

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA VIRTUAL

25-01-2022
12:00 HORAS

Siendo las **12:33 horas** del día **martes 25 de enero del 2022**, los regidores **Carlos Armando Reyna Freyre, Ivonne Carmela Belaunde Guerra De Montaña, Hernán Adrián Pérez Pisconte, Noemi Johanna Candiotti Toro, Manuel Ávila Ayala, Yoner Alexander Varas Llatas, Adelina Rivera Escudero, Carlos Javier Talavera Álvarez, María Perla Espinoza Aquino, Guillermo Steve Valdivieso Payva y Eduardo Ruiz Gordon** se reunieron en la plataforma digital Zoom a efectos de llevarse a cabo la sesión extraordinaria virtual convocada para el día de hoy.

El Secretario General informó que, el señor alcalde no va a poder acompañar en esta sesión, estando que ha ocurrido un tema de urgencia, que ha tenido que atender, por lo que de acuerdo al Reglamento Interno del Concejo, la presente sesión va a ser presidida por el señor Teniente Alcalde.

Seguidamente, a efectos de poder iniciar la sesión extraordinaria virtual, el **Teniente Alcalde** solicitó al **Secretario General** la verificación del quórum correspondiente.

Verificado el quórum, se dio inicio a la sesión extraordinaria virtual con la presencia de los señores regidores **Carlos Armando Reyna Freyre, Ivonne Carmela Belaunde Guerra De Montaña, Hernán Adrián Pérez Pisconte, Noemí Johanna Candiotti Toro, Manuel Ávila Ayala, Yoner Alexander Varas Llatas, Adelina Rivera Escudero, Carlos Javier Talavera Álvarez, María Perla Espinoza Aquino, Guillermo Steve Valdivieso Payva y Eduardo Ruiz Gordon**.

I.- LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA:

Acta de la Sesión Ordinaria del 17 de enero del 2022 a las 11:00 horas.

Se postergó la aprobación para una próxima sesión.

Acta de la Sesión Extraordinaria del 19 de enero del 2022 a las 12:00 horas.

Se postergó la aprobación para una próxima sesión.

Acta de la Sesión Extraordinaria del 24 de enero del 2022 a las 15:00 horas.

Se postergó la aprobación para una próxima sesión.

II.- AGENDA:

1.- EXPRESAR COMO CONCEJO MUNICIPAL EL APOYO A LA RECONSIDERACIÓN DE LA DECISIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO, SOBRE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO “HACIENDA MONTEERRICO GRANDE”, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE DE 7,347.66 m² DE ÁREA, UBICADO EN EL LOTE ACUMULADO DE 1 AL 40 Y LOTE 41, DE LA MANZANA K, DE LA URBANIZACIÓN SANTA RAQUEL, PRIMERA ZONA ESTE – SECTOR B, DISTRITO DE LA MOLINA, PRESENTADA EN LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, MEDIANTE CARTA N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR/SR2, DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DEL 2021, POR DIVERSOS REGIDORES DE LA CITADA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA, ASÍ COMO EXPRESAR EL RECHAZO ROTUNDO Y OPOSICIÓN A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO DENOMINADO “HACIENDA MONTEERRICO GRANDE” APROBADO POR EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, QUE SE PRETENDE RATIFICAR EL DÍA 27 DE ENERO DEL 2022.

El Secretario General informó que, como antecedentes se tienen los pronunciamientos de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, y se ha entregado el proyecto de Acuerdo de Concejo, con todos sus antecedentes a los señores regidores. Se pone a consideración la propuesta de Acuerdo de Concejo y la exposición sobre el tema lo va a realizar la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra a la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro expresó que, en esta oportunidad se va a tener información respecto a la propuesta del Plan Específico Hacienda Monterrico Grande, el mismo que se ha presentado dentro de la normativa de la Ordenanza 1862, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, es decir, debiendo seguir el procedimiento de esta norma, lo que ha merecido la evaluación de la Municipalidad de La Molina.

El Plan Específico llega con el Oficio N° 588 remitido por el IMP en el 2020, esto ha sido en el mes de junio del 2020; el IMP solicita la evaluación del Plan Específico sobre la propiedad del señor Eduardo Salkeld Meiggs y otros, que plantean modificar la calificación del terreno, de zona de Comercio Vecinal, aprobado así en nuestra Ordenanza N° 1144 y ratificado con la Ordenanza N° 1661, a Zona de Reglamentación Especial ZRE. El marco normativo de este Plan Específico es la Ordenanza 1862.

En el artículo 22° de la Ordenanza 1862, y aquí quiere enfatizar lo que dice la norma, dispone que, los Planes Específicos y los cambios a zonas de Reglamentación Especial, deben de ser previstos en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En caso de que no hubiera esta definición del suelo con una determinada zonificación, pues se pide la calificación para zona de Reglamentación Específica.

Al respecto del predio materia de consulta, según la Ordenanza 1144 y N° 1661, por las características del terreno y su ubicación, está calificado como Zona de Comercio Vecinal, con usos y altura ya establecidos.

Según el artículo 22° de la Ordenanza 1862, no correspondería modificar a Zona de Reglamentación Especial ZRE, porque tiene una zonificación ya establecida en el plano de zonificación en aplicación, y además porque bajo esta figura se está proponiendo intensificar el uso del suelo con actividades comerciales de comercio zonal, lo cual se indicó en los distintos informes emitidos, que generarían un impacto negativo en esta zona residencial; que inclusive todo el origen de la Avenida Los Constructores, nace como predios para uso residencial, además de ello, por las características del predio, que tiene un frente reducido, que luego a continuación les va a ir explicando y mostrando, tanto en gráficos como en texto.

La ubicación del predio se ve en el gráfico, tanto en gráfico como aerofotografía, clarísimo la forma del predio, que se visualiza con un frente bastante reducido hacia la Avenida Constructores, la única vía metropolitana, que le asistiría a este terreno, porque las otras tres vías son vías locales.

Es un predio de 7,347.66 m², se tiene como antecedente que es un lote acumulado de 40 lotes más 1 lote, en partidas independientes, y se ubica en la intersección de la Avenida Los Constructores con las Calles Inca Garcilaso de la Vega, José Santos Chocano y Alberto Ureta, esto en la Urbanización Santa Raquel, Primera Etapa del Distrito de La Molina.

La habilitación urbana que se dio en esta zona, fue aprobada en el año 92, como se ve acá, se tiene planos aprobados en distintas etapas, son lotes, clarísimo está, que fueron lotes concebidos para lotes residenciales, para viviendas residenciales, y con las secciones que también se expresan en el gráfico para la Avenida Constructores, de 32 metros lineales, y para las vías locales de 11.40 y 15 y pico. Son vías locales para el fin residencial y para el uso solamente de viviendas.

La zonificación del predio actualmente está calificada como comercio vecinal y la propuesta es para ZRE, y según la compatibilidad de uso, en su memoria descriptiva, proponen actividades urbanas enmarcadas como reglamentación especial, las cuales corresponden a uso de comercio vecinal y comercio zonal.

Como antecedentes de la zonificación se tiene en el año 92, que este terreno estaba calificado como Residencial de Densidad Media - R3, para uso predominantemente familiar; en el año 99, ya se califica como Comercio Vecinal con la Ordenanza N° 198; y, en el 2008 a la fecha. Se tiene la Ordenanza 1144, incluyendo la Ordenanza 1661, que se aprueba en el 2013, y ambos la califican como Comercio Vecinal, que sigue siendo desde el año 99.

Aquí se empieza la evaluación técnica. Se tiene como primer documento el oficio que manda el IMP el año 2020, se empezó a evaluar ya el terreno en sí y su entorno, y se tiene que, actualmente este terreno tiene una edificación con uso comercial Restaurant Hacienda Monterrico Grande, con espacios destinados a eventos, y tiene una altura máxima de dos pisos.

Los usos existentes en el entorno se tiene, Comercio Vecinal, con frente a la Avenida Constructores, en donde hay actividades comerciales como restaurants, hostales, fuentes de soda, bodegas, farmacias, mercados, que son usos como bien su calificación lo dice, Comercio Vecinal. También hay edificaciones de uso mixto, vivienda y comercio, y colinda con predios calificados con Residencial de Densidad Media, las cuales se ubican en vías locales secundarias, en donde se visualiza viviendas, puras viviendas.

Respecto al tema de accesibilidad, tránsito y vialidad, el acceso a las zonas solo se realiza a través de la Avenida Constructores, que es una vía colectora que se conecta con la Avenida Ingenieros y la Avenida Huarochiri, estas vías también forman parte del sistema vial metropolitano, y también a través de vías locales secundarias se conectan con una de ellas, que lo han considerado como una vía principal, la Calle Alberto Ureta, todo esto dentro de la propuesta que ellos hacen. Esta vía se intersecta con la Avenida Separadora Industrial, e que inclusive se tiene la opinión del IMP, de la Dirección General de Vialidad y Transporte, de que hay una necesidad de adecuar las vías locales existentes a las nuevas actividades propuestas, y menciona esta calle, la Calle Ureta, que es una vía principal secundaria.

Acá ya se empezó a emitir nuestras observaciones respecto de la evaluación técnica, la modificación de la Calle Alberto Ureta no es viable, es una vía consolidada en la parte de espacio físico, como también se tiene edificaciones unifamiliares y multifamiliares, que también están consolidados en 1,2,3 pisos, azotea, y cuyos módulos de la sección vial han sido planificados para uso estrictamente residencial, de acuerdo al proceso de habilitación urbana de la zona. En esta zona obviamente no se prevé, no se ha considerado dotación de estacionamientos, inclusive de las mismas viviendas, porque cuando se diseña una sección con sus módulos para uso residencial, por lo general, se considera la vereda y la berma lateral en donde se plantea hacer jardines. Entonces acá ya se empezó a tener problemas cuando se analizó la sección de la vía, los módulos que se ve en las fotos, que están diseñadas para uso netamente residencial; si hay vehículos estacionados, estos ya empiezan a colisionar en la zona, quizás se ha encontrado más vehículos estacionados para el lado donde está el local o el terreno materia de evaluación, porque obviamente por esos frentes no hay ninguna conexión hacia el terreno; entonces, puede estar libre. Sin embargo hay que mencionar también que, estas vías tienen una de ida y otra de vuelta, más no tienen, no les da la capacidad.

Como documento normativo se tiene el Plan de Desarrollo Local Concertado, en el cual, entre otros aspectos, se recoge lo que dice, La Molina es residencial en su origen y en esencia es considerada zona residencial, es por ello que predominan las urbanizaciones, cooperativas, asociaciones, asentamientos humanos, etc. Esa residencialidad y el alto porcentaje de casas habitación, le dan al distrito de La Molina un liderazgo respecto a la preservación de áreas verdes por habitante en Lima Metropolitana. Entonces, estas fotos justamente se han sacado del entorno del terreno, un poco para saber el ámbito del cual se está hablando, aun cuando conocen los que residen y los que trabajan, como está la zona en ese ámbito.

El perfil urbano que muestran estas tres vías locales que colindan con el terreno o hacia dónde da el terreno, y también por el lado de la Avenida Constructores, se verifica que son edificaciones consolidadas con altura de 2 a 3 pisos, inclusive puede haber hasta cuatro pisos y azotea, que son la minoría. Es realmente la altura normativa que se tiene en la Ordenanza 1144, que de alguna manera controla la densidad de la zona, las actividades comerciales y preserva el uso residencial, y está en concordancia con el Plan de Desarrollo Local Concertado; asimismo, en las vías locales secundarias próximas al terreno, lo anterior lo comentaba sobre la Avenida Constructores, y en las vías secundarias se observan edificaciones consolidadas, cree que estaría demás repetirlo, se ve clarísimo la consolidación.

La propuesta del Plan Específico toma como referencia la reglamentaciones especiales de los predios de la ex IBM y de la parcelación semirústica Camacho, que están ubicados frente a la Avenida Javier Prado, están calificados obviamente con Comercio Zonal CZ, y las características de la zona son distintas, la ubicación es distinta. Si se toma de referencia por ejemplo la ex IBM, se ve clarísimo que el terreno está rodeado de zonas comerciales, institucionales, lo cual hace que no genere impacto fuerte como podría ser en esta zona, que es básicamente residencial. Ciertamente que actualmente está calificado como comercio residencial; pero, si se va a comparar con la zona de la IBM o de Camacho, que es Comercio Zonal, ya se entraría en una calificación de una escala mayor, que genera una intensidad del uso del suelo mayor a lo que es Comercio Vecinal. Se genera también sobre esta indicación que ponen en su escrito, observaciones, y se indica que, esta zona está calificada como residencial, o inició como Residencial de Densidad Media con vías locales, y una sola vía metropolitana, la cual proporciona servicios a los sectores residenciales de la ciudad, cuyo nivel de servicio vecinal y sectorial de uso diario es para la zona. Esta propuesta simplemente conllevaría a que se genere todo un problema, un impacto y afecte a la zona residencial del ámbito del terreno.

Se sigue evaluando el Oficio 588, y en su propuesta del Plan Específico de Intersección Vial, consideran de que, esta zona que se pretende aprobar, es una centralidad urbana de escala local y zonal, que se pretende desarrollar en armonía con el contexto barrial, infraestructura ecológica, desarrollo social y económico. Ciertamente que, en el proyecto se presenta algunas soluciones que se puede ver en gráfico, que de alguna manera lo consideran como una fortaleza, el hecho de que están colindantes a dos parques, y por ello presentan una propuesta de edificación, en donde generan un espacio de edificación entre edificación libre, que conecte a ambos parques; entonces se puede ver acá, de qué se considera conectar estos parques a través de este espacio, y darle mayor amplitud a la zona, a la circulación inclusive, y también a la parte posterior, se estaría generando un área verde, también como para aumentar el espacio libre, y que en esta zona mitigar un poco el impacto de edificación. Sin embargo, lo que en los informes se mencionó, estos parques, cuando se creó la urbanización Santa Raquel, como aporte reglamentario a un proceso de habilitación urbana, se dejó estos espacios públicos, que son parques, o estos parques, porque hay espacios públicos que son vías, pasajes también, pero estos parques, para efectos de generar en ellos recreación activa y pasiva, básicamente pasiva de mayor porcentaje, y activa, que es un 30% del total del parque.

Entonces, eso es lo que en los informes se ha reiterado y recalado de que, estos espacios públicos, en donde el vecino con tranquilidad va a ir a su parque a descansar o los niños que puedan jugar, un paseo por la zona, etc, con esta conexión se vería perjudicada, porque genera otro tipo de movimiento, y hay movimiento más intenso, peatones en mayor cantidad, personas no del lugar, entonces ya empieza a generar inseguridad en la zona.

Todo esto se advirtió en los informes, y aparte de ello, también de los otros espacios públicos que son las vías, hay una necesidad de no solamente tomar a estas áreas como una fortaleza para el proyecto, sino también considerar los proyectos que todavía a la fecha no se han ejecutado, como son las líneas 1 y 2 del Metro de Lima, que no solamente se dice, sino también lo dice el mismo IMP, la Dirección General de Vialidad y Transporte, que emite su informe y también observa esa situación de las vías que no se abastece para la intensidad del uso que podría tener esta edificación de ejecutarse el proyecto. A la espera de que obviamente se hagan estas líneas, las condiciones cambiarían para efectos de cualquier otro proyecto inclusive de otra intensidad. Entonces, esas son las observaciones que se han generado en relación al tema de integración vial del terreno hacia la zona, como de toda la zona, para llegar hacia el proyecto que se ha presentado el Plan Específico.

Respecto de la reglamentación y parámetros propuestos en el Plan Específico, inicialmente presentan un proyecto con el anterior oficio, porque a continuación ya indicará, que llegó otro oficio. Inicialmente presentan un proyecto para siete pisos, a raíz de las observaciones cambian y proponen dos edificaciones igual, siempre se tienen los dos bloques que se dividen por el espacio libre, y proponen cinco y cuatro pisos, cinco pisos a la Avenida Constructores y cuatro pisos hacia la parte posterior, el espacio que dejan entre edificación y edificación es de 800 metros como área libre, que lo plantean a nivel, para efectos de generar no solamente una conexión y una transitabilidad; más bien ahí se observó y se dijo, esto sigue siendo propiedad privada, porque es área libre, aun cuando se deje como libre, no se está dando a la ciudad, y no se tendría porque dar tampoco, porque es de propiedad privada: pero si se va a justificar de que se está dejando un espacio libre para hacer más altura, pues se deja como tal; sin embargo, también se puede prever y correr el riesgo de que estos espacios libres, se vayan complementando con otros servicios que ya se ha visto al aire libre, que son simpáticos, pero generan mayor comercio, mayor servicio, lo cual de alguna genera más preocupación, ya que las vías locales no tienen capacidad.

El flujo peatonal en la zona actual obviamente es residencial, pero se debe pensar en el flujo peatonal que se dará cuando se pudiera ejecutar un proyecto de este tipo, obviamente va a aumentar, va a haber mayor carga peatonal, mayor carga de vehículos, va a haber mayor utilización de los espacios públicos, y acá enfatiza el tema de los parques; cuando estos han sido realmente acondicionados para el uso residencial, y realmente todos estos cambios no se hicieron de conocimiento de los vecinos de la zona para una merecida evaluación. En el índice de uso que se propone en el plan específico, se deja entrever que se va a tener comercio vecinal y zonal. Se tiene la calificación actual para comercio vecinal cierto, y hay algunas actividades urbanas que, de acuerdo al Índice de Uso se puede desarrollar en ese terreno; pero, cuando se pone ya comercios zonal, ya se va a una intensidad mayor, como son los centros comerciales y todos estos usos que podrían generar, de hecho van a generar mayor impacto en la zona. Todo es un servicio, pero que se de en locales donde tengan una conexión a mas vías metropolitanas o separación o se hayan creado para el fin comercial con esta intensidad alta de comercio zonal, que además es un comercio interdistrital, el comercio vecinal, como lo dice su nombre, es para el servicio del entorno de vecino; el comercio zonal ya es para una zona mucho mayor, que dentro de su definición, inclusive viene a implicar a otros distritos, es interdistrital.

Posteriormente, en abril del 2021, a raíz de las observaciones que se ha realizado, que ha ido relatando, y que en esta exposición no abunda en su total contexto de cada punto observado, pero prioriza el espacio público, los parques, las alturas, los flujos vehiculares, peatonales, etc, el IMP vuelve a remitir el Oficio 291, con nueva propuesta, levantando observaciones que igual se vuelve a evaluar, se hace la evaluación técnica, y brevemente lo consigna acá, en donde persisten observaciones a lo ya indicado anteriormente, se sigue propiciando un cambio de zonificación de suelo de comercio vecinal a zona de reglamentación especial, porque siempre se le sigue dando esa figura, manteniendo la escala de comercio vecinal y zonal, bajan los pisos, como lo comentaba anteriormente, su altura era de siete pisos,

bajan a cinco o cuatro pisos, que son hacia las vías locales, cuando solo se permiten tres pisos; se mantiene el planteamiento del aumento de actividades comerciales de mayor intensidad a las de comercio vecinal en un terreno con los frentes de mayor dimensión hacia vías locales, y solamente un frente reducido hacia vía metropolitana, en una urbanización con uso residencial consolidado, y con servicios básicos que es insuficiente, porque todo se diseñó para viviendas, para casas, que quizás podían soportar un multifamiliar de uno en cada piso, por decir, de acuerdo a los parámetros, lo cual es densificación mediana, lo cual no va ir a mayor, que va a generar un colapso respecto a los servicios básicos. Se propone un volumen de cinco pisos con frente a la avenida y un volumen de cuatro pisos, sin retranques del retiro mínimo de edificación hacia la vía, es decir, a ras de vereda no hay un retiro que permita de alguna manera generar un espacio mayor hacia el espacio público, y por la forma y lo largo del terreno, no tienen de donde; en los informes inclusive se ha indicado que, toda necesidad de servicio y ampliación de vía y todo lo que se tenga que propiciar y permita funcionar al proyecto, que sea exitoso en esa zona, debe el terreno dar para esas posibilidades, que posibilite el buen funcionamiento del proyecto; es decir, se debería de tomar terreno de la propiedad privada, para que el proyecto sea exitoso, se tiene que dar las condiciones, de lo contrario no se puede tomar de la ciudad, de lo que está hecho, para servirse el proyecto, salvo que se ejecute en los parámetros que se han establecido por las condiciones que tiene la zona, el entorno y el terreno. En el tema de la altura, inclusive se plantea hacer, además de los cuatro o cinco pisos, un piso más de azotea, se puede decir que se llega a seis pisos frente a la Avenida Constructores y hacia las vías locales cinco pisos. Para los usos de azotea, es cierto que la norma limita las edificaciones en altura, en realidad básicamente, inclusive la norma el Decreto de Alcaldía 010, lo define y plantea bien, para lo que es uso residencial. Entonces, en comercio se sabe que muchas veces no se permite mayor altura al establecido, salvo en las azoteas se coloque temas que son de infraestructura, como puede ser aire acondicionado, etc. Es cierto también y muchas veces, hoy en día se está propiciando las edificaciones sostenibles, en donde se podrían plantear áreas verdes, pero tanto así, no se tiene claro; además de ello, en esta etapa de Plan Específico, no se evalúa el tema arquitectónico, eso ya es un diseño posterior, es una evaluación a nivel de edificación arquitectónica, con parámetros arquitectónicos, y en este nivel que se está evaluando es urbanístico. Entonces, todos estos planteamientos que se indica como parámetros, no deberían de ir planteados en esta etapa.

El Teniente Alcalde manifestó que, cree que la exposición ha estado bien completa.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro precisó que, se tiene solamente tres diapositivas a continuación. Se plantea en este oficio lineamientos, los cuales se han observado, y se le ha indicado que, se mantiene posibilidad de conflicto de circulación en la zona del predio Avenida Constructores, es un frente muy reducido y las vías locales igual, con la sección reducida, que para su ampliación, no toma de su mismo terreno, proponen único acceso a estos espacios por la Avenida Los Constructores. Esta medida de alguna manera va a generar un conflicto peatonal y vehicular, difícilmente frente a una medida reducida de ingreso, que es por la Avenida Los Constructores y también salida, va a generar una congestión en esa parte de la Avenida Constructores. También se le dice que se debe de proponer una bahía de embarque y desembarque, esto hacia el espacio público, para efectos de no generar problemas en los dos carriles, que es una vía uno de ida y uno de vuelta, sobre todo en vías locales. Las áreas libres que se proponen entre volumen, se corre el riesgo de que más adelante sean ocupadas, y finalmente no surtan ese efecto del espacio libre, que se le quiere dar esa connotación, y todo espacio libre que se podría dejar inclusive en el entorno, debe de ser para fines de arborización y solamente áreas verdes. En los lineamientos solo enfatizan en algunos casos, lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Decreto de Alcaldía 010, no resuelve realmente lo sustancial, indicado ya desde un inicio en el oficio que se mandó de la Gerencia de Desarrollo Urbano en el 2020, con el cual se remite el primer informe, que es el 313, en donde se indican las observaciones. En realidad los lineamientos que presentan solo son soluciones a nivel arquitectónico y no a nivel urbanístico.

Finalmente, indicar que la modificación de la propuesta del Plan Específico Hacienda Monterrico Grande, no resulta viable, al persistir las observaciones indicadas en los varios informes que se han dado, en el 2020 se dieron dos, en el 2021 se dio uno, y en el 2022 otro, ya que resulta difícilmente intensificar en uso y altura una zona caracterizada por su residencialidad, en donde las vías y los servicios básicos han sido diseñados y previstos para uso residencial de densidad media.

Si bien es cierto la zonificación del terreno, que va a una propiedad privada, es un comercio vecinal y se tiene desde el año 99, en este terreno se permite realizar actividades comerciales en la escala del servicio local; sin embargo, si se van a desarrollar usos de servicios de la escala zonal, van a generar una mayor demanda y necesidades para el proyecto; y acá, nuevamente se repite, no hay ejecución de proyectos de movilidad urbana que estarían a cargo posiblemente del Ministerio de Transporte hoy en día, y otro de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y al respecto de las vías locales de la municipalidad de La Molina; inclusive, hay vías metropolitanas que la municipalidad de La Molina las está asumiendo, pero no se tiene en esa zona, no se cuentan con los estudios necesarios para mitigar el impacto en la zona de conformidad con las normas urbanas vigentes, tampoco se cuenta con la participación de los vecinos de dicha zona y su conformidad a este Plan Específico, y eso lo establece la Ordenanza 1862; en la Ordenanza 1862, se dice bastante claro, que este Plan Específico, la Municipalidad de Lima lo debe de difundir, explicar a los vecinos, para que ellos tomen conocimiento y estén de acuerdo y sepan si es que realmente procede cambiar la zona, de qué manera va a cambiar, o si no procede, igual para que ellos emitan su opinión. Los vecinos desde ya, desde el 2020 han hecho de conocimiento su preocupación a la municipalidad de La Molina, principalmente por el incremento de los usos y de la altura en este terreno, lo cual también se indicó en los informes, y también se ha tomado conocimiento de que, los vecinos han presentado el memorial a la Municipalidad de Lima en dos oportunidades, han presentado firmas, el año pasado y este año, y el día de ayer han presentado a la municipalidad de La Molina, lo cual ha estado bastante atenta la Gerencia de Participación Vecinal, sobre todo este problema social, que de alguna manera, la preocupación sobre el proyecto que les genera a los vecinos, quienes han estado de alguna manera coordinando y haciendo frente a esta situación de preocupación.

Finalmente indicar que, la propuesta del Plan Específico que se plantea en las condiciones actuales, donde hay consolidación de vivienda, comercio local y vecinal y otros, generaría un impacto negativo en el ámbito cercano a estas

viviendas, y sobre todo a las áreas de recreación pública, que son los parques, y las vías no están resueltas para soportar esa carga que podría darse, sobre todo en esta zona residencial, si previamente no se resuelven todas las observaciones comunicadas en los citados informes, y hay observaciones fuertes, grandes, que como dice, no sabe de dónde se podría sacar suelo para ampliar las vías, es todo lo que les puedo comentar.

El Teniente Alcalde agradeció la exposición e invitó a los regidores a intervenir. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor **Talavera Álvarez** expresó que, el Planeamiento Urbano Específico La Hacienda Monterrico Grande comprende el cambio de zonificación de un predio de 7,347.66 m² a Comercio Zonal, en un entorno de alta residencialidad, no diseñada en su habilitación urbana, que permitirá la construcción de una edificación comercial de hasta 5 y/o 6 pisos, alterando la volumetría del sector, turgurizando la única vía de acceso que es la Avenida Los Constructores, que ya soporta congestión vehicular y no existe solución al problema vial que causará esta gran construcción comercial.

El Concejo Metropolitano de Lima aprobó éste Planeamiento Urbano Específico La Hacienda Monterrico Grande, sin considerar vías adicionales, soluciones de congestión vehicular y específicamente no comprende vía de dos carriles para el embarque y desembarque dentro del predio para atenuar la alta congestión que producirá y el afectamiento al sector residencial, dado que las vías locales colindantes con este predio, están diseñadas para uso residencial. Asimismo, no se ha considerado los problemas de abastecimiento de agua que en ciertos sectores colindantes es insuficiente y el alcantarillado que han ocasionado colapso y aniegos tal como lo denuncian los vecinos del sector.

Un grupo de regidores metropolitanos ha presentado una reconsideración contra la Aprobación de este Plan Urbano Específico La Hacienda Monterrico Grande, que será vista en la Sesión del Concejo Metropolitano éste jueves 27 de enero del 2022. Hace muy poco se aprobó por unanimidad, rechazar el Planeamiento Urbano de la Antigua Cantera La Arenera La Molina, y ese Acuerdo del Concejo Municipal de La Molina, fue tomado en la sustentación que fue considerado por los regidores metropolitanos al momento de la votación para que regrese a la Comisión de Desarrollo Urbano, para que cumpla con adecuarse a las normas actuales, el nuevo pronunciamiento de las municipalidades y se lleve a cabo la consulta vecinal como parte del procedimiento. Y este caso, también constituye una propuesta que no cuenta con la aprobación vecinal ni de las autoridades actuales como lo es este concejo municipal.

Como regidor de La Molina, expresa su más profundo rechazo a este Planeamiento Urbano Específico La Hacienda Monterrico Grande, por las consideraciones que bien ha sustentado y se ha escuchado de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que comparte.

En esa línea de acción, mientras no haya soluciones al soporte de suelo y en este caso específico, no existen soluciones viales a este planeamiento urbano que está rodeado por vías locales diseñadas para zonas residenciales, no se debe de apoyar este tipo de grandes construcciones comerciales, de éste tipo de proyectos, que generan aglomeración de personas y vehículos, deben de resolver el problema de transporte y el problema de viabilidad, porque la infraestructura vehicular existente, no soportará el incremento vehicular y ocasionará un caos vehicular, al ya existente, especialmente en horas punta.

Se está aquí para aprobar propuestas viables, sin embargo éste planeamiento urbano, sólo ha generado rechazo del sector de los molinenses de La Molina norte, que se verá afectado sin solución, ni en el corto, mediano, ni largo plazo, porque la municipalidad no puede adecuar vías locales para favorecer a un tercero en perjuicio de la residencialidad, y de los vecinos que gozan de la tranquilidad existente.

Por lo expuesto, rechaza este Planeamiento Urbano Específico La Hacienda Monterrico Grande, en consecuencia, su voto es a favor de expresar como concejo municipal el apoyo a la reconsideración de la decisión del concejo metropolitano, sobre la aprobación del Plan Específico Hacienda Monterrico Grande, así como expresar el rechazo rotundo y oposición a la aprobación del Plan Específico denominado Hacienda Monterrico Grande, aprobado por el concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Gracias.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra a la regidora Espinoza Aquino.

La regidora **Espinoza Aquino** manifestó que, tiene dos preguntas. Quiere hacer dos preguntas, es respecto al Anexo número 2 de la Ordenanza que quiere aprobar el Plan Específico Hacienda Monterrico Grande, el cual lo va a leer, que dice su artículo 1: el objeto de esta norma es definir los parámetro urbanísticos y edificatorios y el índice de usos para la edificación de las actividades urbanas que se aplicaran en la zona de reglamentación especial, que es un ZRE, del lote acumulado del 1 al 40 y el 41 de la manzana K Urbanización Santa Raquel, Zona Este, Sector B, distrito de La Molina, con un área de 7,347.66 m², del distrito de La Molina, donde se ubica la Hacienda Monterrico Grande, de acuerdo a las modificaciones del plano de zonificación, y el artículo 2° criterios de aplicación que dice, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en la presente norma será de carácter obligatorio para la expedición de licencias de edificación que es la Ley N° 29090 y sus modificatorias; en el presente ZRE no resultan aplicables los parámetros urbanísticos ni edificatorios referidos a alineamientos de fachada, coeficiente de edificación, retiros, alturas, uso de suelo, densidad, como otros referidos a Ordenanzas vigentes y que, rigen para los demás predios del distrito; en ese sentido para los predios comprendidos en el presente, únicamente rigen para los parámetros urbanísticos y edificatorios que se aprueban mediante la presente Ordenanza, teniendo únicamente carácter complementario la legislación distrital en los casos de materia establecida. En los aspectos no considerados en la presente norma, se aplicara la Norma A020-VIVIENDA, Capítulo 1, Generalidades de Reglamento Nacional de Edificaciones.

El Teniente alcalde pregunto cuáles son las preguntas.

La regidora **Espinoza Aquino** refirió que, por eso está leyendo ahora el artículo 2°, que es el Reglamento de Parámetros, sus preguntas son:

Cuál es la implicancia que tiene este artículo, que prácticamente elimina nuestros parámetros establecidos en el Decreto de Alcaldía N° 010-2016, de La Molina, con respecto al tercer párrafo del mismo artículo 2° de este anexo de la Ordenanza de Lima que quiere aprobar, y que indica específicamente, en los aspectos no considerados de la presente norma, es decir, de este Anexo 2, y que se aplicará a la Norma 020-VIVIENDA Capítulo 1, Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones. Esa es la primera pregunta.

La segunda pregunta es, aplicar la Norma 020-VIVIENDA, Capítulo 1, Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, implicaría aumentar la densidad de más viviendas a esta zona residencial. Pide a la Arquitecta por favor, con respecto a este artículo 2°, criterios de aplicación, si por favor se responde, porque es un tema muy importante que no está bien específico en lo que ha expuesto.

El Teniente Alcalde expresó que, ha entiendo la segunda pregunta, la primera no la entendió. Seguidamente cedió el uso de la palabra a la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro explicó que, la primera pregunta que hace la regidora, está referida a que, si con esta calificación de zona de reglamentación especial, lo cual no va a considerar los parámetros que tiene la zona residencial de densidad media, puntual en este caso, o si se habla de otros parámetros que pueden ser residencial de densidad baja, alta, etc; entonces, si no se va a considerar estos parámetros, y por ende no sería de aplicación el Decreto de Alcaldía 010-2016 de la municipalidad de La Molina, obviamente se corre el riesgo de generarse parámetros a la medida; o sea, cuándo un terreno es calificado como Zona de Reglamentación Especial, es cuando el terreno que está enclavado en una zona, no puede adecuarse a los parámetros del entorno por alguna característica, que puede ser el suelo, que puede ser hasta la condición del terreno, por decir una condición rustica; entonces, como no puede adecuarse a los parámetros.

El Teniente Alcalde refirió que, o sea, un hospital, una cosa así súper urgente, súper importante, se podría adecuar aunque no cumpla con parámetros, o sea se imagina que debe de ser el ánimo de esta reglamentación de zona especial, que sea para algo urgente, importante para la zona o se está equivocando.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro precisó que, no tanto va por eso, no tanto va por la importancia de la zona, sino es básicamente porque ese terreno, que puede tener unas características muy distintas a su entorno inmediato por alguna razón hasta de suelo, se le tenga que calificar como zona de reglamentación especial, y se le busca sus parámetros.

El Teniente Alcalde manifestó que, lo sabe, pero por qué se aprobaría algo así; se aprobaría porque es algo que va a ser útil o de mucha importancia para la zona, sino, cualquiera podría pedir que quiere un edificio en su casa porque le da la gana, pero no se puede porque hay algo; por eso, ese debería ser el sustento de que exista esta zona de reglamentación especial, sino cualquiera lo pediría.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro respondió que, justamente por eso es que quiere hablar de un punto de vista técnico sin desmerecer lo que un propietario de una propiedad privada, valga la redundancia, quiera aprovechar mejor su terreno. En este caso puntual, el terreno ya está habilitado, tiene los parámetros con la calificación actual para poder edificar, tienes los usos que le permite funcionar, pueden pedir el cambio de zonificación de comercio vecinal a zonal, que les correspondería, pero no hacer esta figura. Como lo vuelve a repetir, no es una zona muy distinta al entorno donde tenga que calificársele como zona de reglamentación especial, es como que se fueran por la tangente para buscar ese posible cambio, ese crear parámetros, para poder funcionar como quisiera intensificar. Todo sería posible, si realmente las vías soportaran, no generaría una introducción o mezcla con el espacio público; o sea, en su mejor intención consideraron generar una conexión con los parques, dejando ese espacio libre entre edificación y edificación, y generar mayor espacio y área verde etc; pero, eso es del punto de vista de ellos comercial; pero, se va para el otro lado, ya del punto de vista residencial de los vecinos, como es que, se abre mucho las puertas para tener el ingreso de otros peatones o público, que no vienen para fines residenciales, sino para fines comerciales; entonces, no se puede correr el riesgo en una zona netamente residencial interna hacia adentro, de que se pueda hacer esta mezcla; es más, si se hace una edificación totalmente cerrada que no va a impactar por las tres calles laterales colindantes con zona residencial, solamente se va a hacer el servicio por la zona comercial, de repente no generaría mayor impacto; por ejemplo, se tiene un caso en la Avenida San Luis de TOTTUS en San Borja, que realmente costo mucho hacer ese proyecto, igual los vecinos se opusieron y el proyecto ha tenido que sufrir una cantidad de modificaciones, hasta que hoy en día, nadie siente que entran al estacionamiento, salen y no pasa nada, porque no hay ninguna conexión hacia la parte interna.

Entonces, en estos casos cuando se pretende hacer un proyecto de esta magnitud, donde se quiere intensificar el uso del suelo o así no se intensifique, que simplemente, se dice, que hoy en día con la calificación de comercio vecinal, si se quisiera hacer comercio, las actividades que se le permite, todo el servicio tendría que ser por la Avenida Los Constructores; hoy mismo, el restaurant no tiene la salida por las vías laterales, lo tiene por la Avenida Constructores. Entonces, es eso, que es lo que genera riesgo, cuando hay este tipo de proyectos, que son buenos, la inversión siempre es buena, pero hay que ubicarla bien, en un lugar que permita prosperar ese proyecto y no se fastidien los del entorno inmediato.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra al regidor Ruiz Gordon.

El regidor **Ruiz Gordon** expresó que, ha escuchado atentamente la exposición de la Arquitecta, y le genera algunas dudas, en principio antes de continuar con su intervención, quiere pedir, hay alguna pregunta para la Arquitecta, actualmente que Certificado de Parámetros tiene el terreno en esta zona de comercio vecinal, que se puede edificar y

cuáles son las áreas mínimas de vivienda que podría generar el propietario por su cuenta en este lote, en multifamiliares se refiere, si le pudiera contestar antes de continuar.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro respondió que, el parámetro que va a salir para este terreno es la calificación de comercio vecinal como está aprobado con la Ordenanza 1144 vigente o como estuvo desde el año 99, y dentro de lo que es comercio, hay actividades de servicio vecinal que se pueden propiciar que están indicados claramente en el índice de uso de actividades urbanas. En el caso de que quisiera hacer vivienda, también la puede hacer, mixta, comercio en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores, pero siempre manteniendo la altura reglamentaria que es de tres pisos, y si fuera con vivienda más azotea, eso es lo que se permite. En este caso, se tiene residencial de densidad media, ahí el área mínima de lote inclusive es de 120 m², a esto sáquesele, réstese el 30% de área libre, entonces le va a salir una vivienda de un poco más de 70, 80 m² o algo menos.

El regidor **Ruiz Gordon** agradeció a la Arquitecta, y continúa entonces. De acuerdo a lo que se está diciendo, qué posibilidades hay, esta es otra consulta que le hace, solicitando la absolución a esta, antes de poder continuar para tener conclusiones claras, cuál es la posibilidad de que se pueda aplicar acá el Decreto Supremo 010-2018-VIVIENDA, al cual el propietario podría acudir evidentemente, directamente con la aprobación del Ministerio de Vivienda, para ejecutar su proyecto multifamiliar, qué posibilidades hay de que acuda a ese decreto supremo para ejecutar un proyecto eventual.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro respondió que, cuando no estuvo vigente la Ordenanza de la Municipalidad de Lima que el año pasado emitió a propósito de que justamente los decretos supremos del Ministerio de Vivienda, sobre todo de la 012, dispuso que la Municipalidad de Lima reglamente para Lima Metropolitana, pues quizás se hubieran podido atrever a presentar un proyecto, y bueno, no sabe qué fin hubiera tenido; pero, actualmente no es posible, porque la Municipalidad de Lima en la Ordenanza que emitió, estableció que a nivel de Lima Metropolitana solamente pueden haber viviendas de interés social en las áreas de tratamiento 1, y esta zona y la mayor cantidad de la jurisdicción del distrito de La Molina, es área de tratamiento 3, entonces no sería aplicable.

El regidor **Ruiz Gordon** expresó que, continúa con la venia del Teniente Alcalde. Agradece las respuestas que se le ha dado, pero se tiene que tener claro algo. En la exposición que se ha hecho, se menciona que el proyecto o lo que está solicitándose en este planeamiento, no tendría viabilidad, ya que entre los considerandos de su Informe 313-2020, dice que, existe congestión actual en hora punta, y que se intensificará con las actividades comerciales que se proponen. Le hubiera gustado ver en su informe algo más de data, información concreta, porque al decirse que se va a intensificar el tránsito vehicular, es como si se tuviera una bola de cristal y ya se hubiera visto el futuro y se estuviese prediciendo lo que va a pasar, sin haber hecho mediciones técnicas, que cree que es lo más adecuado en este caso. Todos suponen evidentemente, que si se va a edificar algo más, habrá más tránsito vehicular, seguramente, pero de ahí a que eso sea dañino, la verdad que en el informe no le queda claro si es dañino o no, que haya más tráfico vehicular, ni siquiera la congestión en hora punta, que personalmente lo dice, porque él tránsito por ahí, no lo ha visto nunca.

Entonces, que se diga que se va a incrementar el tráfico y todo lo demás, le suena un poco a que se quiere asustar, no se avance esto porque aún falta la Línea 1 y la Línea 2 del Metro de Lima. La Línea 1 del Metro de Lima, corrijánle por favor si se equivoca Arquitecta, ya está concluida, esa va desde Villa El Salvador hasta la Estación Bayovar al final, y la Línea 2, si efectivamente está en construcción. Siempre se ha dicho, y lo reitera, que mientras no se tenga soluciones viales integrales para La Molina, efectivamente es muy difícil densificar, porque eso va a generar mayor congestión vehicular general en el distrito, y va a generar que se deprecien las propiedades, el valor de los predios en la zona. Pero tampoco hay que caer en el dogma, de que acá hay tres pisos, y por lo tanto se inmoló y se crucifica, para que no hagan más de tres pisos, porqué se enfrenta una realidad, tarde o temprano el distrito va a tener que crecer en forma vertical, y avenidas como estas, Constructores que se mencionó en la exposición, tiene treinta tres metros le parece que tenía de ancho de vía, pues es evidentemente una muy buena avenida que tiene el ancho suficiente para desahogar las vías de La Molina, sin interferir con ellas; no se está hablando de una vía local que tenga un ancho de una de ida y una de vuelta, no es el caso, se está hablando de una buena avenida, para no caer en la demagogia de que hay que apoyar al vecino, y se opone también, porque no se puede, ni hablar, hay que hablar con cosas técnicas, concretas, claras, reales, en algún momento esto se va a solucionar. Otro regidor mencionó por ahí que el tema, era el tema del agua, está bien, pero tampoco hay que engañar al vecino o confundirlo, o de repente no saben en sus intervenciones, y es bueno saber, y es bueno decir las cosas como son.

Cuando se pide la autorización a un municipio de un proyecto inmobiliario como este o como cualquier otro, ninguna municipalidad del país le recibe el expediente al promotor inmobiliario si es que no adjunta un certificado de factibilidad de servicios de agua, desagüe y luz; entonces, de que se está hablando, si desde el momento en que se presenta el expediente, no se tiene el certificado, nadie lo va a recibir; y si por el contrario, si se tiene el certificado de factibilidad, significa que hay agua. Entonces, mucha demagogia decir no hay agua, la presión, mentira pues, así no es, o sea, desde el momento de que un proyecto nace y tiene licencia, tiene la garantía de que va a tener agua y que los vecinos circundantes también la van a tener; o sea, no es que se las va a quitar a uno para darle a otro. Entonces, no hay que ser demagogo, hay que ser claro, y en todo caso se habla en forma técnica, respecto a los proyectos, a la densificación y a la congestión vehicular, cosa que lamenta no haber visto en el informe, más allá de que se diga que falta la Línea 2 del Metro de Lima, lo cual es cierto, y no solo falta la Línea 2, falta Separadora Industrial y falta la salida por el Derby, el Ovalo Monitor, que ya se está haciendo, pero como esos, faltan otros intercambios, pero en fin, ese será otro tema.

Respecto a eso, como lo dice, no veo en el informe esa información contundente que diga, en función a la data, que ahora hay colapso vehicular, y que va a empeorar porque se ha pronosticado tantas familias, y que se sabe.

No hay que perder de vista que este lote tiene un propietario, y como cualquier propietario de La Molina, tiene derecho a edificar sobre él lo que las normas le permitan, y hoy día si quisiera no cambiar la zonificación, y quisiera edificar lo que puede hacer, porque se dijo hace un momento de la zona de residencial media y todo lo demás, podría edificar eso efectivamente, y hacer tres pisos de altura, con lo cual se tendría doscientas familias viviendo ahí, con todo derecho, y

con todas las de la Ley, con permisos y expediente presentado al municipio, sin cambio de zonificación ni nada, así como está ahora, lo presenta y se entrega un expediente con la norma actual vigente, en donde aparece que va a haber comercio vecinal y doscientas nuevas unidades inmobiliarias. Hoy día lo podría hacer, entonces le preocupa también que no se digan las cosas completas, o sea, está bien hoy día este proyecto, hay que aprovechar; pero un ratito, este señor tiene también un derecho, como cualquier otro vecino, de edificar ahí, y construir si quiere hoy día doscientas viviendas más. Qué cosa es peor, lo que está proponiendo ahora, o tener doscientas viviendas, que van a traer lo que no se quiere que venga, porque se está diciendo que va a haber densificación vehicular si se mete este proyecto; y que pasa, si con todo el derecho, se presenta un proyecto para construir doscientas viviendas en un conjunto residencial multifamiliar, se le va negar, por qué se le negaría, por prepotencia de repente, porque se va contra la Ley, de repente se le dice que no se le aprueba; y, va a decir porque no se le aprueba, si esta todo completo; no se le aprueba porque no se le da la gana, y anda hazle un juicio, vaya por juicio, pero no se le va a aprobar. Está bien, de repente se tiene la sartén por el mango, pero es un comportamiento que no está sujeto a norma ni a Ley. Entonces, se debe ver que se tienen en uno y otro lado, ahora tal como está planteado el proyecto de este vecino de la Hacienda Monterrico Grande, tampoco reúne a su manera de ver o su óptica, tampoco reúne las condiciones para que sea aprobado, y por lo tanto su voto va a ser a favor efectivamente de apoyar la reconsideración, de que este proyecto sea retirado de la evaluación de la sesión del concejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima, que regrese a comisiones, que se evalúe una mejor propuesta, ya que efectivamente no plantea una solución vial por el impacto que si va a tener, o sea eso es innegable, sea una o sea otra, se tiene claro que va a traer un impacto vial, y la mayor parte del frente, como si lo dice el informe, se desarrolla a lo largo de las dos laterales, que son las Calles Alberto Ureta y Garcilaso de la Vega; entonces, por ahí pues se va a desarrollar la salida del proyecto de esta Hacienda Monterrico Grande, y si no quisiera perjudicar el entorno que tiene la zona, debería de tener, como bien lo dice el informe, una solución al interior de su terreno; por qué no lo hace así el propietario, porque no lo propone así, no lo ha puesto así, es muy fácil de aprovecharse que se tiene la vía municipal al costado, Garcilaso de la Vega, y se monta por ahí, perjudica a todos los vecinos y no importa, se desarrolla el 100% de su lote como proyecto inmobiliario, así no es señor, se está equivocado, no se puede crear un impacto de esa naturaleza al entorno vecinal que ya está consolidado, y que tiene una tranquilidad, se va perjudicar con ese proyecto; en todo caso, desarrolle un ancho de vía dentro de su lote, para que no perjudique a los que viven en las calles laterales, y tampoco se perjudique, y eso evidentemente va a traer de la mano que cosa, una menor área construida, por lo tanto una menor área vendible, y por lo tanto una menor rentabilidad para su proyecto; pero así es su proyecto, la naturaleza de su terreno, mala suerte, así le toca. Entonces, en ese sentido, no se puede aprobar efectivamente este Plan Específico de este proyecto por esas consideraciones en principio; y, en segundo lugar, y algo muy importante que tampoco se ha mencionado, es que tampoco se tiene en cuenta el RIZ, Reajuste Integral de Zonificación, que se está elaborando, no sabe en qué etapa estará en la Municipalidad de La Molina.

Entonces se espera que desarrollo integral tenga en cuenta este y todos los aspectos orgánicos, estructurales, viales, de redes de servicios y todo lo demás, eso va a estar en el RIZ, y que este proyecto no lo ha tenido en cuenta, por lo tanto, como se puede y con base, se podría decir, si se aprueba este proyecto, si se está de acuerdo a que se haga; no se puede, no puede decir eso por ejemplo, porque no sabe en qué medida este proyecto, este planeamiento para la Hacienda Monterrico Grande esta concordado con lo que a futuro va a ser el RIZ de La Molina. Por lo tanto, su voto será a favor de la reconsideración, que este proyecto no va, así como está tampoco es viable, pero no se pierda de vista de que, como propietario tiene una opción, que es edificar en su terreno; y, ahí se tiene otro escenario que se tiene que tener presente para efectos de lo que se viene, si se quiere evitar una congestión vial por estas consideraciones, de repente es mejor trabajar en este proyecto, mejorarle las condiciones de este planeamiento específico, ver cuantos sótanos va a tener para su estacionamiento interno, para las habitaciones que va a hacer, en lugar de simplemente rechazarlo y decirle simplemente no va y nunca será, como quieren algunos vecinos dogmáticos de la baja densificación, sin pensar en el beneficio general del vecino, del mismo entorno vecinal. Eso es todo.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro respondió que, en primer lugar, si cree que ha indicado de que en esta propiedad, que está en una zona urbana, que tiene habilitación urbana, puede edificar, y puede edificar para la zonificación que está calificada que es comercio vecinal, con la actividades que le permite este comercio vecinal y con los parámetros establecidos, de ninguna manera se podría poner una limitación a un propietario privado que tiene las condiciones para edificar, que su propiedad tenga condiciones para edificar, salvo fuera rustico, no podría; en todo caso, aclara ahí, de que no se opone a una edificación que se tenga que hacer en la zonificación que actualmente tiene.

Segundo, se está evaluando lo que el propietario ha presentado, el Plan Específico, o sea, se pide evaluar la propuesta, esa propuesta se está evaluando; que si podría haber posibilidades para uno u otro, cuando presente esas posibilidades, se evaluará para esas posibilidades, y ojo que acá no se está evaluando el proyecto arquitectónico, lo que se está evaluando es el Plan Específico, que es una norma urbana, no es una norma edificatoria, y el riesgo que se corre cuando se califica con una zona de reglamentación especial, es que, como no están los parámetros para esa calificación, pues genera parámetros que podría colisionar un poco con la zona residencial inmediata. En la norma se tiene clarísimo los parámetros para residencial, comercial, pero para zona de reglamentación especial no se tiene. Entonces ahí si aclara, no hay ningún ánimo de oponer o entorpecer, ni ser prepotente de ninguna manera, simplemente de ver las cosas como deben de ser. Gracias.

El regidor **Ruiz Gordon** manifestó que, una sola atingencia, solo para terminar. Tiene razón la Arquitecta, omitió decirlo, es algo muy peligroso este cambio de zonificación que se solicita de comercio vecinal a reglamentación especial es un hueco negro, que no se puede aceptarlo de ninguna manera, como bien lo acaba de decir la Arquitecta Susana, eso abre la puerta a cualquier cosa en ese terreno, así que por ese motivo, el también pasaría a la abstención.

Solo para terminar, una intervención adicional, con esto ya termina, que se mencionó, que no se le ha informado al vecino correctamente, pero ha visto en los informes, que si ha estado publicado por treinta días en la vitrina municipal este planeamiento. Ahora, lo que si sería una sugerencia para la administración, definitivamente el vecino no va físicamente al local de la municipalidad, va específicamente cuando tiene que ver alguna gestión particular como

regidor, pero los vecinos normalmente no van, por qué no usan las redes sociales para informar al vecino, cuando hay voluntad de informar, y cuando hay voluntad de transparentar los actos, los cambios de zonificación, se utilizan las redes sociales, en el Facebook se publican las actividades que hay, los eventos, lo saludable, vacunación de perros, todo el mundo lo lee, porque todo el mundo está ahí; por qué no se publican, 1,2,3,4,5,6 días, para que el vecino se entere debidamente, se tiene tecnología; no se tiene que decir, se publicó en la vitrina, no viniste mala suerte. Cree que hay que dar más facilidad al acceso a la información en este sentido al vecino, y sobretodo en temas tan sensibles como son el cambio de zonificación solicitado. Gracias.

El Teniente Alcalde expresó que, quiere hacer algunas consultas a Susana. Estaba pensando en la sesión anterior con respecto a la Arenera, y en esta obra La Hacienda, se ha escuchado una parte de los funcionarios, ellos han evaluado el proyecto, pero cree que en estos casos muy importantes, se debe también darle la oportunidad a la empresa o propietarios, que también son de La Molina, que tienen el derecho también de exponer su proyecto, y de hacerle las consultas, y tener las dos versiones, eso cree que se debería verlo en siguientes ocasiones similares, en las que se pueda darle oportunidad al proyectista, de que presente su proyecto; tiene alguna información que cree que no se ha adjuntado, y que le parece muy importante, y está claramente en la línea de lo que ha hablado Eduardo, cuál es la alternativa. Si no hace este proyecto, los dueños de la Hacienda que van a hacer, no van a seguir con el restaurante, obviamente ellos quieren generar dinero más dinero, y que es lo que van a hacer, van a construir vivienda de todas maneras; cuántas viviendas, doscientas y pico calcula Eduardo, no lo sabe, pero de todas maneras la pregunta es, va a causar la misma cantidad de gente que ocasionaría este proyecto que han presentado, más o menos, esa es la pregunta que le parece principal en este asunto. Susana ha hecho el cálculo, va a haber más metros construidos en el proyecto que han presentado, o si es que ahora lo hacen sin necesidad de cambiar la zonificación.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro respondió que, si solo se hace un ejercicio simple de considerar esta cantidad de lotes que se tiene, hablando de la cantidad de lotes se tiene 41, en cada lote, se podría hacer tres viviendas, de repente una más si fuese dúplex, algunas veces se puede jugar en el diseño; pero, si fuesen tres viviendas en cada lote, por 41 o por 40 son 120 departamentos que saldrían como mínimo, esto cuando cada lote se hace individualmente. Si fuera un conjunto multifamiliar, posiblemente, ojo que en un conjunto multifamiliar ya hay condiciones distintas a los que en un lote se exigen, en un lote en esta zonificación dejas el 30% de áreas libres, en un conjunto multifamiliar ya vas por el 50% o 60% de áreas comunes, lo que puede permitirte algo más de altura.

El Teniente Alcalde expresó que, habría que ponernos en la posición más desfavorable de 30% de áreas libres; ahora ese 30% de área libre, no es para nada público, estaría dentro de los interiores de cada vivienda.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro contestó que, por supuesto.

El Teniente Alcalde refirió que, porque en el proyecto que se plantea hay un área de 1,600 metros, que no es poco, cree que más del 20% o 30% del terreno que tienen, que serían áreas públicas, no solamente para los vecinos, sino también escuchó al inicio, que se hablaba de los vecinos que están aledaños al parque; entonces, esta área publica se perdería, porque obviamente estas áreas verdes o áreas donde no se construirían estarían en las propiedades de cada uno de los propietarios de los nuevos 120 o 100 propietarios, se perdería esa área también. Lo que quiere decir, y no lo tienen que responder, porque cree que es un análisis que si se ha debido hacer, y cree que se debería aún hacerlo, en caso se apruebe o no se apruebe, es una comparación de la densidad si efectivamente habría un incremento de densidad, y cuánto sería en caso de la propuesta que tienen, con el caso de qué hagan viviendas multifamiliar o unifamiliar, poniéndose en el peor de los escenarios, porque efectivamente va a haber mucho más gente de todas maneras; o sea, no es que al negarse hoy día el permiso, oponerse a la zonificación especial, se va a evitar que se construyan viviendas o que se incremente la densidad; habría que hacer el cálculo, de cuanto más se incrementaría esa densidad, si son diez personas más o si son mil personas más, y eso es lo que se debería de evaluar. Entiende la parte técnica, se está bien apegados a las normas, pero habría que ser un poco realista y ver cómo le afectaría a la gente eso, y si la gente también, que no sabe cuántos son los que se han opuesto, han recibido toda la información del proyecto, y eso es también es una labor que se ha debido de hacer.

Entonces, la verdad no tiene más preguntas, solo quiere dejar esto, para que se tome en cuenta, y se haga ese cálculo que se pueda hacer, para hacer esta comparación del proyecto actual que se ha presentado, más el proyecto que se podría hacer en caso el proyecto no se apruebe.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro precisó que, cree que, es importante que la municipalidad se sienta con los inversionistas, porque definitivamente en un suelo urbano donde tiene que haber una edificación y donde generarse desarrollo, debe de ir de la mano con el gobierno local; entonces, no ha habido eso, lo que ahora se está mencionando o ha mencionado el Regidor Ruiz, no ha habido una conversación con ellos en ese aspecto, ellos han venido en dos oportunidades a reunión en la Gerencia de Desarrollo Urbano, y han manifestado siempre sobre su proyecto, el Plan Específico, obviamente estaba en camino, no podían cambiar la situación, y decir si se puede hacer vivienda como se hace, no ha habido eso. Que si de acá en adelante hubiera la necesidad de juntarse y hacer una mesa redonda de análisis sobre qué tipos de proyectos puede haber en esa zona, pues hay que hacerlo. Como vuelve a repetir, es una zona que está como que descuidada y no genera un buen desarrollo en la zona. Entonces, cree que, son buenos estos momentos, para que la empresa, a través del Alcalde o los señores regidores puedan acercarse o directamente a través también de la parte administrativa.

El Teniente Alcalde agradeció a la Arquitecta, y seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Varas Llatas.

El regidor **Varas Llatas** manifestó que, acá también se tiene que evaluar la disconformidad de los vecinos, este es un problema social que se tiene, obviamente la parte técnica que acaba de escuchar está dentro de los parámetros que se están mencionando; pero, la parte vecinal, inclusive se tiene acá que se han presentado memoriales, se han presentado cartas, tanto a la Municipalidad de Lima como a la Municipalidad de La Molina, es importante tenerlo presente; entonces, piensa que también se debe de adjuntar a este Acuerdo, el pronunciamiento de los vecinos, porque ellos también deben de ser parte de esta evaluación, parte de esta problemática, para una tranquilidad de los vecinos. Eso quería mencionarlo, porque es importante ver esta parte también.

El Teniente Alcalde refirió que, no ha habido una consulta a los vecinos, por qué no se ha consultado a los vecinos oficialmente.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro contestó que, este es un Plan Específico que la norma no lo establece, como es el cambio de zonificación. El cambio de zonificación si establece la consulta vecinal, la publicación, también es cierto que con el Plan Específico ha habido la publicación, pero el Plan Específico nace en Lima, y Lima como dice la Ordenanza 1862, es quien tiene que ir a hacer la difusión del Plan Específico.

El Teniente Alcalde expresó que, cree que se ha debido de hacerlo, eso de que ha sido Lima, o sea cuando conviene Lima, y cuando no conviene, así no es; cree que ahí se debería de hacer un mea culpa, y decir que, se ha debido de hacer participar también a los vecinos, y llevar al proyectista para que él también tenga la oportunidad de presentar su proyecto, a ver qué dicen los vecinos; los vecinos tienen una versión que es la de la municipalidad, el dueño también tiene el derecho de presentar su proyecto, y por ahí que se pueda mejorar. Los vecinos dicen mejora aquí, mejora allá, y quien sabe, sale algo en el que todos están de acuerdo. Eso cree que se debería de hacer a la próxima, aun cuando no lo diga la norma.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro contestó que, correcto regidor.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra al regidor Valdivieso Payva.

El regidor **Valdivieso Payva** expresó que, quiere rescatar algunas de las expresiones señaladas por el regidor Eduardo Ruiz, y también algunas otras expresadas por la Arquitecta Susana. Coincide con Eduardo en un tema que resulta clave, y que lo ha dicho muy bien, no es posible aprobar proyectos de esa naturaleza, si no se tienen las condiciones previas que permitan un tránsito vehicular idóneo; es decir, que se cuente con infraestructura vial suficiente para poder soportar la atención de este tipo de proyectos, y eso el distrito hoy no lo tiene. Entonces, sería irresponsable que se pueda aprobar este tipo de proyectos hoy y ahora. Es también cierto de que, se debe de descartar o ir despejando algunos dogmas o paradigmas, en los que siempre se ha apoyado la Municipalidad, sobre su carácter residencial, las ciudades crecen ciertamente, y sobre eso, no se puede tapan el sol con un dedo; pero, ese crecimiento tiene que responder a una planificación, que es un tema en el que ciertamente ha habido muchas falencias; falencias desde la provincial y que también hay que hacer un mea culpa; falencias en la distrital en la que, todavía no se tiene aprobado una propuesta de Reajuste Integral de Zonificación, que también resulta importante para este tema. No se puede definitivamente aquí y ahora, aprobar un proyecto o pretender que se apruebe por la instancia que corresponde, Municipalidad de Lima, un proyecto o un Plan Específico de esa naturaleza, más aun, contemplando una zonificación, que ciertamente como ya se ha mencionado, le da carta abierta a los propietarios, a hacer más allá de lo que regularmente podría ser una zonificación como la que actualmente tienen. Si en ese predio actualmente se puede realizar algún tipo de proyecto conforme a su zonificación, y eso genera alguna afectación, bueno pues, se verá en su momento, como bien señalo la Arquitecta Susana. Cuando eso ocurra, la gestión tendrá que evaluarlo, y eventualmente los regidores, el concejo municipal, tendrán también que pronunciarse si fuera el caso, pero hoy, ahora, no es el caso, no se puede estar elucubrando sobre que puede ser ahora, si no presentará el proyecto, simplemente hoy, ahora, hay un Plan Específico, que ciertamente es un despropósito en las actuales condiciones, y por lo tanto merece ser rechazado de nuestra parte. Entonces, exhortaría a centrarse en ese aspecto, y en consecuencia, expresar como concejo el rechazo de la aprobación por parte de la Municipalidad de Lima, de este Plan Específico una vez que pueda ser atendida la reconsideración.

Ahí en la propuesta se plantea el aspecto de contenido al revés, cree que primero se debe de expresar el rechazo del concejo municipal respecto del pretendido Plan Específico, y en segundo lugar, respaldar la moción de reconsideración, esa sería su opinión. Gracias.

El Secretario General informó que, el señor Tintaya tiene que hacer unas pequeñas precisiones respecto al Acuerdo.

El Gerente de Asesoría Jurídica manifestó que, solamente respecto a la redacción del Acuerdo. Efectivamente concuerda con lo señalado por el doctor Valdivieso, solamente que con una pequeña precisión, dado de que esta sesión de concejo podría ser variada en tiempo, en fecha, dada las facultades que tiene el respectivo Concejo Metropolitano de Lima, colocar una fecha específica no sería lo idóneo, simplemente decir, se pretende ratificar por dicho Concejo Metropolitano de Lima, quitar la fecha y colocar de repente, en perjuicio de los vecinos molinenses, una sugerencia para su consideración, eso es respecto del artículo segundo que pasaría, si así lo considera el concejo, pasaría a ser el artículo primero.

Respecto del artículo cuarto, dada la exposición de la Arquitecta Susana, que ha mencionado los supuestos establecidos, y los casos que procede estos planes específicos y el tema de zonificación considerados en el artículo 22° de la Ordenanza 1862, mencionó también, que eso es concordante con la Ordenanza 1144 y la Ordenanza 1661, pero específicamente lo que se tiene que agregar al artículo 25°, también el artículo 22° de la Ordenanza 1862.

Después, el artículo quinto, modificarlo, tendría que ser, encargar a la administración municipal de La Molina y quitar todo lo demás, el desarrollo de las acciones conducentes a lo dispuesto en el presente Acuerdo.
Esos serían los cambios propuestos en la redacción del proyecto de Acuerdo que ha llegado a ustedes. Gracias.

El Teniente Alcalde preguntó al Secretario General como se haría con esas modificaciones.

El Secretario General indicó que, el segundo pasaría a ser primero, sería expresar el rechazo rotundo y oposición a la aprobación del Plan Específico denominado Hacienda Monterrico Grande aprobado por el concejo de la municipalidad metropolitana de Lima, que se pretende ratificar, quitar la fecha dijo el doctor.

El Gerente de Asesoría Jurídica precisó que, por dicho concejo metropolitano, quitar la fecha, en perjuicio de los vecinos molinenses.

El Secretario General indicó, expresar el rechazo rotundo y oposición al Plan Específico denominado Hacienda Monterrico Grande aprobado por el concejo metropolitano de Lima, que se pretende ratificar por dicho concejo en perjuicio de los vecinos molinenses.
El artículo segundo queda como tal, que era el primero.

El Gerente de Asesoría Jurídica refirió que, el segundo queda como esté, tal cual.

El Secretario General dio lectura a los artículos de la parte resolutive del proyecto.

Seguidamente se sometió a votación el Acuerdo de Concejo, con dispensa del trámite de comisiones, lectura y aprobación de actas y con cargo a redacción, obteniéndose el siguiente resultado:

A FAVOR 10 EN CONTRA 00 ABSTENCIONES 01 (Reyna Freyre).

El Acuerdo de Concejo fue aprobado por mayoría.

Seguidamente se transcribe el Acuerdo de Concejo:

ACUERDO DE CONCEJO N° **-2022/MDLM**
La Molina,

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Extraordinaria Virtual de Concejo de la fecha, el Memorando N° 098-2022-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 013-2022-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 005-2022-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, y el Informe N° 023-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, con los cuales el señor Alcalde formula la propuesta de Acuerdo de Concejo para el pronunciamiento correspondiente respecto a apoyar la Reconsideración de la decisión del Concejo Metropolitano, sobre la aprobación del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", correspondiente al inmueble de 7,347.66 m² de área, ubicado en el lote acumulado de 1 al 40 y Lote 41, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, Distrito de La Molina, presentada en la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Carta N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR-SR2, de fecha 17 de diciembre del 2021, por diversos Regidores de la citada Municipalidad Metropolitana; así como, rechazar la Propuesta del citado Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande", el cual, cuenta con aprobación favorable por el Concejo Metropolitano de Lima, en la Sesión Ordinaria N° 40, en fecha 16 de diciembre del 2021;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Informe N° 023-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 24 de enero del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, realiza un recuento de las actuaciones e informes que se han remitido tanto como unidad de organización, como posición institucional, desarrollando las implicancias que su aprobación conlleva, siendo estas las siguientes:

- "El inmueble materia de evaluación, de 7,347.66 m² de área, resultante de la acumulación de 41 Lotes, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Etapa, Zona Este – Sector A y B, del distrito de La Molina, cuyo origen de la lotización, es para uso residencial, se ubica colindando con predios calificados con zonificación de Comercio Vecinal – CV, hacia la Avenida Los Constructores (edificaciones de Uso Mixto, Comercio-Vivienda y otras netamente Residenciales) y en mayor extensión, con predios calificados con zonificación Residencial de Densidad Media – RDM, hacia las vías locales secundarias de la Urbanización (edificaciones para Uso de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares, de 02 y 03 Pisos de Altura)
- El principal acceso a la zona donde se ubica el inmueble, se realiza a través de la Avenida Los Constructores; única vía de carácter metropolitano, de corta longitud (Vía Colectora), la cual se conecta con la Avenida La Molina, Avenida Los Ingenieros y Avenida Huarochirí, que forman parte del Sistema Vial Metropolitano de Lima. En la Avenida Los Constructores, en la condición actual, ya existe un flujo vehicular, que genera congestión en hora punta, el mismo que se intensificará, con las actividades comerciales que se proponen. En este escenario, surge la necesidad de adecuar las vías metropolitanas y locales, al Uso Propuesto.
- La Avenida Los Constructores, como las vías locales: Calle Inca Garcilaso de la Vega, Calle José Santo Chocano y Calle Alberto Ureta, se encuentran físicamente consolidadas, con las características y módulos que corresponden al Uso Residencial, aprobadas en la Recepción de las Obras de Habilitaciones Urbanas de la Urb. Santa Raquel, Primera Etapa, Zona Este – Sector A y B. Frente a esta realidad física, el Plan Específico, debe plantear la ampliación de estas vías; sin embargo, la modificación de estas vías, sobre todo, de las vías locales, no es viable, al encontrarse consolidada la zona, con edificaciones de Uso Residencial (Unifamiliar y Multifamiliar); las calzadas de las vías que rodean al inmueble, han sido diseñadas y aprobadas para el uso estrictamente Residencial, de acuerdo al proceso de Habilitación Urbana de la Urbanización.
- El Plan Específico, no plantea vías adicionales que le generen funcionalidad a la edificación que se proyecta; se estarían sirviendo de las vías de la Urbanización, para su propia actividad comercial; las vías locales, tienen una sección para el servicio de las viviendas ubicadas hacia el interior de la urbanización; por lo que, en estas vías, la propuesta debería

considerar, por lo menos, 2 carriles de ida y 2 de vuelta, con bahías de embarque y desembarque, tomando áreas de su propio terreno, lo que le daría viabilidad al proyecto a edificarse.

- En el contexto urbano actual, los espacios públicos (vías de servicio y parques), así como, los usos del entorno, se han desarrollado, de acuerdo a una necesidad existente en la zona, a fin de generar calidad de vida al ciudadano; en razón de la propuesta del Plan Específico y del proyecto a edificar, se tendría que acondicionar las vías Metropolitanas y sobre todo, las vías Locales, a la necesidad del Proyecto, las cuales han sido diseñadas y planificadas para Uso Residencial. En todo caso, en la propuesta del Plan Específico, corresponde presentar soluciones, que garanticen el buen funcionamiento de sus actividades comerciales, sin afectar en lo mínimo a la zona residencial, ni servirse de lo existente.

Que, en el informe antes mencionado se concluye señalando que, el Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", aprobado por la MML, para el inmueble ubicado en la Manzana K, Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, distrito de La Molina, con 7,347.66 m² de área, con la calificación de Zona de Reglamentación Especial - ZRE, resulta técnicamente no viable, dada la condición de la zona residencial, no preparada desde su origen de lotización, tanto en áreas libres, como en el aspecto vial, para el uso en la escala de comercio zonal, estando pendientes los grandes proyectos de movilidad urbana, conforme lo señala el Instituto Metropolitano de Planificación, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, recomendando apoyar la petición de los diversos Regidores de la citada Municipalidad Metropolitana, presentada ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Carta N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR-SR2, de fecha 17.12.2021, en relación a la Reconsideración contra la decisión del Concejo Metropolitano, sobre la aprobación del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", correspondiente al inmueble de 7,347.66 m² de área, ubicado en el lote acumulado de 1 al 40 y Lote 41, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, distrito de La Molina, para lo cual deberá elevarse los actuados al Concejo Distrital de la Municipalidad de La Molina, a fin que evalúe la pertinencia de emitir un Acuerdo de Concejo, rechazando la Propuesta del citado Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande", el cual cuenta con aprobación favorable por el Concejo Metropolitano de Lima, en la Sesión Ordinaria N° 40, en fecha 16.12.2021;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano, en su Informe N° 005-2022-MDLM-GDU, de fecha 24 de enero del 2022, manifiesta que, encuentra conforme, en todos sus extremos, el Informe N° 023-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, razón por la cual solicita que ello sea puesto de conocimiento al Concejo Distrital de La Molina, para su pronunciamiento, de corresponder, rechazando la Propuesta del citado Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande", a través de un Acuerdo de Concejo, respaldando de este modo el pedido de los Regidores del Concejo Metropolitano de Lima respecto a la Reconsideración de la decisión sobre la aprobación de dicho Plan Específico;

Que, mediante el Informe N° 013-2022-MDLM-GAJ, de fecha 24 de enero del 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica ha emitido su pronunciamiento en el sentido de que, de la revisión y/o evaluación de los antecedentes y sustentos que permitieron que el Concejo Metropolitano de Lima apruebe el Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande", la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro así como de la Gerencia de Desarrollo Urbano, señalados en los numerales 2.1 y 2.2 del punto II de su informe, respectivamente, se puede colegir que el cambio de zonificación precitado podrían ocasionar posibles o potenciales afectaciones a los vecinos molinenses, con la amenaza de producir mayor congestión vehicular, saturación de calles, excesiva circulación (vehicular y peatonal) en algunas zonas, incremento de la problemática de tráfico en el distrito y de las vías del entorno, entre otros problemas, no están resueltos, ni preparados para el uso planteado que implica el incremento de actividades comerciales, por lo que considera necesario que se ponga de conocimiento del Concejo Municipal todos los actuados para los fines pertinentes y, puedan expresarse conforme a lo establecido en el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y que lo habilitan para expresarse sobre asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, teniendo para ello en cuenta los informes emitidos que anteceden, situación para lo cual recomienda que la Secretaría General de esta entidad gestione ante Alcaldía, la redacción del respectivo proyecto de Acuerdo de Concejo para su respectivo trámite ante el órgano de gobierno competente; y finalmente, y sin perjuicio de lo antes señalado, recomienda se evalúe la potencial afectación o eminente afectación a los vecinos de las zonas colindantes de los predios comprendidos dentro del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", y en general de los vecinos del distrito frente al referido cambios de zonificación formalizado que pretende efectuar la Municipalidad Metropolitana de Lima en nuestra jurisdicción, y en su caso, iniciar las acciones legales correspondiente por parte de la Procuraduría Pública Municipal y, para lo cual, las áreas técnicas deben proveer los insumos que sean necesarios para tal fin;

Que, mediante el Memorando N° 098-2022-MDLM-GM, de fecha 24 de enero del 2022, la Gerencia Municipal remite los actuados, a fin de que, los mismos sean presentados al concejo municipal;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de la Ley de Reforma Constitucional – Ley N° 30305, establece que, las municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Estado, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señale la Ley;

Que, el artículo 2° de la Constitución Política del Perú señala que, toda persona tiene derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad;

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales están sujetos a las Leyes y disposiciones que de manera general y de conformidad con la Constitución Política, regulan las actividades y funcionamiento del sector público, así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado, que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio;

Que, el artículo 25° de la Ordenanza N° 1862-MML, Ordenanza que regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del área Metropolitana de Lima, establece que, las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público, podrán presentar propuestas de planes específicos compatibles con el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, le corresponde al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima la evaluación y de ser el caso la formulación de los Planes Específicos ante el Concejo Metropolitano, que deben ser aprobados mediante Ordenanza;

Que, el numeral 25.2 del artículo 25° de la Ordenanza N° 1862-MML, señala que, la propuesta del Plan Específico se remitirá en consulta a las Municipalidades Distritales involucradas, salvo que esta haya efectuado la propuesta, así como, si fuera el caso, al sector ministerial que corresponda, para que dentro del plazo máximo establecido en el inciso anterior, emitan sus observaciones y recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito;

Que, de la revisión de los Informes N° 005-2022-MDLM-GDU y 023-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, respectivamente, se puede ver que se ha evidenciado los problemas existentes de la zona por el impacto que puede ocasionar la aprobación del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", correspondiente al inmueble de 7,347.66 m² de área, ubicado en el lote acumulado de 1 al 40 y Lote 41, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, Distrito de La Molina, como son: ocasionar posibles o potenciales afectaciones a los vecinos molinenses, con la amenaza de producir mayor congestión vehicular,

saturación de calles, excesiva circulación (vehicular y peatonal) en algunas zonas, incremento de la problemática de tráfico en el distrito y de las vías del entorno, entre otros problemas, lo cual, no se habría considerado cuando se aprobó el Plan Específico antes mencionado, más aún, siendo el caso que mediante los Oficios N° 43-2020-MDLM-GDU, 60-2021-MDLM-GDU y 082-2020-MDLM-ALC, se comunicó oportunamente las observaciones al Plan Específico y que la misma era técnicamente no viable; por lo que, en el debate de la sesión de concejo, la Gerencia de Desarrollo Urbano, recomendó apoyar la Reconsideración de la decisión del Concejo Metropolitano, sobre la aprobación del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", correspondiente al inmueble de 7,347.66 m² de área, ubicado en el lote acumulado de 1 al 40 y Lote 41, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, Distrito de La Molina, presentada en la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Carta N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR-SR2, de fecha 17 de diciembre del 2021, por diversos Regidores de la citada Municipalidad Metropolitana; así como, rechazar la Propuesta del citado Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande";

Que, corresponde al Concejo Municipal adoptar Acuerdos sobre asuntos específicos de interés público o vecinal para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta, situación por la cual se concluye que es legalmente viable, que el Concejo Municipal atienda la propuesta sobre el requerimiento de la adopción de un Acuerdo de Concejo que apoye la Reconsideración de la decisión del Concejo Metropolitano, sobre la aprobación del Plan Específico "Hacienda Monterrico Grande", correspondiente al inmueble de 7,347.66 m² de área, ubicado en el lote acumulado de 1 al 40 y Lote 41, de la Manzana K, de la Urbanización Santa Raquel, Primera Zona Este – Sector B, Distrito de La Molina, presentada en la Municipalidad Metropolitana de Lima, mediante Carta N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR-SR2, de fecha 17 de diciembre del 2021, por diversos Regidores de la citada Municipalidad Metropolitana; así como, se rechace la Propuesta del citado Plan Específico denominado "Hacienda Monterrico Grande", en concordancia con el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;

Que, en este contexto, de acuerdo a los considerandos desarrollados, se formula el presente Acuerdo de Concejo correspondiente para su gestión y, una vez aprobado, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima y al Instituto Metropolitano de Planificación;

Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Comisiones, Lectura y Aprobación del Acta, y con el voto favorable de miembros del concejo presentes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- EXPRESAR EL RECHAZO ROTUNDO Y OPOSICIÓN A LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO DENOMINADO "HACIENDA MONTEERRICO GRANDE" APROBADO POR EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, QUE PRETENDE RATIFICAR DICHO CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA, EN PERJUICIO DE LOS VECINOS MOLINENSES.

ARTÍCULO SEGUNDO.- EXPRESAR COMO CONCEJO MUNICIPAL EL APOYO A LA RECONSIDERACIÓN DE LA DECISIÓN DEL CONCEJO METROPOLITANO, SOBRE LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECÍFICO "HACIENDA MONTEERRICO GRANDE", CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE DE 7,347.66 m² DE ÁREA, UBICADO EN EL LOTE ACUMULADO DE 1 AL 40 Y LOTE 41, DE LA MANZANA K, DE LA URBANIZACIÓN SANTA RAQUEL, PRIMERA ZONA ESTE – SECTOR B, DISTRITO DE LA MOLINA, PRESENTADA EN LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA, MEDIANTE CARTA N° 154-2021-MML-SGC-SAC/VAR-SR2, DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DEL 2021, POR DIVERSOS REGIDORES DE LA CITADA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA Y AL INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN EL PRESENTE ACUERDO DE CONCEJO CONJUNTAMENTE CON TODO LO ACTUADO, A FIN QUE SE CONSIDERE EL PRONUNCIAMIENTO HECHO POR EL CONCEJO MUNICIPAL.

ARTÍCULO CUARTO.- EXHORTAR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA EL CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO LEGAL ESTABLECIDO PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE PLAN ESPECÍFICO EN GIRO O AQUELLOS QUE REALICE, CONFORME A LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULO 22° Y 25° DE LA ORDENANZA N° 1862-MML.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE LA MOLINA, EL DESARROLLO DE LAS ACCIONES CONDUCENTES AL CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL PRESENTE ACUERDO.

ARTÍCULO SEXTO.- ENCARGAR AL PROCURADOR PUBLICO MUNICIPAL INICIAR Y/O CONTINUAR LAS ACCIONES LEGALES Y CONSTITUCIONALES DEL CASO PARA LA DEFENSA DE LA RESIDENCIALIDAD DE LA MOLINA.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- REMITIR COPIA DEL PRESENTE ACUERDO DE CONCEJO A LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO, PARA QUE INTERVENGA EN DEFENSA DE LOS VECINOS DE LA MOLINA, QUE SE VERÍAN AFECTADOS EN CASO DE QUE, EL CONCEJO METROPOLITANO DE LIMA RATIFIQUE EL PLAN ESPECIFICO DE LA "HACIENDA MONTEERRICO GRANDE", RESPECTO DEL PREDIO CONSTITUIDO POR EL INMUEBLE DE 7,347.66 m² DE ÁREA, UBICADO EN EL LOTE ACUMULADO DE 1 AL 40 Y LOTE 41, DE LA MANZANA K, DE LA URBANIZACIÓN SANTA RAQUEL, PRIMERA ZONA ESTE – SECTOR B, DISTRITO DE LA MOLINA.

ARTÍCULO OCTAVO.- ENCARGAR A LA SECRETARÍA GENERAL LA PUBLICACIÓN DEL PRESENTE ACUERDO EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO", Y A LA GERENCIA DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN LA DIFUSIÓN DEL MISMO, EN REDES Y MEDIOS DE DIFUSIÓN CORRESPONDIENTES.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Siendo las 14.25 horas del día, no habiendo más puntos que tratar, se dio por terminada la presente sesión.