015, Señor Pedro Moisés del Rosario Ramírez, Alcalde del distrito de Los Olivos, presente. De mi mayor consideración, me dirijo a usted para hacerle llegar mi más fraternal saludo y a través suyo a todo los miembros del honorable concejo que usted preside y a la vez manifestarle que por problemas de salud, el que debo atender a la misma hora que ha de realizarse la sesión de concejo extraordinaria, no podré asistir, por lo que solicito la dispensa del caso justificando mi asistencia. Sin otro particular que agradecer de antemano la atención que deparen a la presente le deseo a usted y a través suyo a todos los miembros del concejo, éxitos en la presente sesión. Atte. María Nelly Huaynate Alva.

**EL SEÑOR ALCALDE somete** a votación la aprobación de la justificación de inasistencia de la Regidora Nelly Huaynate.

**VOTACIÓN**

**A FAVOR: 12 VOTOS**

Regidores: Regidora Dina Claeysen, Regidor Tony Cruz, Regidor William Pérez, Regidora Pilar Pérez, Regidor Jesús Solís, Regidor Jesús Tovar, Regidor Antonio Lagos, Regidor Jonathan Cárdenas, Regidor Néstor Corpus, Regidor Felipe Melgarejo, Regidor Arthur García, Regidora Fani Fernández.

**APROBADO POR UNANIMIDAD**

**EL SECRETARIO GENERAL da lectura del DICTAMEN N° 003-2015-MDLO/CDUTI\_VISTOS:** El Expediente N° S-0005644-2013 del 28.02.2013, Expediente N° S-0002863-2015 del 23.01.2015, Expediente N° S-0007616-2015 del 26.02.2015, Expediente N° S-0007338-2015 del 24.02.2015, Informe N° 0009-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV 06.04.2015, Informe N° 0010-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV 06.04.2015, Informe N° 0011-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 06.04.2015, Informe N° 0015-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 06.04.2015, Informe N° 0016-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 06.04.15, Informe N° 0169-2015/MDLO-GDU-SGCPU del 07.04.15 de la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano, Memorandum N° 042-2015/MDLO-GDU del 09.04.15 de la Gerencia de Desarrollo Urbano, Informe N° 181-2015-MDLO-GAJ del 09.04.2015 de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N2 281-2015-MDLO/SG del 10.04.2015 de Secretaría General; **CONSIDERANDO:** Que, el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, de Ley Orgánica de Municipalidades establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico. Que, la misma Ley refiere que la Municipalidad provincial tiene como función específica aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, del Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. Asimismo señala el artículo 730° que (...) Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen competencias y ejercen funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con



carácter de exclusivo o compartido, en las materias siguientes: 1. Organización del espacio físico, Usos de suelo, 1.1 Zonificación. Que, con Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, publicado el 17.06.2011, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en su Artículo 51° Procedimiento para la Autorización de Cambios de Zonificación, establece: "51.1 La municipalidad distrital, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, emitirá opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario. 51.2 Dentro del plazo antes indicado la municipalidad distrital hará de conocimiento, la solicitud de cambio de zonificación, entre los propietarios de los inmuebles vecinos que conforman el ámbito de la solicitud y de los predios posteriores colindantes; quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando observaciones técnicamente sustentadas por escrito. 51.3 se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se considerarán como inmuebles vecinos aquellos que estén ubicados a ambos frentes de manzana. 51.4 Tratándose de inmuebles ubicados en áreas de expansión urbana, con zonificación asignada pero aún no habilitados, no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos. 51.5 La municipalidad distrital elevará la propuesta de cambio de zonificación a la municipalidad provincial mediante Acuerdo de Concejo. Vencido el plazo señalado en el presente artículo, de no haber emitido opinión la Municipalidad Distrital, el interesado continua con el trámite del cambio de zonificación en la Municipalidad Provincial, debiendo consignarse este hecho en la Ordenanza respectiva". Que, mediante Ordenanza N° 1617-MML se norman los cambios de zonificación en Lima Metropolitana, disponiendo en el Artículo 12° las Municipalidades Distritales realizarán la evaluación de las Peticiones de Cambio de Zonificación y elaborarán un informe técnico, 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. El titular de la Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Metropolitana de Lima, las propuestas de Cambios de Zonificación, conjuntamente con todo lo actuado, los expedientes en dos archivos digitales, por cada expediente, consignando la documentación técnica y el Acuerdo de Concejo Distrital respectivo. Que, a través del Artículo 9° del mismo instrumento, la Municipalidad realizará el levantamiento de la opinión de la población vecina que sería directamente involucrado por cada cambio específico de zonificación propuesto, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV). Se consideraran vecinos directamente afectados, aquellos propietarios, aquellos inmuebles que compartan el mismo frente de manzana, ambos frentes, de manzana si el predio se ubica en una vía local y los inmuebles posteriores podrán pronunciarse formulando sus observaciones por escrito de dicho formulario. Que, mediante Resolución de Alcaldía N° 0412-2015-CDLO de fecha 13 de marzo de 2015, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones el cual estipula en el Artículo N° 41, numeral 41.8 que la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano tiene dentro de sus funciones "Evaluar e informar sobre las solicitudes de Cambio de Zonificación y Usos de suelo, así como proponer el cambio de zonificación de los sectores consolidados del distrito". Que los expedientes evaluados son los siguientes: **1. Documento Simple N° 0005644-2013**, la empresa San Jorge Industrial S.A. representada por el Sr. Carlos Alberto Garnique Sánchez, solicita el cambio específico de zonificación del inmueble ubicado en el Jr. San Andrés N° 6143 de la Urbanización Industrial Molitalla, Distrito Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, indicando que actualmente le corresponde la zonificación de Industria Liviana (I2), por lo que solicita el cambio específico de zonificación a Comercio Zonal (CZ), para lo cual adjunta la documentación correspondiente. Que, mediante Informe N° 0015-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 6 de abril de 2015, se señala que de la revisión de los documentos presentados, se ha cumplido con remitir los requisitos exigidos en el artículo 6° de la Ordenanza N° 1617-MML, que acredita la propiedad del solicitante sobre el predio ubicado en el Jr. San Andrés N° 6143 de la Urbanización Industrial Molitalla, Distrito Los Olivos, con un área de 20,000.41m<sup>2</sup>, inscrito en partida electrónica N° 43960601. Que, mediante Informe N° 00054-2014/MDLO/GPCDH/GFLORES del 18 de setiembre de 2014, se señala que se llevó a cabo la Consulta Vecinal, obteniendo como resultado seis propietarios a favor del cambio de zonificación solicitado y siete en contra, primando la opinión desfavorable con un 54%. Que, mediante Informe N° 018-2015/MDLO-GM-SGII del 6 de abril de 2015, la Subgerencia de Imagen Institucional señala que se realiza la publicación respectiva y conforme lo establece el Art. N° 11 del Plano de peticiones de cambio específico de zonificación, y que habiendo transcurrido los treinta días de publicación en las instalaciones del Palacio Municipal y Palacio de la Juventud, así como en la página Web Institucional y a la fecha no se ha presentado ninguna consulta sobre lo gestionado por la administrada. Que, mediante Informe N° 169-2015/MDLO-GDU-SGCPU, la Subgerencia de Catastro y Planeamiento señala que el inmueble materia del presente se encuentra en una zona consolidada urbanísticamente, con todos sus servicios básicos, en donde el uso predominante es el industrial con presencia de algunos predios dedicados al uso comercial y educativo. El terreno se encuentra ubicado dentro del Área de Tratamiento Normativo 1 según el Plano de Reajuste de Zonificación para el distrito Los Olivos, aprobado con Ordenanza N° 1015-MML, y donde el Índice de usos aprobado para el distrito restringe el desarrollo de actividades como la que se pretende dar al terreno. Por otro lado, el grado de aceptación de parte de la población vecina resulta en su mayoría desfavorable; en tal sentido, la propuesta de Cambio de Zonificación de industria liviana a Comercio Zonal del inmueble citado resulta técnicamente DESFAVORABLE debido a que no es concordante con su entorno urbano. **2. Documento Simple N° 0002863-2015**, la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, solicita el cambio específico de zonificación del inmueble ubicado en la Manzana "WW2", Lote 23 de la Urbanización La Floresta de Pro, Distrito Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, indicando que actualmente le corresponde la zonificación de Residencia de Densidad Media (RDM), por lo que solicita el cambio específico de zonificación a Otros



Usos, para lo cual adjunta la documentación correspondiente. Que, mediante informe N° 0009-2015/MDLO/GDU/SGCPWMPLV del 6 de abril de 2015, se señala que de la revisión de los documentos presentados, se ha cumplido con remitir los requisitos exigidos en el Artículo 6° de la Ordenanza N° 1617-MML, que acredita la propiedad del solicitante sobre el predio en la Manzana "WW2", Lote 23 de la Urbanización La Floresta de Pro, Distrito Los Olivos, con un área de 204.60m2, inscrito en la partida electrónica N° 44256002. Que, mediante Informe Gerencial N° 028-2015/MDLO/GPV del 27 de marzo de 2015, se señala que se llevó a cabo la Consulta Vecinal, obteniendo como resultado cero propietarios a favor del cambio de zonificación solicitado y catorce en contra, primando la opinión desfavorable con un 100%. Que, mediante Informe N° 018-2015/MDLO-GM-SGII del 6 de abril de 2015, la Subgerencia de Imagen Institucional señala que se realizó la publicación respectiva y conforme lo establece el Art. N° 11 del Plano de peticiones de cambio específico de zonificación, y que habiendo transcurrido los treinta días de publicación en las instalaciones del Palacio Municipal y Palacio de la Juventud, así como en la página Web Institucional y a la fecha no se ha presentado ninguna consulta sobre lo pretendido por la administrada. Que, el inmueble materia del presente se encuentra ubicado en una zona consolidada urbanísticamente, con todos sus servicios básicos, en donde el uso predominante es el residencial. Adicionalmente, la zona donde se ubica el predio, según el Plano de Reajuste de la Zonificación aprobado para el distrito de Los Olivos, Ordenanza N° 1015-MML, corresponde al Área de Tratamiento Normativo 1, en donde de acuerdo al cuadro de usos compatibles, la actividad a la que será destinada el predio es compatible bajo la denominación de Almacén de datos; en tal sentido, la propuesta de Cambio de Zonificación de Residencia de Densidad Media a Otros Usos del inmueble citado resulta técnicamente FAVORABLE debido a que es concordante con su entorno urbano y por estar acorde con lo establecido en la ordenanza N° 1617-MML, sin embargo, se debe tomar en consideración el resultado obtenido en la Consulta Vecinal realizada. **3. Documento Simple N° 0007338-2015**, Faro Capital Fondo de Inversión Inmobiliaria 1, solicita el cambio específico de zonificación del inmueble ubicado en la Av. Angélica Gamarra de León Velarde N° 1301, Distrito Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, indicando que actualmente le corresponde la zonificación de Educación Básica, por lo que solicita el cambio específico de zonificación a Comercio Zonal para lo cual adjunta la documentación correspondiente. Que, mediante informe N° 0010-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 6 de abril de 2015, se señala que de la revisión de los documentos presentados, se ha cumplido con remitir los requisitos exigidos en el Artículo 6° de la Ordenanza N° 1617-MML, que acredita la propiedad del solicitante sobre el predio en la Av. Angélica Gamarra de León Velarde N° 1301, Distrito Los Olivos, con un área de 10,000m2, inscrito en la partida electrónica N° 11046484. Que, mediante Informe Gerencial N° 028-2015/MDLO/GPV del 27 de marzo de 2015, se señala que se llevó a cabo la Consulta Vecinal, obteniendo como resultado cuarenta y siete propietarios a favor del cambio de zonificación solicitado y cinco en contra, primando la opinión favorable con un 90%. Que, mediante Informe N° 018-2015/MDLO-GM-SGII del 6 de abril de 2015, la Subgerencia de Imagen Institucional señala que se realizó la publicación respectiva y conforme lo establece el Art. N° 11 del Plano de Peticiones de Cambio Específico de Zonificación, y que habiendo transcurrido los treinta días de publicación en las instalaciones del Palacio Municipal y Palacio de la Juventud, así como en la página Web Institucional y a la fecha no se ha presentado ninguna consulta sobre lo pretendido por la administrada. Que, el inmueble materia del presente se encuentra ubicado en una zona consolidada urbanísticamente y con una dinámica económica moderada, con todos sus servicios básicos, en donde los usos predominantes son el residencial y comercial. Adicionalmente, la zona corresponde, según el Plano de Reajuste de la Zonificación aprobado para el distrito de Los Olivos, Ordenanza N° 1015-MML, al Área de Tratamiento Normativo II, cuyo Anexo N° 08, numeral B.1 indica "Los predios zonificados con Uso Educativo, serán compatibles con el uso del entorno, sin requerir Cambio Específico de Zonificación, cuando concluyan sus actividades educativas". Por otro lado, el grado de aceptación verificado a través de la Consulta Vecinal en los predios vecinos fue de 90% de opinión favorable a la propuesta de cambio de zonificación del predio; en tal sentido, la propuesta de Cambio de Zonificación de Educación Básica a Comercio Zonal del inmueble citado resulta técnicamente FAVORABLE debido a que es concordante con su entorno urbano, dinámica comercial y por estar acorde con lo establecido en la Ordenanza N° 1617-MML. **4. Documento Simple N° 0007616-2015**, Aventura Plaza S.A. solicita el cambio específico de zonificación del inmueble ubicado en la Carretera Panamericana Norte Km. 18, Distrito Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, indicando que actualmente le corresponde la zonificación de Gran Industria, por lo que solicita el cambio específico de zonificación a Comercio Metropolitano, para lo cual adjunta la documentación correspondiente. Que, mediante Informe N° 0011-2015/MDLO/GDU/SGCPU/MPLV del 6 de abril de 2015, se señala que de la revisión de los documentos presentados, se ha cumplido con remitir los requisitos exigidos en el Artículo 6° de la Ordenanza N° 1617-MML, que acredita la propiedad del solicitante sobre el predio en la Av. Carretera Panamericana Norte Km. 18, Distrito Los Olivos, correspondiente a 2 lotes con un área total de 88,090.56m2, inscritos en las partidas electrónicas N° 44132001 y N° 49033379. Que, mediante Informe Gerencial N° 028-2015/MDLO/GPV del 27 de marzo de 2015, se señala que se llevó a cabo la Consulta Vecinal, obteniendo como resultado diecinueve propietarios a favor del cambio de zonificación solicitado y ocho en contra, primando la opinión favorable con un 70%. Que, mediante Informe N° 018-2015/MDLO-GM-SGII del 6 de abril de 2015, la Subgerencia de Imagen Institucional señala que se realiza la publicación respectiva y conforme lo establece el Art. N° 11 del Plano de Peticiones de Cambio Específico de Zonificación, y que habiendo transcurrido los treinta días de publicación en las instalaciones del Palacio Municipal y Palacio de la Juventud, así como en la página Web Institucional y a la fecha no se ha presentado ninguna consulta sobre lo pretendido por la administrada.



Que, el inmueble materia del presente se encuentra ubicado en una zona consolidada urbanísticamente, con todos sus servicios básicos, en donde predominan los usos industrial y comercial; ubicado dentro del Sector de Usos Mixtos contemplado en el Art. 14° de la Ordenanza N° 1015-MML, sobre el cual se señala "Estos sectores industriales pueden aceptar la localización de nuevas actividades comerciales y de servicios (...)"; por otro lado el solicitante propone el Planeamiento Integral para la zona, contemplando una vía colectora que constituirá un elemento separador de usos entre la zonificación propuesta y la zonificación industrial asignada a los lotes vecinos. Asimismo, el grado de aceptación verificado en la Consulta Vecinal a los predios vecinos fue de 70% de opinión favorable a la propuesta de cambio de zonificación; en tal sentido, la propuesta de Cambio de Zonificación de Gran Industria a Comercio Metropolitano del inmueble citado resulta técnicamente FAVORABLE debido a que es concordante con su entorno urbano y por estar acorde con lo establecido en la ordenanza N° 1617-MML.

Que, mediante Informe N° 181-2015-MDLO-GAJ la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que los procedimientos seguidos sobre cambio de zonificación cuentan con el marco normativo correspondiente y que el Informe de la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano, que contiene la opinión técnica del total de peticiones presentadas, deben ser puestos a consideración de la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Tecnologías de la Información del Concejo Municipal Distrital de Los Olivos, previo al Acuerdo de Concejo que exprese la opinión favorable o desfavorable de la Municipalidad, y seguidamente sean remitidas a la Municipalidad de Metropolitana de Lima de conformidad con la Ordenanza 1617-MML y su modificatoria la Ordenanza N° 1631. Estando a lo expuesto y en aplicación de las atribuciones conferidas por los Artículos 92° numeral 26, y 812 numeral 1.9, de la Ley Orgánica de Municipales N2 27972, la Comisión de Desarrollo Urbano y Tecnologías de la Información, **DICTAMINA:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Emitir opinión favorable a las solicitudes de cambio de zonificación formulada por los administrados que se detallan a continuación:

Documento Simple N° 0007338-2015, Inmueble ubicado en la Av. Angélica Gamarra de León Velarde N° 1301 de Educación Básica a Comercio Zonal de propiedad de Faró Capital Fondo de Inversión Inmobiliaria 1.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Emitir opinión desfavorable a la solicitud de cambio de zonificación formulada por el administrado que se detalla a continuación:

Documento Simple N° 0005644-2013, inmueble ubicado en el Jr. San Andrés N° 6134 Urbanización Industrial Molitalia, de Industria Liviana a Comercio Zonal, de propiedad de la empresa San Jorge S.A.

Documento Simple N° 0002863-2015, inmueble ubicado en la Manzana WW2, lote 23 de la Urbanización Floresta de Pro, de Residencial de Densidad Media a Otros Usos, de propiedad del Estado — Corte Superior de Justicia Lima Norte.

Documento Simple N° 0007616-2015, inmueble ubicado en la Carretera Panamericana Norte Km. 18, de Gran Industria a Comercio Metropolitano, de propiedad de Aventura Plaza S.A.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Hacer de conocimiento de lo dispuesto por el presente a la Gerencia Municipal, Secretaría General, el cumplimiento de sus fines a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano.

**LA TENIENTE ALCALDESA DINA LUZ CLAEYSSEN ARROYO dice:** Debo comenzar mi sustento indicando que a la Comisión de Desarrollo Urbano y Tecnologías de la Información llegaron 5 expedientes, dentro de ellos estaba el Expediente N° 13006177-2014 de febrero de 2014 que corresponde a la Urbanizadora Pro S.A. y que tiene que ver con la presencia de los vecinos de la urbanización Santa Ana. Este expediente ha sido observado por la comisión y será devuelto porque la consulta vecinal, que consta en el expediente, se realizó en el mes de junio el año pasado donde indicaban que se había hecho la encuesta a 233 unidades inmobiliarias, que de acuerdo a la norma deberían ser propietarios, que estos habían indicado su disposición a que era favorable el cambio de uso de zonificación de E1 que tiene el lote a E2 que permite la edificación de institutos superiores tecnológicos. Dada esta situación y particularmente porque yo también vivo en la urbanización Santa Ana he encontrado fichas de las Mz. N, A, R que indicaban esa disposición pero que no corresponden a la realidad, por eso la presencia de los vecinos, pero lo que más me preocupa es que el marco normativo señalado con el D.S. N° 044-2011-VIVIENDA publicado en el año 2011 indica que la municipalidad distrital elevará la propuesta de cambio de zonificación a la municipalidad provincial mediante acuerdo de concejo vencido el plazo señalado, 30 días, de no haber emitido la opinión municipal distrital, el interesado podrá continuar con el trámite de cambio de zonificación ante la municipalidad provincial, estamos hablando que este expediente ingresó en febrero del 2014, lamentablemente también debo decir que fui regidora de la gestión pasada pero en ese ínterin no tomé conocimiento y nunca llegó a este concejo para ver cambio de zonificación. Lo que aquí me preocupa es que, en cumplimiento del D.S. N° 04-2011 ésta persona jurídica, Urbanizadora Pro, ha podido decir a estas alturas del año 2015 que, presentaron su expediente en febrero de 2014 y que la municipalidad distrital no se ha pronunciado y en concordancia con la norma puede continuar su trámite ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, lo cual sería de grave riesgo porque en este expediente que consta en esta municipalidad hay emitida opinión en ficha que no corresponde a la realidad, por lo tanto solicito a todos los integrantes de este concejo que en atención a los vecinos de ese sector actuemos de manera inmediata en la medida de lo posible, generando el documento respectivo del área funcional indicando que este expediente se encuentra en esta municipalidad y que la Comisión del desarrollo urbano ha visto dada la situación de la realidad que manifiestan los vecinos a la comisión que deba realizarse una consulta vecinal, es el único expediente que, en esta gestión, no se ha realizado una consulta vecinal y que no responde a la realidad, teniendo acá la presencia de la gran mayoría de vecinos,

no vaya a ser que esta persona jurídica, Urbanizadora Pro, ya esté avanzando ese trámite en Lima. Dicho eso, espero contar con el apoyo de todo el concejo para que de manera inmediata, el área pertinente genere su juicio comunicativo a la Municipalidad Metropolitana de Lima, caso contrario vamos a tener una parte de nuestros vecinos que reclamarán nuestra falta de inacción en esta gestión y en la anterior gestión debo aclarar que jamás llegó al concejo ni tuvimos conocimiento del expediente. Acá tenemos 4 regidores que no tuvimos conocimiento de este expediente y podemos dar fe de eso.

A continuación debo informar de manera muy sucinta respecto de los otros expedientes, los cuales la comisión ha analizado.

El Expediente N° 5644-2013 también es un expediente del 2013 presentado por su propietario San Jorge Industrial S.A.C. indica que este terreno está ubicado en la urbanización industrial Molitalia, es un terreno urbano, predio rústico con un área 20,230.41 m2 que de acuerdo a la Ordenanza N° 620 tiene asignado un uso de zonificación industrial liviana y la zonificación que pretende el propietario es que se le autorice un uso de comercio zonal. Por la ubicación de este predio, de acuerdo a lo que ya leyó la Secretaría General han cumplido con presentar todos los requisitos técnicos y legales para que sea evaluada su propuesta en el área técnica. La consulta vecinal que se ha realizado y que esta también es de la anterior gestión y que espero que responda a la realidad porque no se ha hecho en esta gestión, indica que hay una opinión desfavorable de los vecinos en la consulta vecinal para este cambio de zonificación. Además, la evaluación técnica que ha hecho el área pertinente de la gerencia del expediente establece una opinión también desfavorable porque técnicamente no corresponde el cambio de zonificación específica i2 a comercio zonal por no estar acorde con el informe urbano y la participación de la población vecinal sobre este pedido de a zonificación.

El segundo expediente que ha evaluado la comisión es el presentado por la institución del estado, Corte Superior de Justicia de Lima Norte, que está ubicado en la Floresta de Pro, con un área de 204.60 m2, la zonificación que está vigente es residencial zonal media y la propietaria, Corte Superior de Lima Norte, está solicitando que se le asigne una zonificación de otros usos que es compatible con el uso y zonificación que requieren las instituciones públicas, ellos manifiestan que en este lote pretenden hacer un área de almacén para el Poder Judicial. De la consulta vecinal, la opinión ha sido 100% desfavorable, en el aspecto técnico, es viable pero la opinión que nosotros hemos indicado como concejo es la de no darle la opinión favorable porque hay un tema de consolidación residencial de densidad media que afectaría porque ya no tendría ese uso al existir ahí una institución pública como es el Poder Judicial; la tranquilidad, el manejo, el tránsito, que tiene el uso residencial difiere mucho cuando existe una institución pública, por eso la opinión de la comisión no es favorable.

También hemos analizado el expediente N° 7338 del 24 de febrero del presente año presentado por su propietario Faro Capital Fondo Inmobiliarias, está sobre la Av. Angélica Gamarra, cuadra 13, esquina con la calle Gamarra, frente al grifo; esto también es un terreno que todavía está en estado rústico, no está habilitado, tiene un área de 3,000 m2. Este es un terreno en función de la Ordenanza N° 620 emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se le ha asignado en la zonificación un uso de educación básica pero este es una propiedad privada, hay competencias de la municipalidad de establecer estas necesidades de equipamiento para la zonificación circundante en la medida probable que no pueda haber equipamiento para brindarse a uso residencial porque es incompatible poner colegios cerca a la zona residencial. En previsión de eso, exactamente la Ordenanza N° 620 del año 2006 es que le asigna este uso de e1. A la actualidad nunca se ha ejecutado, el terreno se ha mantenido cercado, y alrededor hay colegios educativos que brindan esa necesidad de equipamiento a los que residen en el sector. Lo que ellos proponen es una zonificación que se le asigne de comercio zonal, todos conocemos la Av. Angélica Gamarra y es una zona donde definitivamente se ha consolidado ese uso de comercio zonal. Así mismo debo informar al concejo que hay un Marco Normativo N° 290 que establece los bienes públicos, que cuando en este caso ha sido grabado como tal, al haberse asignado la zonificación e1 sin embargo es una propiedad privada tiene un tiempo que debe mantenerse, de 10 años, a la actualidad si contabilizáramos del 2006 al 2015 todavía no hemos llegado a los 10 años pero faltarían algunos meses para que esto se diera. Dada la situación de consolidación que hay en el sector, dada la opinión de los vecinos que colindan con este lote, ya que es un lote que en todos estos años ha sido utilizado como fumadero, donde hay un tema de seguridad porque está abandonado, el concejo ha visto la condición pertinente dar la opinión favorable para consolidar ese tema y poder sobrellevar estos temas de abandono del terreno. Respecto a la consulta vecinal, ha sido favorable y la opinión técnica dada por el área técnica también ha sido favorable, es por eso que nosotros, en el dictamen que está planteando la comisión, es el único expediente que va a ir con opinión favorable distrital.

Con respecto al Expediente N° 7616 del 26 de febrero, el propietario es Aventura Plaza S.A., está ubicado en la carretera Panamericana Norte Km. 18 y está cercano al sector del Ace Home Center para que se den una idea, pero está enmarcado dentro de una zonificación industrial alta donde existen actualmente empresas e industrias que producen productos químicos, de belleza, de pinturas, o sea, representa que el uso actual es concordante con la zonificación dada. La empresa está solicitando que se varíe esta zonificación y están proponiendo que sea de comercio metropolitano y ahí hay que tener claro un tema que también voy a corregir en el dictamen porque la opinión técnica no puede ser favorable sino desfavorable, en el sentido de que esta zona industrial está rodeada por industria 2, que es industria mediana y por industria 1, que es industria liviana, por eso la consolidación cercana de usos de suelos en ese sector es compatible con el comercio respectivamente porque de acuerdo a la Ordenanza N° 1025 dada por la Municipalidad Metropolitana de



Lima, esos usos son compatibles con el industrial pero hasta i2 y no necesita hacer cambio de zonificación, en cambio en la zona industrial i3, ni siquiera en la compatibilidades de uso permite ese uso comercial.

Así mismo, de la lectura del expediente se sostiene que la intención del propietario no es solamente un proyecto de comercio sino que enfatiza que la zonificación de comercio metropolitano también es compatible con el uso residencial de alta densidad y eso sí sería delicado porque una vez emitida la autorización, no podríamos restringirle el derecho que le podría dar esa autorización de comercio metropolitano si consideran conveniente, como lo manifiestan en su memoria, de desarrollar un conjunto habitacional como las torres ubicadas cerca al Óvalo de Infantas, esto con la grave consecuencia de que estaríamos dentro de una zona industrial, que sería contraproducente el manejo ambiental que hay ahí con el uso residencial con todo el tema de seguridad, de tránsito, medio ambiente, con lo cual la comisión, a pesar que se ha hecho de acuerdo a la consulta vecinal favorable, en el análisis realizado al aspecto técnico, la comisión ha visto por conveniente emitir un voto no favorable para este cambio de zonificación. Así mismo debo indicarles que todos estos procesos tiene 2 etapas de acuerdo al marco normativo de la ordenanza N° 1617, la primera etapa es a nivel distrital, nosotros emitimos solamente una opinión favorable o desfavorable y la segunda y última instancia es la Municipalidad Metropolitana de Lima por lo tanto estos expedientes van a tener que ser remitidos allá y ellos, con mayor criterio, podrán verificar, ratificar o variar la opinión dada, eso, de acuerdo a sus competencias, le corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima. Habiendo culminado la exposición de la manera más adecuada de la comisión que represento, solicito que emitan su voto apoyando lo que la comisión ha designado, este es un tema bastante técnico y tenemos que tomar en cuenta la posición de los vecinos como manda la Ley.

**EL REGIDOR RAÚL ANTONIO LAGOS HERRERA dice:** Como representante de la zona referida sobre el proyecto que quiere elaborar Mall Aventura Plaza en la Panamericana Norte Km. 18, es cierto el interés que tiene esta empresa de desarrollar un proyecto inmobiliario ahí, dada la situación actual que tenemos en la zona industrial, de la gran contaminación ambiental y sonora que existe, se viene trabajando fuerte pero lamentablemente no se logra cubrir el 100% de los pedidos de la poca población de vecinos que hay ahí, si permitimos que se amplíe la cantidad de población en esa zona, las quejas y las afectaciones a la salud de estos vecinos va a ser mayor. Apoyo el dictamen de la comisión y espero que los demás regidores apoyen esta decisión.

**EL SEÑOR ALCALDE dice:** ¿Algún otro regidor? Sometemos a votación.

**UN VECINO dice:** Señor Alcalde, disculpe usted, si me permite hablar un instante antes del voto.

**EL SEÑOR ALCALDE dice:** No puede interrumpir la sesión. Sometemos a votación, los que estén a favor de poder aprobar el dictamen, levanten la mano.

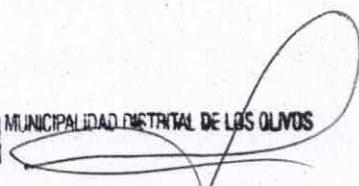
**VOTACIÓN**

**A FAVOR: 12 VOTOS**

Regidores: Regidora Dina Claeysen, Regidor Tony Cruz, Regidor William Pérez, Regidora Pilar Pérez, Regidor Jesús Solís, Regidor Jesús Tovar, Regidor Antonio Lagos, Regidor Jonathan Cárdenas, Regidor Néstor Corpus, Regidor Felipe Melgarejo, Regidor Arthur García, Regidora Fani Fernández.

**APROBADO POR UNANIMIDAD**

**EL SEÑOR ALCALDE dice:** Muchas gracias, se levanta la sesión siendo la 13:15 hrs.

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS  
  
**Abog. Jorge A. Muñoz Chuquirina**  
**SECRETARIO GENERAL**

 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS OLIVOS  
  
**Pedro M. Del Rosario Ramirez**  
**ALCALDE**