

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA VIRTUAL

26-04-2022

15:00 HORAS

Siendo las **15:20 horas** del día **martes 26 de abril del 2022**, los regidores **Carlos Armando Reyna Freyre, Ivonne Carmela Belaunde Guerra De Montaña, Hernán Adrián Pérez Pisconte, Noemí Johanna Candiotti Toro, Manuel Ávila Ayala, Adelina Rivera Escudero, Yoner Alexander Varas Llatas, Carlos Javier Talavera Álvarez, María Perla Espinoza Aquino y Guillermo Steve Valdivieso Payva**, se reunieron en la plataforma digital Zoom a efectos de llevarse a cabo la sesión ordinaria virtual convocada para el día de hoy.

El Secretario General informó que, el señor Alcalde había comunicado que por sus recargadas labores no iba a poder acompañar en la presente sesión.

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

Verificado el quórum reglamentario, se dio inicio a la sesión extraordinaria virtual con la participación 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, Adelina Rivera Escudero, Yoner Alexander Varas Llatas, Carlos Javier Talavera Álvarez, María Perla Espinoza Aquino y Guillermo Steve Valdivieso Payva**.

El Secretario General informó que el regidor Ruiz Gordon comunicó que no iba a poder participar en la presente sesión.

I.- LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA:

- **Acta de la Sesión Extraordinaria Virtual del 30 de marzo del 2022 12.00 horas.**
Se postergó la aprobación.
- **Acta de la Sesión Ordinaria del 31 de marzo del 2021 15.00 horas.**
Se postergó la aprobación.
- **Acta de la Sesión Ordinaria del 31 de marzo del 2021 16.00 horas.**
Se postergó la aprobación.
- **Acta de la Sesión Extraordinaria Virtual del 20 de abril del 2022 12.00 horas.**
Se postergó la aprobación.

II.- AGENDA:

1.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE EMITE PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO DE 2,549.00 M2, CONSTITUIDO POR EL LOTE 04 DE LA MANZANA G, UBICADO FRENTE A LA CALLE LA CAÑADA N° 268, URBANIZACIÓN LA RINCONADA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO VECINAL (CV).

El Secretario General informó que, se tiene como antecedentes los pronunciamientos de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Participación Vecinal, de la Gerencia de Tecnologías de Información, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones y de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano.

Se deja constancia que la convocatoria y el proyecto de Acuerdo de Concejo se ha planteado con el trámite de dispensa de comisiones, dada la urgencia que implica el pronunciamiento del Concejo Municipal, que tiene como última fecha de pronunciamiento y entrega del Acuerdo el día 29 de abril. En esa situación es que la administración ha pasado dentro de los plazos legales, se han emitido los informes técnicos legales, y la fecha de pronunciamiento máximo es el día 29 como repite. En esta situación es que, por la urgencia que hay del pronunciamiento del Concejo y el vencimiento del plazo, es que se ha citado a esta presente sesión extraordinaria.

Con la anuencia del señor Teniente Alcalde, la exposición va ser realizada a través de la Subgerencia 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, efectivamente, se ha recibido una solicitud de cambio de zonificación que le gustaría mostrar a través de las diapositivas, si le permiten para compartir.

El Secretario General solicita a la Gerencia de Tecnologías de Información habilitar la opción de compartir.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro señaló que, tienen la solicitud de cambio de zonificación, acá tiene el cronograma de trabajo para la evaluación y publicación del cambio de zonificación específico, como se ha procedido en estos treinta días hábiles, no se quiere detener salvo haya alguna duda, va a pasar

directamente a la explicación de la solicitud de Cambio de Zonificación. Primero.

La Municipalidad de Lima, remitió con el oficio que se indica, con fecha 16 de marzo, la solicitud de cambio de zonificación. Justamente en el cronograma que preparó está indicada la fecha de recibido acá en la municipalidad de La Molina, el 16 de marzo del 2022, remite la solicitud, está referido; es decir, este predio como se ve en la figura, tiene frente hacia la Avenida La Molina y hacia La Cañada, está dentro de la parcelación semirústica Rinconada Alta, Primera Etapa del distrito de La Molina. Es un predio, tiene 2,549 metros cuadrados de área, está referido al Lote 04 de la Manzana G, con un frente de 48 metros lineales hacia la Avenida La Molina, esta información es el resultado de la habilitación de la parcelación semi rústica Rinconada Alta, Primera Etapa del distrito de La Molina.

Se ve en la foto aérea la ubicación del predio, las distancias hacia centros que se conocen, que posteriormente también lo va a mostrar, ya marcando o indicando los predios del entorno, pero se está dentro de una zona semi rústica, clarísimo, y su desarrollo obviamente marca una diferencia en relación a zonas urbanas o con habilitación urbana.

El Teniente Alcalde señaló que, esa zona semi rústica será en papel, pero eso no es semi rústico, es totalmente urbano.

La **Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro** expresó que claro, tiene la condición semi rústica porque, se tiene jibas, que van en la parte interna, que marca esa diferencia con las zonas urbanas, en donde se tienen características distintas, con veredas, bermas laterales o estacionamientos, dependiendo de la calificación del predio; se refiere a la parte interna de la urbanización.

La habilitación urbana fue aprobada en el año 1961, para fines residenciales, como se muestra acá el Lote 04 con el área ya indicada. Tanto en la habilitación urbana que se aprueba en este proceso aprobado en el año 1961, también se cuenta, donde se define el tramo donde se ubica el predio, que acá está indicando tramo Aruba - Avenida 7, Avenida Elías Aparicio, una sección de 40 metros para la Avenida La Molina, y para el Jirón La Cañada se tiene una sección de 12 metros, con los módulos, que significan para ambas vías, tanto para la Avenida La Molina, como para el Jirón La Cañada. La Avenida La Molina es una vía Metropolitana, que está dentro de un Sistema Vial Metropolitano, aprobado con la Ordenanza N° 341, y el Jirón La Cañada es una vía local secundaria, que está bajo la administración de la municipalidad distrital.

La zona donde se ubica el terreno, actualmente está calificado como Residencial de Densidad Baja y la solicitud que dan para evaluar, la propuesta, es para Comercio Vecinal. En la Memoria Descriptiva que adjunta la solicitud, indica actividades comerciales tentativas, como son, edificio de estacionamientos, gimnasio, venta de artículos de belleza, boutiques, diseñadores de moda, salón de belleza, cajeros automáticos. Estas son las actividades que solicita el administrado, actualmente obviamente no es compatible con la zonificación, inclusive supera un poco a la zonificación de Comercio Vecinal.

Este es el ámbito donde se ubica el terreno, está cercano al centro comercial PROMART, o donde se ubica PROMART, con frente directamente a la Escuela de Equitación del Ejército Peruano, por un lado, y por el otro lado al Jirón La Cañada, y los entornos más inmediatos son, el Centro Comercial MOLICENTRO, el Colegio Newton, y esta zona, esta franja, donde hay entre actividades comerciales, terreno para salud, que se expande hacia el sur, también son actividades comerciales, además de un colegio al frente de esta a continuación de MOLICENTRO.

Los usos predominantes en esta zona, en la zona de ubicación del terreno es residencial, netamente residencial en la zona que da hacia la Avenida Ricardo Elías Aparicio, por el lado donde está el terreno, se tiene el Centro Comercial o las tiendas comerciales que se tiene colindante a PROMART, y solamente se ha encontrado una autorización para Nido en esta zona, y ya en la zona comercial, cruzando la Avenida 7 o Elías Aparicio, se tiene estas actividades comerciales. Justamente se ha pedido información a la Gerencia de Desarrollo Económico, en donde se informa sobre las autorizaciones que se tiene para estos locales, referidos a los que se indican aquí como usos existentes.

En este tramo, lo que hace álgido, quisiera proyectar en este tramo, por lo menos de Aruba a Ricardo Elías Aparicio, es la ubicación de la Escuela de Equitación, este terreno es un terreno rústico, es un terreno que no se ha retirado en los límites, el cerco, sobre la línea prácticamente, o sobre la sección, o sobre el derecho de vía que debería haber en ese tramo, lo que lo hace que exista carencia de espacio público, de vía, como para que pueda haber una adecuada transitabilidad en este tramo; entonces, de la evaluación que se ha realizado, se tiene el frente hacia donde da el terreno, apenas con una vereda angosta, no propicia todavía para una actividad comercial, por el lado de la Avenida La Molina, y por el lado del Jirón La Cañada, no se tiene vereda, no tiene berma natural, no se ha ejecutado con las condiciones que corresponde a esta zona o a un lote que podría tener una actividad distinta a vivienda.

La accesibilidad que tiene La Molina, actualmente tiene una vereda con una medida de 1.34 metros lineales, apenas como les mostraba, que la vereda, no tienen zona de estacionamiento, con una berma lateral por lo menos de aislamiento. Existe también que la Avenida La Molina actualmente tiene 18 metros lineales de sección, o sea, no está cumpliendo la sección normativa, que es de 40 metros lineales; la Cañada que tiene doce metros lineales, pues todavía no se tiene con los módulos que corresponden a vereda o berma lateral.

Licencias de Funcionamiento que se han emitido en esta zona cercana al local, son los que se puede ver acá, Manzana H, que está hacia la Avenida 7 y la Avenida Elías Aparicio, las actividades comerciales son las que se indican en ese cuadro, y más no se tiene, solamente la Manzana H, donde está el Centro Comercial y tienda PROMART, que es lo único que sigue funcionando para el lado del terreno, y apenas un Centro Educativo Inicial y Guardería desde el año 2011, que tiene Licencia de Funcionamiento, en la zona, en la Zonificación Residencial de Densidad Baja, también para el lado de la zona donde se ubica el terreno, el Lote materia de evaluación. Siempre se pone como referencia también, como política, lo que se tiene en el Plan de Desarrollo Local Concertado, de que el distrito de La Molina es un distrito con una densidad poblacional posiblemente, menor a otros distritos, donde hay mayor intensidad de edificación, de actividades urbanas, pero que también es cierto que, se tiene pocas vías de acceso y salidas, lo cual y además de ello, la ubicación de Centros Educativos y otros servicios, lo cual hace álgida la llegada y la salida del distrito.

En este proceso de evaluación de los treinta días hábiles, que determina la norma, la Ordenanza de la Municipalidad de Lima, se hace la publicación en la web, se hace la publicación en el muro de la Subgerencia de Gestión Documentaria, Plataforma, y también se hace la consulta vecinal, a través de la Gerencia de Participación Vecinal, y en este caso se tienen estos resultados que se ha recibido de la Gerencia de Participación Vecinal, se ha obtenido un total de 17

vecinos encuestados, que son propietarios de predios y ninguno de ellos da una opinión favorable, al pedido de cambio de zonificación, por lo tanto se tiene un 100 % de opinión desfavorable a la solicitud de cambio de zonificación. Como conclusión puede indicar de que, la ubicación, si bien es cierto este texto está siendo indicado en el informe que se ha remitido a sesión de concejo, obviamente acompañará a los documentos que se emitan a la municipalidad de Lima, pero en conclusión lo que quiere puntualizar es que, la ubicación del terreno, si bien es cierto está con frente hacia un eje vial metropolitano y también tiene una salida hacia una vía local, es obvio y es cierto que todo uso hacia un predio, en este caso la propuesta, la solicitud del administrado es para un uso comercial, justamente tiene gran importancia por el movimiento que implicaría una actividad comercial. Si bien es cierto en los documentos registrales, se refiere a lo que está registrado en SUNARP, y también a lo que se registra en la municipalidad, en la base de Catastro, se encontró dirección que da hacia a la vía local, Jirón la Cañada, pero también es cierto que más de ello no se tiene, es más, no se tiene una declaratoria de fábrica registrada en la municipalidad, en la base de datos, y muchas veces cualquier información que se debe tener en la municipalidad depende de que el administrado, el propietario, haga de conocimiento; porque, si no se hizo de conocimiento acá a la municipalidad, no se va a tener esa información, por eso es importante las declaraciones juradas que hace el administrado, el propietario, en el área de Rentas. Pero lo cierto también es que, como decía, está frente a la avenida, pero actualmente tiene 18 metros, que lo hace difícil en ese tramo, y la zonificación comercial que se está solicitando agravaría, cuando todavía no se ha hecho en su total capacidad o no se ha aperturado en su total capacidad a la Avenida La Molina, que tiene una sección de 40 metros lineales dispuesto y definido en el Sistema Vial Metropolitano. Por ello es que su opinión, frente a esta situación física, técnica, y también a algunos resultados de la encuesta de vecinos que no requieren o no quieren que haya cambios en su zona, es que se ha concluido con una opinión desfavorable. Esa sería toda la información respecto a este cambio de zonificación para el terreno materia de evaluación.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor **Talavera Álvarez** señaló que, con respecto a la propuesta de Acuerdo de Concejo que emite pronunciamiento sobre la petición de cambio de zonificación del predio de 2,549 metros cuadrados, constituido por el Lote 4 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, distrito La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja – RDB, a Comercio Vecinal, al respecto debe precisar lo siguiente.

En antecedentes la fecha de ingreso de expedientes fue el miércoles 16 de marzo del 2022, y fecha máxima del pronunciamiento será el viernes 29 de abril del 2022.

La solicitante es Daniela Bavestrello Ruiz.

Ubicación Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada.

El área del predio es 2,549 m².

Cambio solicitado de Residencial Densidad Baja – RDB, a Comercio Vecinal –CV.

Uso propuesto, edificio de estacionamiento, gimnasio, venta de artículos de belleza, boutiques, diseñadores de moda, salón de belleza, cajeros automáticos, y ciertamente cualquier otro permitido en comercio vecinal.

Fábrica existente según la Partida Electrónica, una vivienda.

Actuaciones de la municipalidad, publicación en portal web y mural municipal, la Gerencia de Tecnologías de Información y Trámite Documentario, informan que se cumplió con el plazo determinado de la Ordenanza N° 2086-MML. Consulta vecinal realizada por la Gerencia de Participación Vecinal, según el croquis determinado por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, el resultado es el siguiente: sobre un consolidado de consulta vecinal, total de viviendas a consultar fueron 61, emitieron opinión favorable cero, desfavorable 17, no emitieron opinión 44. Señor Teniente Alcalde y señores regidores, una vez más la cantidad de propietarios que no emitieron opinión, superan largamente a los que si emitieron opinión, en este caso específico el 28% emite opinión y el 72% no emitió opinión, constituyendo esto una gran debilidad de este procedimiento administrativo de cambio de zonificación, que esta administración debe ordenar las acciones correctivas para que no se siga con estas deficiencias, mostradas reiteradamente por cuanto para la Municipalidad Metropolitana de Lima, solo 17 propietarios se oponen dentro de toda la organización a consultar, y de las instituciones y vecinos en general, conforme lo establecen los numerales 9.4.1 y 9.4.2 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086.

Sobre una evaluación técnica, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, mediante Informe N° 111-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 12 de abril del 2022, comunica en su punto 4, que el predio se encuentra con frente a la Avenida La Molina, lo que contraviene la habilitación urbana y la ficha número del Asiento B1, de Ficha 50159, continúa en la Partida 42269654, que corresponde al Lote 4 de la Manzana G, frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada del distrito de La Molina, que el lindero frontal inscrito registralmente es la Calle La Cañada. A mayor abundamiento, el Oficio D001-2022-MML-GDU-SPUHU, de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, precisa que, la solicitud de cambio de zonificación es para el predio ubicado en la Calle La Cañada N° 268, de la Urbanización La Rinconada; en consecuencia, señores del concejo municipal, si la Municipalidad Metropolitana de Lima aprueba el cambio de zonificación peticionado, será extensivo a todos los lotes de la Manzana G, con frente a la Calle La Cañada, y potencialmente a todos los lotes de la manzana, y si el Concejo Metropolitano aplica el artículo 53° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por compartir la vía local, en este caso la Calle La Cañada. En este extremo, quiere precisar que ha recibido la convocatoria, el día 24 de abril del 2022, con apoyo de profesionales se realizó un estudio de la propuesta, encontrando observaciones, que plasmadas en un documento, lo ingresó por el trámite documentario, admitida como Oficio N° 04820-2022, dejando expresa constancia que reconoce y valida el profesionalismo de la arquitecta Susana Ramírez, y que sus observaciones han sido con la finalidad de dar un aporte a su informe, para que la opinión técnica tenga la contundencia que sustente la opinión desfavorable y a su vez sustente el Acuerdo de Concejo con pronunciamiento desfavorable. Y quiere reiterar aquí la frase opinión técnica, porque este es un procedimiento administrativo, por tanto es un procedimiento eminentemente técnico, donde en su opinión, el informe de la Subgerencia Habilitaciones, Urbanas Planeamiento Urbano y Catastro, debe resaltar las debilidades y perjuicios que ocasiona esta solicitud de cambio de

zonificación, como por ejemplo:

- a) El perjuicio que ocasiona a la urbanización y a todo ese sector de La Molina, el cambio de zonificación de la Manzana G, y potencialmente a la manzana E, que comparten la Calle La Cañada.
- b) La devaluación de las propiedades de toda esa urbanización La Rinconada Alta.
- c) La congestión vehicular de la calle La Cañada, que afectaría a todas las manzanas con frente a esa vía local.
- d) La distorsión de la urbanización La Rinconada Alta, cuya habilitación urbana no ha previsto el uso de la Calle La Cañada para uso de Comercio Vecinal.
- e) La congestión vehicular que ocasionará la ya tuzurizada Avenida La Molina, en el tramo desde la Calle Elías Aparicio hasta la Avenida Huarochirí, está congestión vehicular de norte a sur, agudizará el tránsito del cruce entre la Avenida Elías Aparicio y la Avenida 7 de la Avenida La Molina.
- f) A ello se adiciona a la falta de soporte de suelo, la aparición de comercios laterales, ambulantes, taxistas, colectivos, entre otros.

Conclusiones:

El sentido de sus observaciones dirigida a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, espera haya encontrado eco, para mejorar y fortalecer la sustentación técnica del informe desfavorable, y que este Concejo tenga además el pronunciamiento desfavorable, el respaldo de una debida motivación, porque lo que solicita, señor Teniente Alcalde, se mejoren los considerandos de la propuesta de Acuerdo de Concejo, reitera, para que la sustentación técnica tenga la contundencia debida. Téngase presente que este procedimiento administrativo, además de pronunciamiento técnico y del Concejo de La Molina, que no es vinculante, será adicionado al pronunciamiento del IMP de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, las cuales serán remitidas a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano Vivienda y Nomenclatura del Concejo Metropolitano, para ser dictaminado y puesto en consideración del Concejo Metropolitano, ahí radica su preocupación, con respecto a las deficiencias de la consulta vecinal y a la necesidad de mejorar la sustentación técnica, así como mejorar los considerandos de la propuesta de Acuerdo de Concejo.

Con estos aportes, su voto es que se declare desfavorable la solicitud de cambio de zonificación, porque en este caso específico, se evidencia el evidente perjuicio a los propietarios de los predios de la Urbanización Rinconada Alta, y ciertamente siempre estará en contra de los cambios de zonificación, hasta que no se adecue el 100% el abastecimiento de agua potable y no se realicen cambios de troncales de alcantarillado, que se encuentra ya en su máximo soporte, se mejore la viabilidad del distrito, qué consiste en más infraestructura de ingresos y salidas del distrito y el mejoramiento de las existentes, especialmente las metropolitanas, muchas gracias.

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

La regidora **Espinoza Aquino** expresó que, respecto a la petición de cambio de zonificación del predio de 2,549 metros cuadrados, Lote 4 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización Rinconada Alta, petición de cambio de zonificación de RDB a CV, comercio vecinal, tiene algunas observaciones.

Del expediente remitido por WhatsApp, el Informe N° 111-2022-MDLM-GDU, firmada por la arquitecta Susana Ramírez faltan las páginas 2, 4, 6, 8 y 10, el Informe N° 30-2022-MDLM-GDU, firmado por el Arquitecto Rubén Segura, falta la página 2, el Informe N° 61-2022-MDLM-GAJ, firmado por el abogado Nazario Tintaya, faltan las páginas 2, 3, 4, 5 y 6, agradecerá por intermedio del Teniente Alcalde, por favor se remitan los tres informes citados.

Con respecto a la petición de cambio de zonificación su voto será desfavorable por las siguientes razones:

Los predios colindantes al lote en consulta de zonas residenciales consolidadas, convertir este predio de uso Residencial a Comercial generaría mayor problema de congestión vehicular en la intersección de Avenida La Molina con la Avenida Elías Aparicio. En la Avenida La Molina, en el tramo dónde se ubica este predio, no cuenta con habilitación urbana, no se han ejecutado las vías secundarias y los vecinos están totalmente en desacuerdo de este cambio de zonificación.

Después, por intermedio del Teniente Alcalde, quería por favor adicionar que se le remita una copia del oficio del Acuerdo de Concejo que aprobaran hoy, con el sello de recepción de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y que la Gerencia de Desarrollo Urbano del distrito, realice un seguimiento de este expediente a fin de conocer opinión técnica del IMP y la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, y se le informe con la debida anticipación, a fin de evitar sorpresas del municipio de Lima, eso es todo muchas gracias.

El Teniente Alcalde preguntó si hay había algún regidor más que quiera participar.

El Secretario General señaló que no se tienen más registros.

El Teniente Alcalde mencionó que, tiene una consulta para Susana. Este predio tiene dos frentes, uno que da a la Avenida La Molina, que ahí pueden discutir un poco sobre el tema de si es comercial o no, y el otro da a una Calle La Cañada, donde sí está claro que sería complicado darle algún tipo de zonificación diferente a la que tiene actualmente. La pregunta es, si se le podría dar, no sabe si en este caso en general, si se le puede dar la alternativa que tenga solamente una de las partes del predio tenga la zonificación comercial, es decir, la que da a la avenida principal y la otra fachada no, eso es posible Susana.

El regidor **Valdivieso Payva** señaló que, hasta donde tiene entendido, el cambio de zonificación es con todo el lote, lo que ocurre es que, al momento de extenderse alguna licencia, de prosperar el cambio de zonificación, lo que se pueden hacer es limitaciones en el acceso para el funcionamiento, por ejemplo, facilitar el acceso por la avenida, pero no por la calle, por ejemplo, pero eso es en el momento del otorgamiento de la licencia; pero, hasta donde tiene entendido el cambio de zonificación es con respecto a todo el lote, no puede ser parcial, salvo que la funcionaria o el arquitecto Segura le digan lo contrario.

El Teniente Alcalde señaló que, a él no le molestaría que abran en la Avenida La Molina, de hecho al costado hay un

local comercial, pero por el otro lado la calle del costado, definitivamente no tiene ni vereda. Seguidamente cedió el uso al Gerente de Desarrollo Urbano.

El Gerente de Desarrollo Urbano señaló que, la pregunta es si se puede acceder por una de las puertas, en realidad el lote es único, y como muy bien lo dijo el regidor, el cambio de zonificación se hace a todo el predio, a menos que esté independizado; por lo tanto, si bien es cierto este lote debe tener dos numeraciones, pero si uno quiere darle funcionamiento a uno de los números, tiene que estar independizado.

El Teniente Alcalde expresó que, hay algo que, en la participación que tuvo Carlos Talavera, la verdad no se había fijado, solamente hay 17 personas que dan una respuesta, en este caso desfavorable, y cuarenta y tantos que no, o sea, suena un poco, la verdad es sincero, suena un poco como no se ha respondido en la puerta porque no, no sabe si es así espera que no, sabe que el tiempo que tienen es corto, pero no sabe si se puede pedir en estos casos ampliaciones de plazo a la municipalidad, para decirles que den una semana más, lo que fuera, y hacer el estudio de mercado correctamente.

El Gerente de Desarrollo Urbano mencionó que, ahí da el pase a la Gerente de Participación Vecinal, porque obviamente la metodología, la forma como se ha encuestado, sería bueno que explique, si bien es cierto definir si son a las personas o a los predios.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra a la Gerente de Participación Vecinal.

La Gerente de Participación Vecinal señaló que, quiere manifestar lo siguiente. El equipo de promotores asignados a recoger la opinión de los vecinos de acuerdo a la Ordenanza N° 2086 de Lima Metropolitana, en el sub numeral 9.4 que dice, levantamiento de opinión de los vecinos colindantes del predio solicitante del cambio de zonificación, fue llevado a cabo cinco días, el lunes 04, miércoles 06, jueves 07, viernes 08 y otra vez el lunes 11 del mes de abril, tanto en la mañana como en la tarde, debido justamente a la no opinión, no quisieron emitir opinión 44 predios, 44 vecinos, porque ellos al titular, al dueño del predio, a él se le realiza la consulta, con el Formulario Único de Consulta Vecinal - FUC. Entonces, en estos días se ha realizado la consulta a los 37 predios, de acuerdo al plano formulado por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas; asimismo, en el campo se han encontrado 24 más, que eran de terrenos sin construir, que lo tiene Catastro como terrenos sin construir, pero en el momento que se ha ido al campo se ha verificado condominios y estos resultaron 24, total 61, por eso es que en la consulta se ha puesto 61 predios, viviendas consultadas. Se ha ido cinco veces, mañana, tarde, y ya se vencía el plazo para poder dar de una vez el resultado final, por esa razón se ha tenido que de una vez elevar esta consulta, con 44 vecinos que no quisieron emitir opinión, y otros que no se encontraban en los diferentes horarios y fechas que ha mencionado, y también se tienen las fotos de cada día, con los predios correspondientes, en total los 61, y los que sí emitieron opinión eran 17, y al final estos 17 dieron una opinión desfavorable. Eso es lo que quería mencionar.

El Teniente Alcalde preguntó, entonces los cuarenta y tantos no es que no han emitido opinión, sino es que no han contestado.

La Gerente de Participación Vecinal respondió que, no contestan y otros no se encontraban, no quieren, se les toca y ahí está en las fotos, en los diferentes días; entonces, no quieren salir a dar su opinión, otros el dueño, el titular del predio no responde, no está ahí, y como se tiene que respetar ese cronograma que le ha dado la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, ya ha tenido que elevar el informe, porque se vencían los plazos.

El Teniente Alcalde agradeció la aclaración, no sabe que opinan, pero en este caso, si han sido solamente 17 los que han respondido, y los 17 dicen que es desfavorable, bueno es un número más o menos, o sea es clara la tendencia a que todo el mundo está en voto desfavorable respecto a este cambio de zonificación, pero se debería tener alguna norma, o algunas encuestas mínimas para que sea válido ese informe de las opiniones favorables, desfavorables, o lo que fuera, no sabe si eso existe o está normado, porque qué hubiera pasado si hubieran sido solamente dos personas, también sería válido ese informe. Seguidamente cedió el uso de la palabra al Secretario General.

El Secretario General señaló que, el tema de la Ordenanza que ha aprobado Lima, establece un procedimiento que se inicia en la Municipalidad de Lima, que tiene como componente legal la consulta y el informe técnico del distrito, del cual se está solicitando el cambio de zonificación, y es dentro de ese procedimiento, les da a la municipalidad 30 días para hacer estas dos actuaciones, tanto la consulta vecinal como el informe técnico de evaluación que hace el área de la Gerencia de Desarrollo Urbano. Ellos, dentro del plazo establecido, a través de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas y Planeamiento Urbano, se ha hecho el informe técnico correspondiente y la evaluación que se ha escuchado de la Arquitecta; y, en el tema de la consulta vecinal también se ha cumplido porque se han realizado las consultas. Ahora, lamentablemente como decía la señora Diana Palacios, la Gerente, no se puede obligar al vecino a que conteste; se tiene un plazo, en ese plazo se ha agotado como administración la realización de la consulta, se ha ido, se le ha tocado la puerta al vecino, se le ha dicho señor vecino que piensa, algunos dentro de los 61, que son 17, han dicho no me parece, y los demás no han querido pronunciarse, ni sí, ni no; entonces, no se puede obligar al vecino, quisieran generar un desarrollo adicional, pero igual, se les pide un correo, se les manda un correo, se le dice señor que le parece a usted, si el vecino no desea, está en su derecho de no contestar, no podrían hacer más, más aun siendo el caso que existe un plazo perentorio para poder hacer el procedimiento.

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

El regidor **Valdivieso Payva** expresó que, hay un tema que siempre es recurrente cuando se tratan estos temas, que es

el tema de la consulta vecinal, lo han dicho muchas veces, no entiende porque se sigue haciendo desarrollo de la consulta vecinal en campo, cuando hay mecanismos digitales, virtuales, para poder hacerlo, Andrés menciona que se pudo mandar un correo electrónico, el tema es que no se ha enviado. Si se tiene una Ordenanza que se está aplicando en este momento, para ampliar la red de contactos vecinales, no sabe si esa información es exclusiva para la Gerencia de Rentas o se comparte para la Gerencia de Participación Vecinal, de tal forma que al tener los teléfonos de los vecinos de la zona, en vez de estar tocándoles la puerta, se les llama por teléfono o se les manda un WhatsApp y se les pregunta, y de esa forma tener un mayor universo de consultas. Claro, posiblemente algunos no contestarán, pero por lo menos se ampliará el universo, y finalmente lo que se tendrán es una respuesta determinada, porque finalmente la consulta vecinal no resulta vinculante, pero cree que para no generar esta respuesta, que siempre se recibe de la gestión, en el sentido que, no contestan, no abren, no atienden, pues utilizar otros canales que faciliten el trabajo y no hacer este trabajo físico en campo, que además, cree que puede resultar una pérdida de tiempo, cuando se pueden facilitar otros canales de comunicación. Y hay un tema adicional que le ha llamado la atención, que ha mencionado la señora Diana, es el hecho de haber identificado en un terreno sin construir, existía por el contrario un condominio con 24 viviendas, no sabe si esa información, más allá del procedimiento que se sigue para el tema del cambio de zonificación, esa información también de manera independiente es comunicada a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a efectos de verificar situaciones vinculadas a licencias y otros de otra naturaleza, en la medida en que, lo que existe en la realidad no coincide con los planos que tiene la municipalidad; quisiera preguntar, si es que se hace ese cruce de información o de comunicación para las gestiones de fiscalización que puedan haber, rentas, por supuesto, también.

El Teniente Alcalde señaló que, también está de acuerdo, no sabe si les pasa, pero en varios grupos le llegan encuestas de los hijos de sus amigos, de las universidades, y en cinco minutos hay como cincuenta respuestas. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Pérez Pisconte.

El regidor **Pérez Pisconte** mencionó que, ha escuchado con atención el desarrollo que ha dado la Arquitecta, del mismo modo ha escuchado con atención las palabras de los regidores, sobre todo de Guillermo, que siempre es muy oportuna; pero sin embargo, habría que ver algo muy importante, la sección de vías, definitivamente hay que reconocer que no es funcional, y otra de las cosas que hay que preguntar a la Arquitecta o a la Subgerente, preguntar qué pasa con los organismos que son, como por ejemplo, la Escuela de Equitación, que tan fácil o difícil es de pedirles que retrocedan, porque definitivamente ellos no han retrocedido, hay un plan de vía que definitivamente, donde está PROMART para ese sector, cumple con los requisitos, pero por el otro lado no; la pregunta es, si definitivamente no se está dando el pase, es porque hay un plan de vía, hay un plan de funcionalidad de la vía, ese es el problema, no se está dando porque no se cumple, no se cumple con los estacionamientos. El distrito no pueden estar a espaldas de lo que puede ser el crecimiento del distrito, se va a dar la facilidad al vecino para los nuevos centros comerciales, por qué se tiene que oponerse; y, otra de las cosas es, por qué no se puede pedir a la Escuela de Equitación que cumpla con retroceder, porque es un Plan de Vía Metropolitano y ellos no quieren hacerlo, es la gran pregunta que quisiera que la Arquitecta o la funcionaria le responda.

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, está presente, mil disculpas por el problema que se ha generado con el micrófono, hace un momento GTI lo ha desbloqueado, no sabe que ha pasado, pero bueno y lamenta no haber estado oportuna con respuesta a las consultas que han estado haciendo, si consideran puede responder a las preguntas.

La última que ha escuchado del regidor Hernán Pérez, respecto del por qué la Escuela de Equitación no hace la habilitación urbana. Por lo general terrenos del Estado, en este caso este terreno corresponde al Ministerio de Defensa, como se ha ubicado, se ha desarrollado, ellos no le dan mucha importancia al tema de la habilitación urbana y genera esta situación, es decir, no se tiene una norma que legalmente genere una obligatoriedad de hacer la habilitación urbana, es igual como un terreno que se tiene, un lote, bien cuando considera puede construir o lo tiene cercado, es lo mismo en el proceso de la habilitación urbana, y esto genera lo que justamente dijo el regidor Hernán Pérez, un retraso a la ciudad, porque realmente si se analiza estos lotes que están con frente a vías metropolitanas, son vías de alto tránsito, y por razones inclusive no solamente del tema de los vehículos sino también de los ruidos, se considera que debería tener otra actividad que no sea vivienda; pero, si se tiene esta situación como se ha mostrado, que solamente se ha aperturado 18 metros lineales, y si hoy en día se cambia la zonificación, se genera un gran problema en esa zona, cuando todavía no se tiene toda la extensión de la Avenida La Molina aperturada. Y hubiera sido oportuno, que esto se aperture cuando se ejecutó la obra de la Avenida La Molina, porque es el momento en el cual se notifica al propietario y se le pide que retroceda para dejar la sección que corresponde, y hay entidades que aceptan, como hay entidades que posiblemente hay que hacer mayor gestión o ya una conversación a un nivel superior, en la cual haya un entendimiento, una necesidad de la ciudad, esa es la realidad que pasa en muchas zonas de Lima Metropolitana o el país, en fin, zonas donde no se ha dado de por sí la habilitación urbana, sea normal o de oficio, esa es su respuesta.

El Teniente Alcalde señaló que, tiene una última consulta, lo ha escuchado varias veces, la otra vez lo conversó cuando se encontró con Carlos Talavera, él siempre se refiere al agua, y le preguntó a qué se refiere por el agua, siempre le habla de que en el distrito hay carencia de agua, él nunca lo ha sentido, nunca ha escuchado quejas al respecto; sabe que lo que les interesa es obviamente el beneficio de todos los vecinos, pero hay cosas en las que ya no están al alcance de sus manos, pero sí podrían hacer algún tipo de gestión, y se refiere a SEDAPAL en este caso, pero para eso quisiera que la Gerencia de Desarrollo Urbano, no en este momento, darles una respuesta, hacerles un análisis de la situación actual del abastecimiento de agua en el distrito, que zonas carecen de agua o tienen poca agua o les falta agua o les va a faltar pronto agua. Esa pregunta va un poco para Rubén. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor **Talavera Álvarez** expresó que, solamente es cuestión de hacer un análisis, pedir de toda MUSA, toda Viña Alta, aquí tienen una regidora Adelina, que también le ha dicho que sufre de, o sea está en la zona Norte y también en la zona Este y en la zona Sur, acá también está la regidora Perla, que ella sabe que en la zona sur también carecen de agua, o sea, es un problema generalizado, él no lo está diciendo, es generalizado. Él tampoco tiene problemas con el agua, porque tiene tanque elevado, tiene cisterna y todo, pero los demás sí; entonces, es una cuestión bien fácil de averiguar, hacer como un censo, y se va a ver toda la necesidad que tiene La Molina. Y también hay que ver los desagües, están reventando por un lado y otro; solamente quería decir esas palabras, porque acá todo el mundo sabe que falta el agua, no hay un sistema de agua general. Como dijo, él tiene, usted tiene, pero en MUSA tienen que levantarse cuatro de la mañana para juntar agua, para poder cocinar y lavar el servicio.

El Teniente Alcalde señaló que, el agua es fundamental, es súper grave si sucede eso; entonces, Rubén cómo nos puede ayudar con esto.

El regidor **Pérez Pisconte** expresó que, en este punto una cuestión de orden, es verdad lo que señala el regidor Carlos Talavera, muy importante, pero no es tema de agenda, cree que debe centrarse.

El Teniente Alcalde respondió que, si cree que está relacionado a la agenda, se está viendo el tema del cambio de zonificación, para la habilitación urbana una de las cosas que hay que tomar en cuenta es justamente los servicios, el agua cree que es un servicio básico para cualquier habilitación urbana, así que cree que está totalmente relacionada, ya que se está tocando el tema, salvo que se tenga algo que hacer, pero quisiera escuchar al Gerente, que les cuente respecto a que se puede hacer para conocer la situación del agua en el distrito.

El Gerente de Desarrollo Urbano expresó que, para responder la pregunta del Teniente Alcalde. En principio, cuando se hace una habilitación urbana, obviamente hay un cambio de zonificación o con la zonificación el tipo de habilitación urbana que se puede hacer, lo que normalmente se pide es, la factibilidad de servicio cuando se hace la edificación, vale decir, cuando va a construir, y ahí se pide la factibilidad de servicios como agua, desagüe, energía; entonces, en ese momento se puede decir con un documento, de la empresa prestadora de servicios, donde va a decir, que no tiene o si tiene. Ya no es como antes, condicional, ahora tiene que tener o no, antes con condicional decía que después de dos meses, tres meses, se jala la troncal a tal punto, se va a tener los servicios; ahora no es factible ese tema, según la ley; entonces, cree que acá entiende la situación, se va a pedir la información a través de Obras Públicas, el tema de servicio, la factibilidad de agua y desagüe, para tener un informe claro, técnico y contundente, para que de alguna manera respaldarse en un documento.

El Teniente Alcalde señaló que para todo el distrito.

El Gerente de Desarrollo Urbano respondió que, claro lo que es La Molina exactamente, entonces, porque cuando se da licencia de edificación, obviamente no hay unos cambios drásticos, vale decir en la edificación, vale decir, si una vivienda es unifamiliar sigue siendo unifamiliar o bifamiliar o multifamiliar. Lamentablemente no hay edificios altos, y ahí sí se podría de alguna manera tener este contraste, que la empresa prestadora les diga que no podrá satisfacer la necesidad del edificio de cinco o seis pisos. En este caso, hasta ahora, en Obras Privadas tampoco se ha tenido problemas, no ha habido, las factibilidades siempre han sido positivas y no condicional, ni negativas, porque obviamente son edificios bajos; pero, de todas maneras se va a pedir este informe a la empresa prestadora, para tener un informe técnico cabal.

El Teniente Alcalde cedió el uso de la palabra al regidor Pérez Pisconte.

El regidor **Pérez Pisconte** señaló que, en principio la población, los vecinos de La Molina, están esperando la evaluación integral del reajuste, donde los vecinos van a tener una gran responsabilidad; responsabilidad, porque van a ser los actores para ver el cambio integral de todo el distrito, con respecto a los cambios de zonificación. Si se ve, no se puede cerrar los ojos, y decir que se van a dejar llevar, se ve en Surco por ejemplo, del lado de la Universidad de Lima para adelante, hasta Plaza Camacho, etcétera, hay grandes edificios, al frente corresponde a La Molina, y se sigue con lo mismo. Se va a seguir, si se necesita ampliar la base, habría que ampliar la base predial, que La Molina crezca. Cree que definitivamente habría que tener conciencia de lo que es el sistema integral del crecimiento del distrito.

El Teniente Alcalde señaló que, respecto a eso, la semana pasada tuvieron la primera reunión con la Arquitecta Susana, lamentablemente sólo fueron dos regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano, bueno igual avanzaron algo, él con Carlos Talavera, y espera que todas las semanas puedan reunirse para ir revisando prácticamente todas las modificaciones de la propuesta del reajuste del RIZ, que está haciendo el área de Desarrollo Urbano, así que espera que en un mes tal vez se haya terminado todo que es bastante. Ahora si quieren, invita a todos los regidores para que participen.

Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Varas Llatas.

El regidor **Varas Llatas** mencionó que, se adelantó un poco el regidor Hernán Pérez, porque justamente quería hacer hincapié acerca del RIZ, o sea, del Reajuste Integral de Zonificación, porque eso es muy importante para poder evaluar de una vez por todas, toda esta problemática que existe acá en La Molina, porque es importante también dar facilidades a los vecinos, La Molina también tiene que crecer, se tiene que estar de acuerdo a la modernidad, porque no se puede estar yéndose a diferentes centros comerciales tan lejos para poder adquirir algunos productos, si se puede ampliar, y aparte de eso también, ampliar la base tributaria, que eso es importante, pero por el momento, ve también que los servicios básicos es muy importante que se tengan en cuenta. Aquí en MUSA, como dijo el regidor Talavera, si efectivamente hay ciertas restricciones de agua, eso es cierto, como en otras zonas también, pero eso ya se está superando, felizmente, se está encaminándose ya para tener un servicio lo más adecuado posible, de repente en

algunas zonas todavía hay restricciones, pero se va en esa línea de superar este problema de los servicios básicos. Pero repite, que el RIZ, o sea el reajuste de lo que es la zonificación, entonces eso se debe tener presente, señor Teniente Alcalde, usted que es el presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, de una vez que esto se habilite, esa sería su intervención.

Seguidamente, no habiendo más intervenciones se sometió a votación el Acuerdo de Concejo remitido a los señores regidores que declara Desfavorable, con dispensa del trámite de comisiones, lectura y aprobación del acta y con cargo a redacción, obteniéndose el siguiente resultado

A FAVOR: 10 EN CONTRA: 00 ABSTENCIONES: 00

El Acuerdo de Concejo fue aprobado por unanimidad.

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 de Concejo Virtual de la fecha, el Memorando N° 572-2022-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 061-2022-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 030-2022-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 111-2022-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 con dispensa del trámite de comisiones por la urgencia del plazo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, sobre lo solicitado por la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, respecto del cambio de zonificación del predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV);

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU, de fecha 07 de marzo del 2022, ingresado como Oficio N° 03316-2022, el 16 de marzo del 2022, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2022-0017962, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de La Molina, mediante el cual la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, solicita el Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, con la finalidad de que nuestra Entidad Edil, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitirse a la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los treinta días hábiles siguientes, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado en esta corporación municipal;

Que, mediante el Memorando N° 318-2022-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 21 de marzo del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, la Lámina Informativa con el plano de ubicación del cambio de zonificación solicitado en el Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU, requiriendo su exhibición en el local institucional, a partir del 22 de marzo hasta el 11 de abril del año en curso, conforme a lo señalado en la Ordenanza N° 2086-MML;

Que, mediante el Memorando N° 319-2022-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 21 de marzo del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, solicita a la Subgerencia de Promoción empresarial y Autorizaciones, elabore un listado de las Licencias de Funcionamiento otorgadas por su representada en el sector precisado en el plano de ubicación que adjunta, del cambio de zonificación solicitado, debiendo ser remitido con fecha límite del 11 de abril del año en curso;

Que, mediante el Informe N° 084-2022-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 21 de marzo del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Gerencia de Tecnologías de Información, el Formato de Requerimiento de Publicación en la Página Web Institucional, adjuntando Lámina Informativa, la cual contiene plano de zonificación, solicitando su exhibición en el Portal Institucional de esta Entidad desde el 22 de marzo hasta el 11 de abril del 2022;

Que, mediante el Informe N° 085-2022-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 21 de marzo del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, solicita a la Gerencia de Participación Vecinal, realice la consulta vecinal sobre el cambio de zonificación, solicitado en el Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU, cuyo resultado debe ser remitido con fecha límite hasta el 11 de abril del año en curso;

Que, mediante el Memorandum N° 68-2022-MDLM-GDEIP-SPEA, de fecha 25 de marzo del 2022, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, copias de las Licencias de Funcionamiento otorgadas en el sector precisado en el plano adjunto;

Que, mediante el Memorando N° 251-2022-MDLM-GPV, de fecha 11 de abril del 2022, la Gerencia de Participación Vecinal, remite los resultados de las encuestas realizadas mediante los Formularios Únicos de Consulta Vecinal (FUCV), sobre el cambio de zonificación presentado por la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, respecto al Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, adjuntando sesenta y un Formularios Únicos de Consulta Vecinal, obteniendo el siguiente resultado:

Viviendas consultadas	Total
Favorable	0
Desfavorable	17
No emitieron opinión	44
Total	61

Que, mediante el Memorando N° 270-2022-MDLM-GTI, de fecha 12 de abril del 2022, la Gerencia de Tecnologías de Información, comunica a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que se ha cumplido con realizar la publicación requerida por la Municipalidad Metropolitana de Lima de la propuesta de cambio de zonificación, solicitada por la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, respecto al Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima; en tal sentido, indica que, la publicación se ha realizado en el Portal Web de la entidad, cumpliendo con el plazo establecido en la Ordenanza N° 2086-MML, desde el 22 de marzo hasta el 11 de abril del 2022, presentando como evidencia las vistas de pantalla correspondientes;

Que, mediante el Memorando N° 734-2022-MDLM-SG-SGDAC, de fecha 12 de abril del 2022, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, hace de conocimiento a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas,

Planeamiento Urbano y Catastro, que ha procedido a realizar la publicación correspondientes en el Mural Informativo de la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el día 22 de marzo al 11 de abril del año en curso; indicando que, no se observa ninguna presentación o pronunciamiento respecto del cambio de zonificación propuesto, en el periodo de publicación del mismo;

Que, mediante el Informe N° 111-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 12 de abril del 2022, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, emite el Informe correspondiente al cambio de zonificación referido en el Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU concluyendo lo siguiente:

- La solicitud de Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja - RDB (Ord. 1144 y 1661 – MML), a Comercio Vecinal - CV, se ha presentado, para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04, de la Mz. G, ubicado con frente a la Av. La Molina y lado fondo, que da al Jr. La Cañada, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta – I Etapa, (distrito de La Molina, en donde no existe ninguna edificación. Todos los predios, ubicados con frente a la Av. La Molina (tramo Ca. El Tramo – Ca. La Cascada, donde se ubica el predio materia de consulta) y en las vías locales cercanas, como el Jr. La Cañada, Jr. Bel Air, Ca. La Cascada, Jr. Bello Horizonte y otras cercanas, tienen la misma calificación y uso residencial. Se verifica, que el uso de Comercio Zonal, permitidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, se desarrolla en las Manzanas, ubicadas en la intersección de la Av. La Molina, Av. Ricardo Elías Aparicio y la Av. 7, desplazándose dicho uso por la Av. La Molina, hacia el Sureste.
- El acceso al predio materia de evaluación, se realiza a través de 2 vías; una de ellas, es la Av. La Molina (vía metropolitana, que cuenta con una sección normativa, de 40.00 ml), en cuyo frente, cuenta con 1 módulo de vereda (ancho 1.80 ml aproximadamente), de uso público y una rampa, ubicada en el Ingreso al terreno; y por el Jr. La Cañada (vía local secundaria, que cuenta con un ancho total de vía de 12.00 ml), en cuyo frente, no tiene módulos de vía (Vereda y Berma Lateral), por su condición Semirústica. Además, en la actualidad, el ancho de vía de la Av. La Molina, para el tramo Ca. El Tramo – Ca. La Cascada, físicamente tiene 18.00 ml, con lo cual, no cumple con el ancho vial normado para dicha vía.
- Respecto a los resultados de la consulta vecinal, realizada a la población local involucrada, de los diecisiete (17) vecinos encuestados, que representan el 100%, ningún (0) vecino ha optado por la opinión Favorable, representando el 0.00% del total de la muestra; quedando los diecisiete (17), con opinión Desfavorable, como resultado del 100.00% del total de la muestra. No se evidenció la participación de todos los propietarios de predios, de la zona encuestada (44 personas que no dieron su opinión).
- Actualmente, su Subgerencia, está elaborando la Propuesta de Reajuste Integral de Zonificación – RIZ, en aplicación de la Ordenanza N° 1862-MML, y su parcial modificatoria, aprobada con Ordenanza N° 2288-MML, en cuyo proceso de elaboración, se evaluará de modo Integral, los posibles Cambios de Zonificación para todos los Sectores del distrito de La Molina, incluyendo la presente solicitud de cambio de zonificación y propiciándose la mayor participación de vecinos, de las zonas con posibilidad de cambios de zonificación y/o normativos; en dicha propuesta de Reajuste, se evaluará el requerimiento de estacionamientos para Establecimientos Comerciales, así como, evaluar la Factibilidad de los Servicios Básicos (Luz, Agua y Desagüe), para Lotes comerciales; observaciones y requerimientos, planteados en la sesión del concejo municipal del distrito de La Molina, realizado en fecha 10 de marzo del 2021;
- Por lo antes expuesto concluye con opinión técnica DESFAVORABLE a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio ubicado con frente a la Av. La Molina y el Jr. La Cañada, de la Parcelación Semirústica Rinconada Alta – I Etapa, del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, por las razones indicadas en los puntos 6, 7 y 8 de su informe;

Que, mediante el Informe N° 30-2022-MDLM-GDU, de fecha 18 de abril del 2022, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite a la Gerencia Municipal, los actuados, y con ello el Informe N° 111-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de su Subgerencia adscrita, sobre la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que lo encuentra conforme en todos sus extremos y lo hace suyo, solicitando la prosecución de su trámite, conforme lo establecido en la Ordenanza N° 2086-MML;

Que, mediante el Memorando N° 565-2022-MDLM-GM, de fecha 19 de abril del 2022, la Gerencia Municipal remite los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica, solicitando la atención del procedimiento;

Que, mediante el Informe N° 061-2022-MDLM-GAJ, de fecha 20 de abril del 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido de:

- Que, estando lo expuesto y conforme a lo desarrollado en el punto I y II de su Informe, considera que se ha cumplido con las actividades y plazos señalados en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, emitida en concordancia con literal d) del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU; en tal sentido, considera que es legalmente viable que el precitado expediente y sus actuados sean puestos en conocimiento del Concejo Municipal del Distrito de La Molina, a fin que, merituando el Informe N° 111-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, ratificado por el Informe N° 30-2022-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, exprese y/o materialice su opinión al respecto mediante Acuerdo de Concejo, ello en concordancia con lo señalado en el sub numeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML y los artículos 9° numeral 36 y 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades.
- Que, en tal sentido corresponde que, la Gerencia Municipal, remita los actuados a Secretaría General, a fin de que se gestione ante la Alcaldía la propuesta de Acuerdo de Concejo donde se expresará la opinión sustentada respecto de la Propuesta de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), solicitada por la señora Daniela Bavestrello Ruiz, para el predio de 2,549.00m², constituido por el Lote N° 04, de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, a fin de que esta sea evaluada por el Concejo Distrital, expresando su opinión respecto de lo solicitado y emita el Acuerdo de Concejo respectivo conforme a la normativa vigente precisada en el párrafo precedente.
- Que, una vez emitida la opinión institucional de esta entidad edil y haya sido expresada en el Acuerdo de Concejo respectivo, se deberá cumplir con comunicar la misma a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntando la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de los treinta (30) días señalados en el literal 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, plazo que vence indefectiblemente el 29 de abril de 2022, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la referida norma municipal;

Que, en el informe antes mencionado también se recomienda, se derive los actuados a Secretaría General, para que gestione ante la Alcaldía la propuesta de Acuerdo de Concejo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de la petición de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000112- 2022-MML-GDU-SPHU;

Que, mediante el Memorando N° 572-2022-MDLM-GM, de fecha 20 de abril del 2022, la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Secretaría General, a fin que sea incluido en su oportunidad en la Agenda de sesión de concejo municipal a realizarse;

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 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, de acuerdo al literal d) del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, en materia de competencia municipal, son funciones específicas, en cuanto al rol de las municipalidades provinciales, la de emitir normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo así como protección y conservación del ambiente; asimismo, en el precitado artículo 73°, en el quinto párrafo se señala que, las municipalidades tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido en la materia de zonificación;

Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1° de la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML - Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, el objeto de la precitada Ordenanza es, regular el cambio de zonificación en la Provincia de Lima, en concordancia con las competencias de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, planificación urbana y zonificación de áreas urbanas de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y demás disposiciones sobre la materia; asimismo, el ámbito de aplicación de la precitada Ordenanza metropolitana es obligatoria en la provincia de Lima, ello según lo establecido en el artículo 2° del mencionado cuerpo normativo municipal;

Que, de acuerdo lo estipulado en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, vinculado a las Peticiones de Cambio de Zonificación, estas serán evaluadas de acuerdo a las siguientes etapas:

- Una vez realizada la verificación señalada en el numeral 9.2 del artículo 9° de la citada Ordenanza y dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas remitirá una (01) copia de la misma a la municipalidad distrital de la ubicación del predio, a fin que, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes realice las acciones señaladas en el siguiente cuadro:

Base Legal de la Ordenanza N° 2086	Acciones que debe realizar la Municipalidad Distrital de La Molina
Artículo 9°, numeral 9.4, subnumeral 9.4.1.	Realizar el levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV).
Artículo 9°, numeral 9.4, subnumeral 9.4.2.	Exhibir por un período de quince (15) días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, según se estime pertinente, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la municipalidad distrital dentro del período de exhibición. La municipalidad distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas.
Artículo 9°, numeral 9.4, subnumeral 9.4.3.	La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante.

Que, en el presente caso la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de Lima Metropolitana solicitó a esta Entidad Edil que, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente respecto al cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, que cuenta con un área de 2,549.00 m², siendo recepcionado el Oficio por parte de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Plataforma de Atención al Ciudadano, el 16 de marzo del 2022, fecha donde se inicia el cómputo de los treinta días hábiles siguientes para cumplir el procedimiento establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, plazo que vence indefectiblemente el 29 de abril del 2022, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la referida norma municipal, por lo que resulta factible que el procedimiento técnico legal a cargo de la Municipalidad de La Molina continúe en su totalidad, de acuerdo a lo previsto en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, en concordancia con el numeral 36 del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en atención a lo antes señalado, corresponde emitir el Acuerdo de Concejo que exprese la opinión sustentada respecto de lo solicitado por la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, respecto al Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 2,549.00 m², constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;

Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, las unidades de organización mencionadas en los considerandos precedentes, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML; en tal sentido, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo, tomando en consideración el Informe N° 30-2022-MDLM-GDU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que encuentra conforme y hace suyo en todos sus extremos el Informe N° 111-2022-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que contiene la evaluación técnica, por la cual se declara que técnicamente es desfavorable la solicitud de cambio de zonificación remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima con Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU, ingresado como Oficio N° 03316-2022; por lo que, de acuerdo a lo señalado por la Gerencia de Asesoría Jurídica, se considera viable legalmente la emisión del Acuerdo de Concejo declarando Desfavorable la petición de cambio de zonificación del predio mencionado;

Que, la emisión de los Acuerdos, según lo señalado en los artículos 9° y 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, es competencia del Concejo Municipal de La Molina conforme a sus atribuciones; en este contexto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20° de la norma citada, la Alcaldía hace llegar la propuesta de Acuerdo de Concejo

correspondiente ante el Órgano de Gobierno Local para su gestión y, una vez aprobado, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima en cumplimiento de la normativa de la materia;

Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9° numerales 17) y 36) 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 los miembros del concejo participantes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación del predio de 2,549.00 m2, constituido por el Lote 04 de la Manzana G, ubicado frente a la Calle La Cañada N° 268, Urbanización La Rinconada, Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), requerido por la administrada Daniela Bavestrello Ruiz, remitido mediante el Oficio N° D000112-2022-MML-GDU-SPHU, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido en la Ordenanza 2086-MML.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR a la Municipalidad Metropolitana de Lima el presente Acuerdo de Concejo conjuntamente con todo lo actuado, conforme a lo establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, para la continuación de su trámite por ser materia de su competencia.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Acuerdo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Siendo las **16:30 horas**, no habiendo más puntos que tratar, se dio por terminada la presente sesión.