



## ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA

11-12-2023

16:00 HORAS

Siendo las **11.00 horas** del día **lunes 11 de diciembre de 2023** el señor Alcalde **ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA** y los regidores **Oscar Fausto Fernández Cáceres, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Carlos Javier Talavera Álvarez y María Perla Espinoza Aquino**, se reunieron en la Sala SUM, a efectos de llevar a cabo la sesión extraordinaria convocada, en la fecha.

Seguidamente, a efectos de poder iniciar la sesión extraordinaria, se solicitó a la Secretaria General la verificación del quórum correspondiente.

Verificado el quórum reglamentario, se dio inicio a la sesión extraordinaria con la participación de los señores regidores **Oscar Fausto Fernández Cáceres, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Carlos Javier Talavera Álvarez y María Perla Espinoza Aquino**.

**El Señor Alcalde:** Verificada la existencia del Quórum reglamentario, se da por iniciada la presente sesión y se pasa a la estación Agenda.

### I.- AGENDA:

#### SECRETARIA GENERAL:

**1.- CARTA S/N INGRESADA POR MESA DE PARTES DE LA MUNICIPALIDAD COMO OFICIO N° 19031-2023, MEDIANTE LA CUAL EL REGIDOR PERCY ANTONIO PALOMINO MARIN, POR MOTIVOS ERICTAMENTE PERSONALES, SOLICITA SE APRUEBE SU LICENCIA POR EL PERIODO COMPRENDIO DEL 10 AL 18 DE DICIEMBRE DE 2023.**

**El Señor Alcalde:** Se pone a consideración del concejo la propuesta de Acuerdo de Concejo.

**El Señor Alcalde:** se invita a los señores regidores que deseen intervenir sobre el punto.

**La Secretaria General** pregunta a los regidores que desean intervenir

**El Señor Alcalde:** No habiendo intervenciones se da por agotado el debate y se pasa a votación.

**La Secretaria General:** Con la anuencia del señor Alcalde se va proceder a tomar los votos de los señores regidores:

#### VOTACIÓN:

**A FAVOR: 06**

**EN CONTRA: 00**

**ABSTENCIONES: 00**

**Secretaria General:** El Acuerdo fue aprobado por unanimidad.

**Señor Alcalde:** aprobado, con dispensa del trámite de comisiones, lectura y aprobación del acta y con cargo a redacción.

A continuación, se transcribe el Acuerdo de Concejo aprobado.

#### **ACUERDO DE CONCEJO N° 074-2023/MDLM**

*La Molina, 11 de diciembre de 2023.*

#### **EL CONCEJO DISTRIAL DE LA MOLINA**

**VISTO;** en Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, la Carta S/N, presentada por el señor regidor **PERCY ANTONIO PALOMINO MARIN**, ingresada como Oficio N° 19031-2023, el 30 de noviembre de 2023, mediante la cual solicita licencia en su condición de regidor para los días 10 al 18 de diciembre de 2023; y,

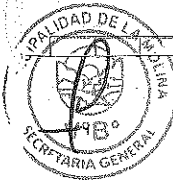
#### **CONSIDERANDO:**

Que, el señor regidor **PERCY ANTONIO PALOMINO MARIN** mediante la Carta S/N, ingresada como Oficio N° 19031-2023, el 30 de noviembre de 2023, solicita licencia por motivos estrictamente personales en su condición de regidor, para los días 10 al 18 de diciembre de 2023;

Que, el numeral 27), del artículo 9° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que corresponde al Concejo Municipal aprobar las licencias solicitadas por el Alcalde o los regidores;







Estando a lo expuesto, en uso de las facultades conferidas por el numeral 27) del artículo 9 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de Comisiones, Lectura y Aprobación del Acta, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal presentes;

**ACUERDA:**

**ARTICULO UNICO.- APROBAR la LICENCIA solicitada por la señora regidora MILAGRITOS ESTHER QUINTANA MOGOLLÓN, para los días 22 de diciembre de 2023 al 16 de enero de 2024.**

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ALCALDE: Secretaria General de cuenta del tercer punto de agenda**

**3.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE ACUERDA DECLARAR DESFAVORABLE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO VECINAL (CV), PARA EL PREDIO DE 1,104.00 M2 CONSTITUIDO POR EL LOTE 18 DE LA MZ. 3-W UBICADO EN LA AV. LA MOLINA (ANTES PISTA PROPIA DE LA URB. PARALELA A LA PISTA DE CIENEGUILLA) Y CA. PUNTA ARENAS (ANTES CALLE SIN NOMBRE) URB. PARCELACIÓN SEMI RÚSTICA EL SOL DE LA MOLINA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.**

El Señor Alcalde invitó a la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro a fin que realice la exposición del punto de agenda.

La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro saludó a los presentes y expresó que, hoy día va a explicar este cambio de zonificación, lo presenta Inversiones San Vicente S.A.C., el terreno se encuentra frente a la avenida La Molina y en la esquina con calle Punta Arenas, la zonificación actual es Residencial de Densidad Baja y solicita el cambio para Comercio Vecinal. El predio se localiza en este sector del distrito frente a la avenida La Molina, esta es una vista satelital, acá tenemos la calle Punta Arenas que está en esquina con la avenida La Molina, este es el Lote 18, a esta presentación, este cambio de zonificación lo va a llamar Punta Arenas, porque el mismo administrado ha presentado en esta esquina, en este terreno, que es el terreno del Lote 01 de la Manzana 3W, otro pedido de cambio de zonificación igual que este, con el mismo sustento, con los mismos usos. Entonces este cambio de zonificación lo llamamos Punta Arenas, entonces el predio se localiza acá, en intersección de dos avenidas de dos vías. La zonificación actual, el predio está localizado en un sector del distrito que tiene zonificación Residencial de Baja Densidad, la Ordenanza 2086 que es la Ordenanza que regula el cambio de zonificación, establece que nunca se puede aprobar un cambio de zonificación por Lote Mínimo, es todo el frente de la Manzana, entonces, de aprobarse, este cambio de zonificación se estaría cambiando a todos estos predios que conforman el frente de la Manzana, aquí está la norma, el artículo de la norma que lo establece. La situación del predio, que es materia de cambio de zonificación, observan que es un terreno sin construir, que actualmente se encuentra cercado. El uso propuesto, el administrado en su Memoria Descriptiva sustenta que no tiene un uso específico, puesto que lo va alquilar, entonces pide el cambio de zonificación para todas las actividades y usos que se permitan en el Comercio Vecinal, en caso que se apruebe el cambio de zonificación.

Analizando el sistema vial, observan que la avenida La Molina es una vía arterial de 40 metros de sección, pero esta Avenida como todos conocen tiene una característica, no está ejecutado a todo su largo el ancho normativo, puesto que hay terrenos todavía que están sin habilitar y no han retirado el cerco, es por eso, acá está el predio, que más o menos a 500 metros hay un cuello de botella, acá en la foto se ve tres carriles, viene de la zona de MUSA y se estrecha a dos carriles, esto en hora punta genera mucha congestión y muchas dificultades de tránsito.

En relación a los usos, se va a detener un minutito, porque es importante entender lo que sucede en el sector de Musa, y lo que sucede en este sector, esta línea que ven acá de mayor intensidad negra, es una línea que separa dos áreas, en la planificación urbana se llaman áreas de tratamiento, de tratamiento normativo. Esa área donde se va a diferenciar el tratamiento normativo de este sector, de este otro sector, Ustedes, cuando van por la avenida La Molina, observan que en este sector que está pintado de amarillo, el perfil es uniforme, son lotes más grandes, viviendas más bajitas, en cambio, en este sector ven este tipo de conformación, lotes más pequeños, de mayor altura y con mayor presencia de actividad económica. ¿A qué se debe esto? tienen que, a nivel de planeamiento, el régimen del suelo se clasifica en tres niveles, primero se clasifica si es urbano o si es no urbano o no urbanizable, y el segundo nivel es cuando se agrupan las diferentes áreas de tratamiento de la ciudad, entonces hay áreas de tratamiento que se les va a dar una normativa especial, y hay áreas de tratamiento donde va a tener otra normativa.

Y el tercer nivel, vendría a ser los usos del suelo, la zonificación, entonces en esta área de tratamiento normativo, el terreno se localiza en un área de tratamiento que se le denomina tres, y esta zona de MUSA es el área de tratamiento uno. ¿En qué consiste el área tratamiento tres? es un área con mayor nivel de consolidación, o sea ha seguido un proceso y ya está consolidado, ya está lotizado, hay concentración de





áreas comerciales y servicios metropolitanos. En el distrito tienen centros de servicios y centros comerciales, los parámetros urbanísticos limitan la altura y la densidad, hay mayor regulación de los parámetros, y por último las compatibilidades de uso son más restringidas, hay menor cantidad de actividades que se pueden desarrollar. ¿Por qué es esto? porque como en esta zona se congrega, hay sectores donde congregan el ofrecimiento de servicios y de desarrollo de actividades económicas, ya no necesitan que en todo el sector puedan desarrollarse actividades comerciales, porque están concentradas. En cambio, en el área de tratamiento uno, que es el sector de MUSA, ven que es un área con menor nivel de consolidación, todavía está en crecimiento, además está en proceso de desarrollo, se ubica en la parte periférica de la ciudad y tiene una mayor compatibilidad de usos, ¿por qué se da esta mayor compatibilidad? porque tienen lotes más pequeños, donde hay más población y demanda de más servicios, y como es un área en consolidación, donde todavía no se han hecho núcleos comerciales, requiere que tenga actividades económicas que puedan abastecer o atender la demanda de la población.

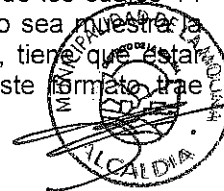
En resumen, el terreno se encuentra en un sector que se llama Área de Tratamiento Tres, donde tiene una concepción de cómo se va a desarrollar las actividades en esta zona, son grandes terrenos, su finalidad es residencial, cuando estas personas necesitan servicios y comprar cosas, se acercan a las zonas comerciales, cosa que no ocurre en esta Área de Tratamiento Uno. ¿Por qué han considerado necesaria esta explicación? porque el sustento del administrado es que el entorno del predio es este, donde hay mayor cantidad de actividades comerciales, entonces dice, como este sector tiene actividades comerciales ya el entorno está en transformación. Entendamos que el entorno no está en transformación, lo que sucede es que el Área de Tratamiento Uno permite mayor desarrollo de actividades económicas, entonces esta es una realidad del Área de Tratamiento Uno, no por eso el Área de Tratamiento Tres lo va a permitir.

Entonces, en el índice de usos para el Área de Tratamiento Tres, hay menor cantidad de compatibilidades, en cambio en el Área de Tratamiento Uno hay mayor cantidad de actividades económicas.

Van a analizar los usos del suelo, el predio se localiza aquí, van a hacer la comparación entre los usos existentes y la zonificación, el predio está aquí, el predio está aquí, como observan en esta zona, que es comercial, es donde se ha desarrollado lo que es el grifo y un restaurante y tienen acá un mercado, tienen el colegio, tienen la zonificación educativa, el predio se localiza acá, aquí tienen lava carros, tienen también por acá un lugar de educación, hay una clínica, al frente, hay oficinas que son estas, entonces hay muy pocas actividades económicas, lo que predomina es el uso residencial, y no miren la parte del Área de Tratamiento Uno, porque ya les explicó, esto ha nacido, se ha planificado con otras características.

Entonces el entorno del predio está en el Área de Tratamiento Tres, es predominantemente residencial. ¿Qué sucedería si se acepta el cambio de zonificación? que en este predio se podría construir edificaciones que alberguen actividades de mayor intensidad, ¿cómo cuáles?, restaurantes, consultorios, laboratorios clínicos, academias, gimnasios, spa. Esta zona, como ya les mostró con los usos existentes, que es lo que les da un poco el norte de ver, si realmente la zona está en transformación, observan que no hay actividades afines a lo que se está proponiendo. Solicitaron a Desarrollo Económico que les dé una lista de las licencias que estén activas en esta zona, observaron que hay siete licencias, de las cuales casi el 60% se ubica en zonificación de Comercio Vecinal, que es este rojo, y el resto son actividades que, alguna de ellas, son compatibles con la Zonificación Residencial.

En relación al procedimiento que establece la Ordenanza 2086, van a analizar si se han cumplido todos los pasos de la consulta vecinal, sabemos que hay tres pasos en la consulta, la primera es la que se hace directamente al poblador colindante, entonces, tienen que se le pidió a Participación Vecinal que haga la consulta, y Participación Vecinal recoge el resultado de las encuestas, y tienen trece opiniones favorables y cinco opiniones desfavorables. Como también la norma les exige que publiquen en un lugar visible de la sede central de la municipalidad, el cambio de zonificación, lo cual se hizo como se observa en este Memo, se recibieron opiniones de vecinos. Entonces tienen que, se recibió una carta, donde vecinos de la calle Honolulu, para el cambio de zonificación del otro expediente, presentaron 13 formatos con opinión desfavorable, aquí los vecinos se confunden, en su carta dicen yo presento para el cambio de zonificación de Honolulu, están ahorita viendo Punta Arenas, 13 formatos, pero estos 13 formatos contienen la opinión expresa del cambio de zonificación de Punta Arenas, entonces como órgano administrativo, tienen que encausar el procedimiento, entonces, han colocado copia de los formatos en este expediente, y el original en el expediente de Honolulu. Entonces, entienden que los 13 formatos que dicen Punta Arenas, se deben contabilizar dentro de la opinión de la consulta vecinal de este expediente. Entonces, en síntesis, tienen 13 opiniones favorables y 18 desfavorables. Paralelo a esto, el administrado presentó una información adicional, ellos a una empresa le pidieron que hiciera un mapeo vecinal de la zona colindante al predio, y haga un informe de la sensibilización de esta población. Entonces, mediante este Oficio, en setiembre, el administrado presenta el resultado, donde realizaron campañas de sensibilización con el objeto de dar a conocer los alcances de la solicitud de cambio de zonificación, informaron a 26 vecinos, de los cuales 14 opinaron a favor, uno opinó en contra, pero esta información solamente es cuantitativa, o sea que muestra la cantidad, sin embargo, no lo acreditan, entonces para que se considere opinión vecinal, tiene que estar consignada la opinión en un formato, que está aprobado por la Ordenanza 2086, este formato trae





expresamente los datos del predio que es materia del cambio de zonificación, asimismo los datos de la persona que opina y la firma y el DNI, para identificar a la persona. Entonces, en esta información que les proporciona administrado, observan que, de las 14 personas que opinan, no se identifican sus nombres, las opiniones no se emiten en un formato y no están firmadas, por lo tanto, no pueden considerarlo como una opinión, y no se han incluido en la consulta vecinal; además, se podría pensar que el administrado está influenciando en la opinión del vecino.

Finalmente, después de todo este análisis, consideran que el predio se ubica en una zona predominantemente de uso residencial, descartando la zona de MUSA, que tiene un tratamiento diferente. Los usos actuales del suelo, no presentan la tendencia de transformación, ni modificación de usos, que sustente el pedido de cambio de zonificación, la avenida La Molina, a pesar de su importancia y de su ancho normativo, saben que no está desarrollada en todo su ancho, por lo tanto, no hay continuidad de las vías auxiliares, ya que hay terrenos rústicos, lo que afecta la fluidez del tránsito; también mencionan el problema del cuello botella, que se suscita a 500 metros del predio.

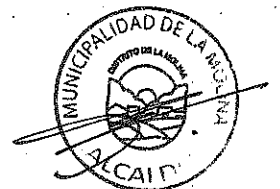
El cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja a Comercio Vecinal, va a generar una mayor intensidad de usos, además el incremento del número de vehículos en la vía, mayor congestión, problemas de tránsito y todo esto va a redundar en un incremento de la contaminación, tanto sonora como ambiental, lo cual va a impactar negativamente en la calidad de vida de la población. La consulta vecinal ha salido desfavorable, tienen 58% de personas que han opinado que no están de acuerdo con el pedido, y considerando que la Ordenanza 2086 establece que se atienden los cambios de zonificación, que se encuentren alineados a los objetivos de desarrollo del distrito, observan, como siempre lo ha mencionado, que el Plan de Desarrollo Local Concertado les da el norte de la visión de desarrollo del distrito y les dice que se debe privilegiar el uso residencial, con condiciones adecuadas de accesibilidad, que proporcionen elevados estándares de calidad de vida de los ciudadanos. Y, como ya mencionó que se va a generar congestionamiento y además va a impactar en el tema ambiental y la contaminación, consideran que este cambio de zonificación va a deteriorar la calidad de vida de la población, por lo tanto, no estaría alineada a la visión de desarrollo del distrito y, por lo tanto, la opinión técnica tanto de su Subgerencia, como de la Gerencia de Desarrollo Urbano es que es desfavorable. Eso sería todo señor Alcalde, muchas gracias.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Fernández Cáceres.

**El regidor Fernández Cáceres** saludó a los presentes y expresó que, estaba escuchando atentamente la exposición de la arquitecta, en esta época en la cual les derivan los expedientes de cambio de zonificación, y, en realidad solamente quiere hacer una precisión, porque la arquitecta bien ha hecho en exponer el caso, pero a veces los vecinos de La Molina no comprenden, que los cambios de zonificación los aprueba Lima Metropolitana, no los aprueba la municipalidad distrital, y bien claro está en el expediente que origina todo, el administrado que ha solicitado este cambio de zonificación, se dirige a María Consuelo, se dirige a la Gerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Lima metropolitana, quien conforme a la Ordenanza indicada hace un instante, que es la 2086, les deriva el expediente como municipalidad distrital, para que, en base a lo que está dispuesto en la Ordenanza 2086, de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el inciso 9.4, les otorga básicamente que se pronuncien en relación a esta solicitud, pero como algo meramente, y lo quiero leer porque es bueno que los vecinos conozcan, "La municipalidad distrital..." dice literalmente la Ordenanza, "... 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...", para eso están convocados, "... donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la municipalidad distrital no tiene carácter vinculante." en realidad suena bastante duro, para una entidad como esta, distrital, que una opinión tan importante, un cambio de zonificación que va a modificar las rutas, usos y costumbres del distrito, la opinión no tenga carácter ni siquiera vinculante, y eso los invita pues a seguir pensando que hay cosas que la Ley Orgánica, la LOM debería tener otro análisis, porque esta Ordenanza se basa justamente en esta norma, que es la que los regula a todos, y ven que los administrados no se dirigen a nosotros directamente, se dirigen a Lima Metropolitana.

Lima Metropolitana les pide una opinión no vinculante, la arquitecta hace la exposición, que demanda el caso, el área de Participación Vecinal va y recauda las opiniones vecinales del entorno, pero al final llegan a la conclusión de que no es vinculante, no es vinculante, entonces, cabe destacar que es una opinión, a nosotros personalmente que les está pidiendo la Municipalidad Metropolitana de Lima, y tenemos la obligación de responderle, a la Municipalidad Metropolitana de Lima, no exactamente a los administrados que piden un cambio de zonificación. Eso es todo señor Alcalde.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Ralph Sánchez Yaringaño.





**El regidor Ralph Sánchez Yaringaño** saludó a los presentes y mencionó que, desde la Comisión de Asuntos Jurídicos ya, en reiteradas oportunidades han mencionado un poco lo que les ha indicado el regidor de manera precedente, como Concejo Distrital emiten una opinión, la cual es no vinculante, en la Comisión de Asuntos Jurídicos basan su informe y su Dictamen, revisando la información y verificando que se haya cumplido con los procedimientos establecidos en la Ordenanza 2086, adicionalmente siguen el respaldo de la opinión técnica, que emite la Gerencia de Desarrollo Urbano así como la Gerencia de Asesoría Jurídica. Entonces, es importante que los vecinos tengan en cuenta que, desde la Comisión de Asuntos Jurídicos lo que hacen es una evaluación del procedimiento, sin embargo, debemos dejar muy en claro que como municipalidad distrital emiten una opinión que no es vinculante. No correspondería, en ese sentido, que ninguno de los regidores aquí presentes, pueda hacer una evaluación interpretativa, de si los actos administrativos fueron o no los adecuados o insuficientes, puesto que esto corresponderá a la Municipalidad Metropolitana de Lima, hacer una evaluación mucha más exhaustiva del expediente, puesto que son finalmente ellos los que deciden y toman la decisión, nosotros simplemente, a nivel de Comisión de Asuntos Jurídicos, conjuntamente con la comisión de Desarrollo Urbano y de la mano con los órganos de la municipalidad, hacen simplemente una evaluación y una opinión técnica, que va a ser decidida aquí en el Concejo, pero que será una opinión que no será vinculante, pero que sí debe ser tomada en cuenta por Lima Metropolitana, porque finalmente este Concejo representa a los vecinos del distrito. Gracias.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

**El regidor Talavera Álvarez** expresó que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo que emite pronunciamiento sobre la petición de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) para uso de Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,104 metros cuadrados, constituido por el Lote 18 de la Manzana 3W con frente a la avenida La Molina esquina con calle Punta Arenas, Urbanización Sol de La Molina, debe precisar lo siguiente:

En cuanto a los antecedentes, la solicitud del peticionante fue recibida por trámite documentario de la Municipalidad de La Molina con fecha 13 de setiembre de 2023, por tanto, la opinión institucional mediante Acuerdo de Concejo debió de remitirse el 25 de octubre de 2023. La propietaria es una empresa que se dedica al alquiler de terrenos a terceros, por tanto, no garantiza qué tipo de negocio se dedicará el centro comercial propuesto. Se pide pasar de RDB a CV dentro de un sector residencial.

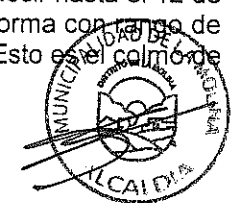
El diagnóstico: la primera irregularidad, si el expediente ingresó el 14 de setiembre de 2023, este Concejo Municipal tuvo plazo hasta el 26 de octubre de 2023 para emitir opinión, en consecuencia, este Concejo Municipal fue impedido, por evidentes negligencias de funcionarios de confianza, de cumplir con el plazo de la Ordenanza 2086-MML y esos señores miembros regidores es falta grave.

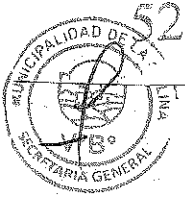
La segunda irregularidad, es que las actuaciones de los funcionarios de confianza competentes, han violentado las atribuciones de este Concejo Municipal, por lo que, en su opinión, merecen ser retirados de esta municipalidad, porque esto ya es reiterativo y cansa estar diciendo, que los funcionarios competentes hacen lo que quieren y aquí no hay nadie, repite, no hay nadie, que les ordene que cumplan con los plazos de la citada Ordenanza Metropolitana.

La tercera irregularidad, la empresa solicitante Inversiones San Vicente S.A.C., ingresó una comunicación admitida como Oficio N° 15004-2023, adjuntando documentos de sensibilización y resultados de su propia encuesta. Y esto es irregular, porque el procedimiento se inicia en la Municipalidad Metropolitana de Lima, y es ahí donde debe de ingresar cualquier anexo. Lo que pretendió esta empresa es influir, no solamente en los vecinos colindantes a su predio, sino influir en cuanto a la consulta vecinal y eso no se puede permitir, menos ser tomado en consideración.

Cuarta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal y la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, incumplieron los plazos perentorios y de cumplimiento obligatorio que fue el 25 de octubre de 2023, previstos en la Ordenanza 2086-MML para realizar la consulta vecinal y la opinión técnica, que amerita, en su opinión, que debería instaurarse procedimiento administrativo disciplinario.

La quinta irregularidad, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, sin conocimiento de este Concejo Municipal, solicitó con fecha 2 de octubre de 2023 una ampliación de plazo para el pronunciamiento del Concejo Municipal, sustentando en subjetividades diversas, plazo ampliatorio que no está previsto en la Ordenanza 2086-MML, y con eso los funcionarios violentan el plazo y arrastran a este Concejo Municipal. Y ciertamente, esto para algunos regidores es normal, y pretenden decir que estas ampliaciones las están concediendo, y se sustentan en interpretaciones auténticas de la norma, sin tener en cuenta que aquí no se trata de avalar irregularidades, displicencias ni negligencias, menos avalar la gestión municipal, sino un regidor debe de cumplir con sus funciones de ley. Para suerte de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, la Municipalidad Metropolitana de Lima concedió un plazo adicional de 30 días útiles, es decir hasta el 12 de diciembre de 2023, pero ello no enerva la falta grave de incumplimiento de plazo de la norma con amparo de ley, y para colmo en 60 días útiles llega al Concejo, faltando un día para su vencimiento. Esto es el colmo de la displicencia, estamos en piloto automático por rutina.





La sexta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal emite el Memorando N° 0537-2023 con fecha 26 de octubre de 2023, fuera del plazo inicial del procedimiento, y especifica el resultado de la consulta vecinal, el consolidado de la consulta vecinal, total de viviendas a consultar 34, emitieron a favor 13, y desfavorables 05, no emitieron opinión 14, terrenos desocupados 02. Como se puede apreciar, de 34 viviendas a consultar, la promotora, según sus propias palabras indica que 14 propietarios no emitieron opinión, no precisa si no los ubicó, si no los atendieron, si se negaron a participar en la consulta, si fueron conminados por terceros a rehusarse, o que el horario de trabajo de los propietarios es mayor a la de la promotora, es decir no sustenta adecuadamente su informe de consulta vecinal, considerando que los 14 propiedades superan las 13 opiniones favorables, asimismo, no guarda congruencia con los lotes a consultar, porque coloca numeración teniendo un plano referencial, así como varios no indica la distancia en cuadras del formato, estas deficiencias o irregularidades, en su opinión, son vicios que denotan una falta de un debido diligenciamiento que le quita credibilidad.

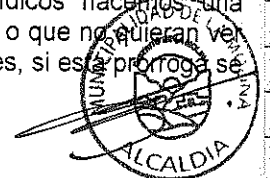
La séptima irregularidad, es que con fecha 25 de octubre de 2023, se recibió por Trámite Documentario, admitido como Oficio N° 16915-2023, anexando 13 Formatos de Consulta Vecinal sobre la solicitud presentada por Inversiones San Vicente S.A.C., todos con la opinión desfavorable. Al haber ingresado un día antes del Memorandum de Gerencia de Participación Vecinal, debió de incluir estas consultas en su consolidado, acción administrativa que debió de realizar. En consecuencia, el consolidado de consulta vecinal es el siguiente: consolidado de consulta vecinal, total de viviendas 34, favorable 13, desfavorable 18, no emitieron opinión 14, terrenos desocupados 02.

La octava apreciación, es que la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro se refiere a la Sensibilización y Encuesta realizada por una empresa especializada privada contratada por la solicitante Inversiones de San Vicente S.A.C., y reitera que el titular del procedimiento es la Municipalidad Metropolitana de Lima, por tanto, cualquier anexo debe Ingresar a Lima Metropolitana, porque la Municipalidad de La Molina no tiene competencia de recibir anexos del administrado, limitándose a solo cumplir con lo normado por la Ordenanza 2086. En los demás aspectos, en su opinión, ha mejorado su posición técnica y ciertamente resulta inexplicable el funcionamiento de algunos comercios en la avenida La Molina, que será materia de fiscalización de su parte. Exhorta a la Subgerencia como encargada de la opinión técnica, a comunicar a la Gerencia Municipal que las otras unidades orgánicas se muestran rebeldes a cumplir con los plazos y/o entregar la información requerida, así como a la Gerencia de Integridad y Cumplimiento, haga su trabajo de monitorear que los plazos deben de cumplirse. Aquí no se trata de hacer espíritu de cuerpo, porque ello afecta la gestión del Alcalde y violenta las atribuciones del Concejo Municipal.

En la sustentación de su voto como regidor, está en contra de todos los cambios de zonificación, y no porque esté en contra de un crecimiento ordenado, sino porque actualmente en el distrito de La Molina no existe soporte de suelo adecuado, es decir no hay agua potable las 24 horas del día para todos los molinenses, ensanche de sistema de alcantarillado para evitar colapsos, soluciones de viabilidad, mayor infraestructura vial y sobre todo más accesos de entrada y salida al distrito, que no existe proyecto ni en el corto, ni mediano y largo plazo, por tanto su voto es porque se declare desfavorable la solicitud. Pero deja constancia, que está en contra de las actuaciones de los funcionarios de confianza, en contra de las irregularidades, en contra de avalar deficiencias, deficiencias y negligencias, y en contra de quienes apoyan estos actos de la gestión municipal, basado en defender lo indefendible. Gracias señor Alcalde.

**El Señor Alcalde** en este punto hace una acotación señalando que, en marzo de este año anunciaron el convenio que se había hecho con SEDAPAL y el Ministerio de Vivienda, para la ejecución del cambio del total del 100% de la red de agua y desagüe del distrito, de tal manera de que se está trabajando eso y esperan que esto se termine a fines del 2026 con la gestión, de tal manera que en ese tema coincide con el regidor, y coincide personalmente con su apreciación, porque si coincide en el hecho de que la administración desgraciadamente, de manera involuntaria, ha caído con una serie de lentitudes que no tienen ninguna justificación. A continuación, dio el uso de la palabra al regidor Sánchez Yaringaño.

**El regidor Sánchez Yaringaño** expresó que, considera importante hacer una precisión, porque en la exposición anterior se menciona de manera indirecta que habría una suerte de no querer fiscalizar, o no querer tomar en cuenta algunas supuestas irregularidades del procedimiento, y cree que es importante hacer una aclaración con relación al tema de los plazos, el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, establece en su artículo 147 que plazos son improrrogables y cuáles no, y establece en el artículo 147 numeral punto 2, que la autoridad competente puede otorgar prórroga a plazos establecidos para la actuación de pruebas, o para la emisión de informes o dictámenes, cuando así lo soliciten, antes de su vencimiento, los administrados o los funcionarios respectivamente. ¿Por qué considera que es importante esto?, porque desde la Comisión de Asuntos Jurídicos hacemos una evaluación integral, él presido una comisión en la cual no es que hagan oídos sordos, o que no quieran ver algún tipo de dilación, verifican que la misma esté contemplada en una norma, entonces, si esta prórroga se









Gerencia de Tecnologías de Información, el Informe N° 0662-2023-MDLM-GDEIP-SPEA de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, el Informe N° 258-2023-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, con los cuales se formula la propuesta de Acuerdo de Concejo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, respecto del cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,104.00 m2 constituido por el Lote 18 de la Mz. 3W ubicado en la Av. La Molina (antes pista propia de la Urb. Paralela a la Pista de Cieneguilla) y Ca. Punta Arenas (antes calle sin nombre) Urb. Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante el Oficio N° D000662-2023-MML-GDU-SPHU, de fecha 12 de setiembre de 2023, ingresado por Mesa de Partes de la Municipalidad como Oficio N° 14293-2023, el 14 de setiembre de 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2023-0131102, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina, con la finalidad de que, en el marco de la Ordenanza N° 2086, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, en uso de sus competencias y bajo responsabilidad, aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitirse a la Municipalidad Metropolitana de Lima, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, caso contrario se entenderá como favorable. Asimismo, cabe mencionar que, mediante el referido expediente, la empresa Inversiones San Vicente S.A.C., representada por su Gerente General sr. Ramón Molla Miranda, solicita el cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,104.00 m2 constituido por el Lote 18 de la Mz. 3W ubicado en la Av. La Molina (antes pista propia de la Urb. Paralela a la Pista de Cieneguilla) y Ca. Punta Arenas (antes calle sin nombre) Urb. Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante Carta S/N de fecha 25 de setiembre de 2023, ingresada por Mesa de Partes de la municipalidad como Oficio N° 15004-2023, la empresa Inversiones San Vicente S.A.C., señala que vinculado al cambio de zonificación que vienen tramitando ante la Municipalidad Metropolitana (Expediente N° 2023-0131102) comparten el resultado del primer acercamiento vecinal de carácter privado, a fin que puedan tomarlo en consideración dentro de sus análisis y posterior consulta vecinal;

Que, mediante Oficio N° 0070-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 27 de setiembre de 2023, la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro informa a la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima que se presentaron algunas dificultades administrativas que pueden repercutir en el normal tiempo de desarrollo en la evaluación, exhibición y consulta vecinal; y, en vista que se requiere que se emita un Acuerdo de Concejo, solicita se otorgue una ampliación de plazo de treinta (30) días hábiles adicionales a efectos de emitir el pronunciamiento respectivo y pueda ser considerada la opinión de esta Entidad en la evaluación final que realicen del pedido de cambio zonificación;

Que, mediante Oficio N° D000723-2023-MML-GDU-SPHU recepcionado en esta entidad el 10 de octubre de 2023 con el Oficio N° 15968-2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima hace de conocimiento de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro de esta municipalidad distrital que ha realizado la evaluación correspondiente a la solicitud presentada, concluyendo que resulta factible la prórroga solicitada, en consecuencia se otorga el plazo adicional de treinta (30) días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo otorgado en el Oficio D000662-2023-MML-GDU-SPHU;

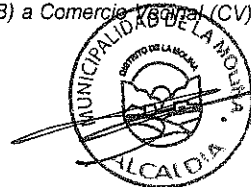
Que, mediante Memorando N° 0537-2023-MDLM-GPV de fecha 26 de octubre de 2023, la Gerencia de Participación Vecinal hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha cumplido con efectuar la consulta vecinal, según procedimiento contemplado en el subnumeral 9.4.1 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086 de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Asimismo, en relación a la Carta S/N remitida por Inversiones San Vicente S.A.C. (Oficio N° 15004-2023), manifiesta que, se trasladó dicho Oficio a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro mediante Memorando N° 0472-2023-MDLM-GPV indicando que la consulta vecinal privada remitida por la citada empresa no adjunta los Formularios de Consulta Vecinal - FUCV conforme lo establece el numeral 9.4.3 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086-2018-MML;

Que, mediante Memorando N° 0645-2023-MDLM-GTI de fecha 26 de octubre de 2023, la Gerencia de Tecnologías de Información comunica a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha cumplido con realizar la publicación en el Portal Web de la entidad, cumpliendo con la publicación establecida en la Ordenanza N° 2086, durante el plazo señalado en la misma, es decir durante el periodo comprendido desde el 05 de octubre hasta el 25 de octubre de 2023;

Que, mediante Memorando N° 2339-2023-MDLM-SG-SGDAC de fecha 10 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano precisa que, ha procedido a realizar la publicación correspondiente en la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el día 05 de octubre al 25 de octubre del año en curso, cumpliendo así con el plazo establecido. Adicionalmente, precisa que no se ha registrado ningún documento sobre la propuesta planteada de cambio de zonificación, en la mesa de partes de dicha Subgerencia;

Mediante el Memorando N° 0662-2023-MDLM-GDEIP-SPEA de fecha 17 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro la relación de las licencias de funcionamiento activas, ubicadas en el ámbito territorial donde se localiza el predio materia de solicitud de cambio de zonificación;

Que, mediante Informe N° 0410-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 22 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano, y hace suyo en todos sus extremos, el Informe Técnico N° 034-2023-PME de fecha 17 de noviembre de 2023, de su Especialista en Planificación y Desarrollo Urbano, donde señala, entre otros, que, la zona donde se localiza el predio es predominantemente de uso residencial y en la avenida La Molina, a pesar de su importancia dentro del sistema vial del distrito, no se tiene la demanda ni la dinámica comercial que demuestre una transformación de los usos del suelo residenciales y que justifique la aprobación de nuevos cambios de zonificación, considerando que el pedido de cambio de zonificación solicitado, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) no sería atendible, razón por la cual concluye en emitir opinión técnica desfavorable a la solicitud efectuada;



Que, mediante Informe N° 141-2023-MDLM-GDU de fecha 24 de noviembre de 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano encuentra conforme en todos sus extremos el Informe N° 0410-2023-MDLM-GDU-SHUPUC y el Informe Técnico N° 034-2023-PME, solicitando a la Gerencia Municipal la prosecución del trámite correspondiente;

Que, mediante Informe N° 258-2023-MDLM-GAJ, de fecha 29 de noviembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido que, se ha cumplido con el procedimiento señalado en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000662-2023-MML-GDU-SPHU; y, atendiendo a la ampliación de plazo que fue concedida por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N° D000723-2023-MMLGDU-SPHU (Oficio N° 15968-2023), 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, meritudo lo señalado por el área técnica, exprese y/o materialice su opinión, a través de la emisión de un Acuerdo de Concejo; ello en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086 y el numeral 36 del artículo 9 y el artículo 41 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, mediante Memorando N° 1637-2023-MDLM-GM, de fecha 30 de noviembre de 2023, la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Secretaría General, a fin que proceda de acuerdo a sus atribuciones.

Que, mediante Oficios N° 0866-2023-MDLM-SG y 0867-2023-MDLM-SG, ambos de fecha 30 de noviembre de 2023, la Secretaría General remite los actuados a la Comisión de Asuntos Jurídicos y a la Comisión de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, con la finalidad que emitan el pronunciamiento correspondiente.

Que, mediante el Dictamen Conjunto N° 006-2023-MDLM-CAJDUEMS, de fecha 04 de diciembre de 2023, la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, se pronuncia con respecto a la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,104.00 m2 constituido por el Lote 18 de la Mz. 3W ubicado en la Av. La Molina (antes pista propia de la Urb. Paralela a la Pista de Cieneguilla) y Ca. Punta Arenas (antes calle sin nombre) Urb. Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima;

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de la Ley N° 30305 - Ley de Reforma Constitucional, 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico; 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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, modificada por la Ordenanza N° 2243 - 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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, 9.4.3 y 9.4.4 del numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, 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 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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	"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 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





9.4.2.	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."
Artículo 9, numeral 9.4, subnumeral 9.4.4.	"El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en literal 9.4."

Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, se constata que las unidades de organización mencionadas, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, por lo que corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo;

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, se 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 numeral 36) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Lectura y Aprobación del Acta, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal presentes;

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR DESFAVORABLE** la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,104.00 m<sup>2</sup> constituido por el Lote 18 de la Mz. 3W ubicado en la Av. La Molina (antes pista propia de la Urb. Paralela a la Pista de Cieneguilla) y Ca. Punta Arenas (antes calle sin nombre) Urb. Parcelación Semi Rústica El Sol de La Molina, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

**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, para la continuación de su trámite, por ser materia de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO. - ENCARGAR** a la Gerencia Municipal y 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.**

**ALCALDE:** Secretaria General de cuenta del cuarto punto de agenda

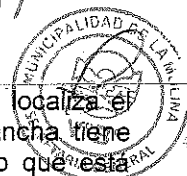
**4.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE ACUERDA DECLARAR DESFAVORABLE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) CON TRAMA A COMERCIO ZONAL (CZ), PARA EL PREDIO DE 375.00 M<sup>2</sup> CONSTITUIDO POR EL LOTE 20 DE LA MZ. E-5, URBANIZACIÓN LA RIVIERA DE MONTEERRICO, UBICADO EN LA AV. JAVIER PRADO, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.**

**El Señor Alcalde:** invita a la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro a fin que realice la exposición del punto de agenda.

**La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro** expresó que, este es otro pedido de cambio zonificación lo presenta una empresa que se llama Corporación Mendoza, el predio se localiza frente a la Avenida Javier Prado en esquina con calle Forestales, la zonificación actual es Residencial de Densidad Baja con trama, porque tiene una normativa específica y además pide el cambio de zonificación a Comercio Zonal, el predio está localizado, como ya ha mencionado frente a la avenida Javier Prado en este sector del distrito, en una vista satelital el predio está aquí en la esquina, el predio está en la esquina, la vía principal es la avenida Javier Prado, que es una vía metropolitana, la Ordenanza 2086 establece que el cambio de zonificación no puede ser solamente a un lote, sino como mínimo a todo este frente, entonces en este caso de ser favorable el cambio de zonificación, el cambio se realizaría a todos los predios que están ubicados en este frente, en esta cuadra de la avenida Javier Prado.

Aquí observan la vista de donde está el edificio, el terreno está ocupado por un edificio de 10 pisos, los cinco primeros pisos están en funcionamiento, el resto todavía no está culminado, el administrado, en su memoria descriptiva, manifiesta que el cambio su zonificación lo solicita porque quiere realizar actividades comerciales en oficinas administrativas; de acuerdo a la realidad física, el sustento que él hace basándose en los usos que se vienen desarrollando frente a la Javier Prado, en el lado opuesto, porque el lado de donde se ubica el predio es el lado impar y en el lado par estarían todos los usos que actualmente se realizan actividades comerciales. Vamos a analizar el sistema vial, como mencionó la Avenida Javier Prado es una Vía Expresa





Metropolitana, su sección es variable de 56 a 60 metros, en este caso en el tramo donde se localiza el predio, la Javier Prado no ha sido ejecutada en su totalidad, como esta es una vía muy ancha tiene normalmente vías principales y la vía secundaria, que es la que está ejecutada, entonces lo que está faltando ejecutar son las principales, esto que ven como una gran berma verde en realidad por ahí se van a desarrollar las pistas principales, tanto de ida como de regreso, y la berma central que es de menor dimensión. Esta esta avenida, por su ancho y por la cantidad de vehículos que transitan por ella, se consolida como una vía separadora de usos, tal es así que desde el planeamiento observan que hacia el lado izquierdo están los usos residenciales, este es el lado impar, que le están llamando sector norte, este es el sector norte, esta sería la vía separadora de usos y el otro lado, donde está la IBM, sería el sector sur, donde desde la planificación del distrito, ya se consolidó como zona comercial y de otros usos. Entonces, para fines de evaluación de este cambio de zonificación, para nosotros el entorno es el que está del eje de la Javier Prado hacia la zona donde está el terreno que sería el sector Norte, para nosotros no es sustento de que al frente del terreno haya usos comerciales, oficinas administrativas, por lo tanto, en este sector que ha nacido como terrenos para uso residencial también se podrían dar esos usos comerciales. Analicemos los usos en la parte superior, ven un levantamiento de los usos actuales y en la parte inferior, para poder comparar la zonificación, este es el eje de la avenida Javier Prado hacia la zona sur, no la vamos a tocar, para comparar porque desde su planificación nació como zona comercial; el entorno del predio sería este sector, que es, netamente, desde la planificación, residencial. Veamos qué sucede en la realidad, tenemos algunos usos comerciales, que son restaurantes, tenemos locales de educación, tenemos también por acá hay un lugar de un centro de culto y oficinas, el predio se localiza acá, y como ya ven predomina el uso residencial, se mantiene el uso residencial. Otra característica, entre la planificación de zonas residenciales versus zonas comerciales, es que en las zonas comerciales normalmente se habilitan lotes muy grandes, como es IBM, acá ya observamos lotes grandes, donde pueden desarrollar y solucionar todo el tema vial, dentro del lote; en cambio en la zona residencial tienen lotes de 200 a 300 metros no más, es por eso que no tiene las condiciones para desarrollar actividades tan intensas, como el comercio zonal.

Como les explicó en el cambio de zonificación, que se vio en la sesión pasada, entonces si esta vía es una vía que separa usos desde la planificación, observan que en el sector norte es predominantemente residencial, y en el sector sur es de usos comerciales, aquí observan, este es el sector norte, donde se localiza el predio, el lado impar de la Javier Prado, observan cómo es el perfil y en este sector, que es al frente, en el lado par, donde está IBM, observan que tiene una connotación más comercial, esta es una vista, acá está el edificio de 10 pisos, este es su entorno inmediato, observen, son edificaciones residenciales, máximo de dos pisos en algunos casos, azoteas o han hecho tercer piso, acá observan claramente la Javier Prado, que es la vía separadora de usos y de alturas, esta zona más bajita residencial, con lotes pequeños y esta zona con lotes grandes de usos comerciales, de mayor altura, donde solucionan todo el tema del estacionamiento dentro de los lotes.

Este caso tiene una peculiaridad, tenemos una situación especial, ¿por qué? porque dentro del lote encontramos una edificación de 10 pisos, la situación física actual es que hay cinco pisos funcionando, como se ve en la imagen, y cinco pisos sin acabar, excede la altura máxima de tres pisos que permite la normativa vigente y la normativa que estuvo vigente cuando se construyó. Este edificio no cuenta con licencia, tiene multas y un proceso sancionador y también tiene procesos judiciales en relación a los permisos, han tomado conocimiento que, en el año 2016, Corporación Mendoza tramitó la aprobación de un anteproyecto, un anteproyecto es la idea de lo que se pretende desarrollar en un lote, cuando se lo aprueban, aprueban solo la idea, no le están dando el permiso para construir, además este anteproyecto era para construir una vivienda multifamiliar de tres pisos, entonces, no tiene licencia de construcción.

En relación a los procesos judiciales, han tomado conocimiento que, en el año 2017, en vista que la municipalidad siguió un proceso sancionador, Corporación Mendoza se presenta ante el Poder Judicial y solicita la nulidad de las resoluciones administrativas que emitió la municipalidad de La Molina. En el año 2021 la municipalidad de La Molina presenta dos denuncias contra Corporación Mendoza, por delito de resistencia y desobediencia a la autoridad, ambos procesos se encuentran todavía en curso. Esta es una foto tomada de Google, una imagen del año pasado, donde se ve todavía el cartel de obra, que ya estaba deteriorado, donde se había paralizado y se hace mención de las resoluciones de sanción.

En relación al procedimiento administrativo que les exige la norma que deben cumplir, han publicado en el local institucional por el periodo establecido en la Ordenanza, el memo donde la Subgerencia les informa que se ha cumplido con su exhibición, igual la Gerencia de Tecnologías de Información les informa que también ha cumplido con publicitarlo en el portal web, y acá ven dos acciones que les muestra la opinión de los vecinos, primero tienen la consulta vecinal realizada por la Gerencia de Participación Vecinal, de acuerdo al croquis que les alcanzamos para que hagan la consulta. Entonces, el resultado de estas encuestas fue, 17 opiniones favorables y dos opiniones desfavorables. Sin embargo, como se publicitó también este cambio de zonificación, los vecinos presentaron una lista, un padrón de firmas con 37 firmas que estaban a favor del cambio de zonificación, y revisando este padrón de firmas observan que la opinión de estos señores no se formuló adecuadamente, como dice la Ordenanza 2086, mediante el formulario, ha





un formulario aprobado que ya mencionó, que es obligatorio, donde se debe consignar la opinión. Entonces, estas 37 firmas no han sido canalizadas debidamente, ni emitida opinión a través de este formulario, por lo tanto, no pueden considerarlas dentro del resultado final de la consulta vecinal. Sin embargo, a pedido de los vecinos lo está poniendo a consideración para que sepan del deseo de estos señores, que aprueban el cambio de zonificación. Igualmente, acá por las mismas dificultades, solicitaron ampliación de plazo. Finalmente, la evaluación que hacen desde la Gerencia de Desarrollo Urbano, es que el predio se ubica en una zona predominantemente de uso residencial, recuerden que es del eje de la Javier Prado hacia el sector norte, no al sur, porque eso ya nació comercial, la Avenida Javier Prado se comporta como una vía separadora de usos, por lo que la zona que se encuentra frente al predio, al otro lado de la avenida Javier Prado, no se considera como parte del entorno del predio, la avenida Javier Prado es una vía, una de las vías más congestionadas del distrito, actualmente no está ejecutada, las pistas principales, por lo tanto, de aprobarse el cambio de zonificación, se va a generar mayor intensidad de usos, mayor presencia de vehículos, mayor congestión, problemas de tránsito, lo cual va a impactar en el incremento de la contaminación ambiental, y esto va a impactar en la calidad de vida de la población. Resultado de la consulta, les muestra una aceptación de los vecinos que han emitido opinión, tienen el 89 % de las personas que han opinado que están a favor, igual que el sustento anterior. Ven que, si se impacta la calidad de vida de la población, el pedido de cambio zonificación no estaría alineado a la visión de desarrollo del distrito, por lo tanto, su opinión es desfavorable.

En relación a la edificación de 10 pisos y a los procesos judiciales, como órgano técnico recomiendan que sea la Municipalidad de Lima, al ser la entidad que tiene a su cargo la tramitación y resolver el procedimiento, quién evalúe si corresponde o no corresponde inhibirse. Eso sería todo señor Alcalde.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Fernández Cáceres.

**El regidor Fernández Cáceres** expresó que, atentamente ha escuchado su exposición y no entiende qué tiene que ver la parte judicial en un cambio de zonificación, sobre otro tema, ¿le podría explicar?

**La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro** mencionó que, por intermedio del señor Alcalde, sí, han tomado conocimiento de estos dos procesos judiciales, y saben, como técnicos, que existe una norma que establece que, cuando en el Poder Judicial se está resolviendo, decidiendo sobre un caso, ningún órgano puede pronunciarse, porque podría de alguna manera alterar la situación de lo que se esté evaluando. Entonces, como acá entiende ¿qué están evaluando? permitir que en ese predio se desarrolle actividad comercial, y ese predio con nosotros tiene procesos sancionadores, que ante el Poder Judicial, Corporación Mendoza quiere que se anule esas multas, y esas multas se han puesto por construir sin licencia, construcción antirreglamentaria, y obviamente el uso no es reglamentario, entonces, podría alguien entender que, si se aprueba el cambio de zonificación, se están cambiando las condiciones del predio, y ante el Poder Judicial, lo que resuelva, podría afectarlo. Por eso, no son abogados, sin embargo, consideran poner en su conocimiento esta situación, porque tampoco podrían omitir informarles como Concejo, porque tienen que decidir, obviamente con el asesoramiento de la oficina de Asesoría Jurídica.



**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

**El regidor Talavera Álvarez** expresó que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo, que emite pronunciamiento sobre la petición de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama, para uso de Comercio Zonal (CZ) para el predio de 375 metros cuadrados, constituido por el Lote 20 de la Manzana E5 con frente a la Avenida Javier Prado urbanización Riviera de Monterrico, debe precisar lo siguiente:

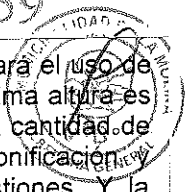
En cuanto a los antecedentes, la solicitud del peticionante fue recibida por Trámite Documentario de la municipalidad de La Molina con fecha 18 de setiembre de 2023, por tanto, la opinión institucional mediante Acuerdo de Concejo debió remitirse el 30 de octubre de 2023. La propietaria, Corporación Mendoza S.A.C. es quien ha edificado la escandalosa torre de 10 pisos en plena Javier Prado, por la negligencia gestiones municipales. Y ahora pretende pasar de RDB de a CZ para pretender regularizar lo construido sin licencia de edificación.

El diagnóstico:

La primera irregularidad, una vez más este Concejo Municipal fue impedido, por evidentes negligencias de funcionarios de confianza, de cumplir con el plazo de 30 días hábiles de la Ordenanza 2086-MML y eso señores miembros regidores es falta grave.

La segunda irregularidad, una vez más, las actuaciones de los funcionarios de confianza violentaron las atribuciones de este Concejo Municipal, por lo que, en su opinión, no hay excusa alguna para la remoción de estos funcionarios.





La tercera irregularidad, la empresa solicitante Corporación Mendoza S.A.C. indica que destinara el uso de la edificación antirreglamentaria de diez pisos, para el uso de oficinas, en un predio cuya máxima altura es de tres niveles, por tanto, violentó los parámetros de altura, de porcentaje de área libre, en la cantidad de estacionamientos y otros. Esta empresa, en abierto enfrentamiento y desacato a la zonificación de parámetros, construyó una torre antirreglamentaria, con la permisividad de anteriores gestiones. Y la pregunta es, ¿esta gestión continuará con la displicencia de permitir el funcionamiento de esta torre antirreglamentaria? Este predio tiene declaratoria de fábrica notarial de tres pisos más azotea, al amparo de la Ley N° 27157, señalando como fecha de finalización de obra en noviembre del año 2016, por tanto, señores miembros del Concejo Municipal, el Procurador Público de la municipalidad debe iniciar la nulidad del acto jurídico de la fábrica inscrita, previo informe de la Subgerencia de Obras Privadas.

La cuarta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal y la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas incumplieron los plazos perentorios y de cumplimiento obligatorio al 30 de octubre de 2023, previstos en la Ordenanza 2086-MML para realizar la consulta vecinal y la opinión técnica, que amerita en su opinión, debería instaurarse procedimiento administrativo disciplinario.

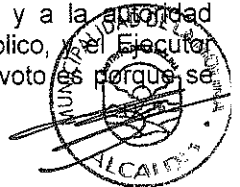
La quinta irregularidad, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas sin conocimiento de este Concejo Municipal, solicitó con fecha 02 de octubre del 2023, una ampliación de plazo para el pronunciamiento del Concejo Municipal, sustentando en subjetividades diversas. Para suerte de las de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas la Municipalidad Metropolitana de Lima concedió un plazo adicional de 30 días útiles, es decir hasta el 14 de diciembre de 2023; pero ello no enerva la falta grave de incumplimiento de plazo de la norma con rango de ley, y para colmo, en 60 días útiles, llega a este Concejo faltando tres días para su vencimiento. Esto es el colmo de la displicencia, están en piloto automático por rutina.

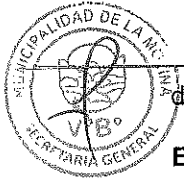
La sexta irregularidad, es que el representante de la peticionante de la solicitud de cambio de zonificación, pretendió influir en los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano, presentando una comunicación de que propietarios del sector avalan su solicitud, fuera de la formalidad establecida en la Ordenanza 2086-MML, por tanto, como anexo debió presentarlo ante la Municipalidad Metropolitana de Lima.

La séptima irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal emite el Memorándum N° 0537-2023 con fecha 26 de octubre de 2023, fuera del plazo inicial del procedimiento, y especifica el resultado de la consulta vecinal siguiente: consolidado de la consulta vecinal, total viviendas consultadas 27, favorable 17, desfavorable 02, no emitieron opinión 07, terreno desocupado 01. La consulta vecinal no incluyó a los colindantes afectados del jirón Los Químicos y le parece una discriminación, ante propietarios que se afectan por esta solicitud que devalúa sus propiedades. Y aquí se evidencia una debilidad, porque la Ordenanza 2086-MML, permite que todo el distrito de La Molina pueda emitir consulta vecinal, pero la comunicación de esta solicitud no ha merecido la publicidad que el caso amerita, porque ha sido y sigue siendo un caso escandaloso, de cómo se construyó una torre en varios años con la displicencia municipal, por decir lo menos, en las redes sociales esta construcción fue símbolo de ineficacia para postulantes a la alcaldía de La Molina, que no tuvieron la decisión y autoridad para imponer el principio de autoridad y que una empresa logró construir a vista de toda La Molina, sin licencia de edificación, una torre de diez pisos. Todas las redes sociales tienen diversas publicaciones sobre esta torre antirreglamentaria, y para colmo ahora se indica que funcionan cinco pisos, no entiende cómo una empresa logra funcionar, con autorización o sin autorización, en un predio donde solo puede existir fábrica de tres pisos. Y ciertamente, las conjeturas y suposiciones de los molinenses son diversas. Es lamentable y deplorable la situación de este predio.

Octava apreciación, es que la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, indica que, en la inspección ocular de esta torre de diez pisos antirreglamentaria, funcionan cinco pisos, lo que es preocupante y mece una explicación de cómo se permite el funcionamiento, en un predio que solo se puede construir tres pisos, la licencia de funcionamiento debió evaluar toda la edificación, así como la Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones para el Certificado ITSE. La opinión técnica muestra indubitablemente que, en una zona residencial, se ha dado uso al total del predio, se hace énfasis que se trate de un edificio de diez pisos, pero no aprecia indicación que se trata de un edificio antirreglamentario, que cuenta con declaratorio de fábrica como uso de oficinas al amparo de la Ley 27157, es decir una fábrica que contravino los parámetros urbanísticos y edificatorios, por lo que es imperativo que el Procurador Público de la municipalidad de La Molina, inicie el proceso de nulidad de acto jurídico, para anular el asiento registral y se sancione al verificador responsable, sin perjuicio de las acciones administrativas para dejar sin efecto toda licencia de edificación.

La sustentación de su voto, como regidor, está en contra de los cambios de zonificación, y no porque esté en contra de un crecimiento ordenado, pero en el presente caso, nadie podría avalar la pretensión de un cambio de zonificación para pretender regularizar una edificación antirreglamentaria, con declaratoria de fábrica inscrita contraviniendo parámetros, que rompe el entorno del lado norte de la avenida Javier Prado. Además de qué esta empresa ha mostrado desde hace muchos años su rebeldía a cumplir las normas constructivas, la zonificación, los parámetros, el respeto a los molinenses del sector y a la autoridad municipal. La fábrica inscrita debe de ser demandada su nulidad por el Procurador Público, y el Ejecutor Coactivo debería demoler toda la altura antirreglamentaria de ese predio. Por tanto, su voto es porque se





declare desfavorable la solicitud de cambio de zonificación. Gracias señor Alcalde.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Ralph Sánchez Yaringaño.

**El regidor Ralph Sánchez Yaringaño** mencionó que, por su intermedio, menciona que el día de hoy se les ha notificado una Carta Notarial, la Comisión de Asuntos Jurídicos en la sesión que tuvieron la semana pasada, habían advertido de manera oportuna que el informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 0261-2023, indica en sus recomendaciones que se haga una evaluación o una revisión, puntualmente de verificar el estado actual del proceso judicial, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, Expediente 3076-2017-0-3204-JR-CI-02 mencionado por la Gerencia de Desarrollo Urbano en su Informe N° 140-2023.

Ante ello, la Comisión de Asuntos Jurídicos solicitó, a través de la Secretaría General, información sobre el estado de dicho proceso, en la medida en la que fue una recomendación de la oficina de Asesoría Jurídica, entonces hemos recibido la respuesta de Secretaría General, que adjunta el Memorandum 259 de la oficina de Asesoría Jurídica, adicionalmente con el documento de la Procuraduría Municipal, la cual habla acerca del referido proceso e indica, básicamente que están ante un proceso contencioso administrativo, sobre infracciones administrativas y la oficina de Asesoría Jurídica concluye que, no habría causal para una inhibición por parte del Concejo, toda vez que no estarían ante una identidad de fundamentos, en la medida que por un lado, está solicitando el propio peticionante un cambio de zonificación dirigido a Lima Metropolitana, cuyo proceso, según lo que han visto en diferentes sesiones, conforme a la Ordenanza 2086 implica una opinión por parte del Concejo. Entonces, ha sido el propio administrado quien ha impulsado el cambio de zonificación y que, como parte de ese procedimiento, incluye una opinión no vinculante por parte del Concejo Distrital de La Molina.

En ese sentido, teniendo en cuenta la opinión de la oficina de Asesoría Jurídica, viendo que no existe una identidad entre el proceso contencioso administrativo y la solicitud del propio administrado, de solicitar el cambio de zonificación, no correspondería una inhibición. Y, un tema importante es que, en todo caso el administrado debió haber solicitado su inhibición desde el primer momento que presentó su expediente, y dirigirlo a Lima Metropolitana, porque es el propio administrado quien inicia este procedimiento de solicitud de cambio de zonificación ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, entonces sabía de manera premeditada, que el expediente iba a ser derivado a la Municipalidad de la Molina, para que el Concejo emita una opinión no vinculante, entonces el administrado, en su momento, debió haber tomado en cuenta que ya tenía, de manera previa, algunos procedimientos administrativos que pudo haberlo indicado a Lima Metropolitana, para, en todo caso, saber cuál era la posición de dicha autoridad y en todo caso quien debería inhibirse debería ser quien toma la decisión, en este caso es Lima Metropolitana, no el Concejo Distrital de La Molina. Y bueno, finalmente desde la Comisión de Asuntos Jurídicos han hecho la evaluación legal del procedimiento, saben que la ciudad va a atender a un crecimiento inevitable, pero es importante que esto se haga de la mano con una reflexión y unión conjunta de los vecinos de La Molina, y que también la municipalidad pueda ir impulsando una suerte de sensibilización. Cree que es importante que los vecinos de La Molina conozcan que están habiendo varias solicitudes de cambio de zonificación, y que esto debe ir acompañado también de la visión del Plan de Desarrollo Urbano que tiene la Municipalidad Metropolitana de Lima y, cree que es importante que en esta comunicación y en este proceso, la municipalidad de La Molina actúe como un gran articulador, para que los vecinos que están siendo consultados por diferentes procedimientos o procesos, impulsados por propios vecinos, sobre cambio de zonificación, puedan conocer cuáles son los alcances, porque muchas veces pueden tocarles la puerta y decir está usted a favor de que haya un cambio de zonificación, para que haya un comercio, para que haya un centro comercial, para que haya un restaurant, y muchas veces no se da la información completa al vecino, y cree que es importante que el vecino también conozca que, no solamente con un cambio de zonificación viene un restaurant o viene un centro comercial, sino que también podría haber un taller de mecánica, que también podría haber venta de autos, que también podría haber otro tipo de giros, que no necesariamente sean compatibles con lo que el vecino espera en su urbanización residencial. Muchas gracias.

**El Señor Alcalde** señaló que, quiere aprovechar la oportunidad para nuevamente incidir, primero con el regidor Talavera respecto a la lentitud, porque además le preocupaba y por eso quiere, bueno también sabía perfectamente de la existencia de la carta notarial enviada por la Corporación Mendoza, y debe decirle que coincide en que esto es un caso escandaloso, y quiere tomarse atribución de felicitar a cada uno y a todos los señores regidores, por su presencia, porque la presencia de ustedes hoy día, está llevando a cabo que sea rechazada esta solicitud, porque es un escándalo que en Javier Prado, con todos los problemas que tienen, se pueda aprobar un cambio de zonificación, un edificio de diez pisos que tiene años y que encima de todo está totalmente en problemas de tipo legal, cree que todos tienen como causa común un solo espíritu, que La Molina sea residencial y respetar en este caso. Eso es todo. A continuación, dio el uso de la palabra a la regidora Espinoza Aquino.









Memorando N° 1638-2023-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 140-2023-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 0414-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, el Memorando N° 2337-2023-MDLM-SG-SGDAC de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, el Memorando N° 0523-2023-MDLM-GPV de la Gerencia de Participación Vecinal, el Memorando N° 0646-2023-MDLM-GTI de la Gerencia de Tecnologías de Información, el Informe N° 0675-2023-MDLM-GDEIP-SPEA de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, el Informe N° 261-2023-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, con los cuales se formula la propuesta de Acuerdo de Concejo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, respecto del cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 375.00 m2 constituido por el Lote 20 de la Mz. E-5, Urbanización La Riviera de Monterrico, ubicado en la Av. Javier Prado, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Oficio N° D000670-2023-MML-GDU-SPHU, de fecha 15 de setiembre de 2023, ingresado por Mesa de Partes de la Municipalidad como Oficio N° 14444-2023, el 18 de setiembre de 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2023-0115840, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina, con la finalidad de que, en el marco de la Ordenanza N° 2086, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, en uso de sus competencias y bajo responsabilidad, aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitirse a la Municipalidad Metropolitana de Lima, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, caso contrario se entenderá como favorable. Asimismo, cabe mencionar que, mediante el referido expediente, la Corporación Mendoza S.A.C., representada por su Gerente General sr. Epifanio Auron Mendoza Guerrero solicita el cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 375.00 m2 constituido por el Lote 20 de la Mz. E-5, Urbanización La Riviera de Monterrico, ubicado en la Av. Javier Prado, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante Oficio N° 0071-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 27 de setiembre de 2023, la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro informa a la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima que se presentaron algunas dificultades administrativas que pueden repercutir en el normal tiempo de desarrollo en la evaluación, exhibición y consulta vecinal; y, en vista que se requiere que se emita un Acuerdo de Concejo, solicita se otorgue una ampliación de plazo de treinta (30) días hábiles adicionales a efectos de emitir el pronunciamiento respectivo y pueda ser considerada la opinión de esta Entidad en la evaluación final que realicen del pedido de cambio zonificación;

Que, mediante Oficio N° D000724-2023-MML-GDU-SPHU recepcionado en esta entidad el 10 de octubre de 2023 con el Oficio N° 15969-2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima hace de conocimiento de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro de esta municipalidad distrital que ha realizado la evaluación correspondiente a la solicitud presentada, concluyendo que resulta factible la prórroga solicitada, en consecuencia se otorga el plazo adicional de treinta (30) días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo otorgado en el Oficio D000670-2023-MML-GDU-SPHU;

Que, mediante Carta Notarial N° 0569-2023 recepcionada por Mesa de Partes de la municipalidad como Oficio N° 16525-2023 el 19 de octubre de 2023, el señor Epifanio Auron Mendoza Guerrero remite una Carta signada por 36 vecinos propietarios y colindantes de la cuadra 63 de la Av. Javier Prado, con predios ubicados entre las cuadras 59 a 71 de la referida avenida, indicando que se encuentran a favor de la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) peticionada en el Expediente N° 2023-0115840 ante la Municipalidad Metropolitana de Lima a fin de que sea elevada al Concejo Municipal Distrital;

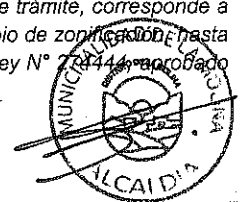
Que, mediante Memorando N° 0523-2023-MDLM-GPV de fecha 24 de octubre de 2023, la Gerencia de Participación Vecinal hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha cumplido con efectuar la consulta vecinal, según procedimiento contemplado en el subnumeral 9.4.1 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086 de la Municipalidad Metropolitana de Lima;

Que, mediante Memorando N° 0646-2023-MDLM-GTI de fecha 26 de octubre de 2023, la Gerencia de Tecnologías de Información comunica a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha cumplido con realizar la publicación en el Portal Web de la entidad, cumpliendo con la publicación establecida en la Ordenanza N° 2086, durante el plazo señalado en la misma, es decir durante el periodo comprendido desde el 05 de octubre hasta el 25 de octubre de 2023;

Que, mediante Memorando N° 2337-2023-MDLM-SG-SGDAC de fecha 10 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano precisa que, ha procedido a realizar la publicación correspondiente en la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el día 05 de octubre al 25 de octubre del año en curso, cumpliendo así con el plazo establecido. Adicionalmente, precisa que se encontró el Expediente N° 16525-2023, a nombre del Sr. Mendoza Guerrero Epifanio Auron, (carta notarial sobre cambio de notificación) de fecha 19 de octubre de 2023;

Mediante el Memorando N° 0675-2023-MDLM-GDEIP-SPEA de fecha 23 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro la relación de las licencias de funcionamiento activas, ubicadas en el ámbito territorial donde se localiza el predio materia de solicitud de cambio de zonificación.

Que, mediante Informe N° 0414-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 23 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Gerencia de Desarrollo Urbano, y hace suyo en todos sus extremos, el Informe Técnico N° 038-2023-PME de fecha 17 de noviembre de 2023, de su Especialista en Planificación y Desarrollo Urbano, donde señala, entre otros, que, la zona donde se localiza el predio es predominantemente de uso residencial de baja densidad y el pedido no está alineado a la visión de desarrollo del distrito, razón por la cual concluye en emitir opinión técnica desfavorable a la solicitud efectuada. Asimismo, informa que ante la existencia de un proceso judicial seguido ante el 2° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con el Exp. N° 03076-2017-0-3204-JR-CI-02 para el predio materia de trámite, corresponde a la Municipalidad Metropolitana de Lima evaluar la procedencia de la inhibición sobre el procedimiento de cambio de zonificación hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio, según lo regulado en el artículo 75° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 28444, aprobado con Decreto Supremo N°004-2019-JUS;



Que, mediante Informe N° 140-2023-MDLM-GDU de fecha 23 de noviembre de 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano encuentra conforme en todos sus extremos el Informe N° 0414-2023-MDLM-GDU-SHUPUC y el Informe Técnico N° 038-2023-PME, solicitando a la Gerencia Municipal la prosecución del trámite correspondiente;

Que, mediante Informe N° 261-2023-MDLM-GAJ, de fecha 30 de noviembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido que, se ha cumplido con el procedimiento señalado en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000670-2023-MML-GDU-SPHU; y, atendiendo a la ampliación de plazo que fue concedida por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante el Oficio N° D000724-2023-MMLGDU-SPHU (Oficio N° 15969-2023), 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, merituado lo señalado por el área técnica, exprese y/o materialice su opinión, a través de la emisión de un Acuerdo de Concejo; ello en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086 y el numeral 36 del artículo 9 y el artículo 41 de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, mediante Memorando N° 1638-2023-MDLM-GM, de fecha 30 de noviembre de 2023, la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Secretaría General, a fin que proceda de acuerdo a sus atribuciones;

Que, mediante Oficios N° 0868-2023-MDLM-SG y 0869-2023-MDLM-SG, ambos de fecha 30 de noviembre de 2023, la Secretaría General remite los actuados a estas Comisiones, con la finalidad que emitan el pronunciamiento correspondiente.

Que, mediante Oficio N° 012-2023-MDLM-CAJ de fecha 04 de diciembre de 2023, el Presidente de la Comisión de Asuntos Jurídicos solicita se requiera a la Procuraduría Pública Municipal informe en el más breve plazo, sobre todos los procesos que se vienen siguiendo relacionados a la empresa Corporación Mendoza S.A.C. y que dicha información sea remitida a la Gerencia de Asesoría Jurídica, a fin de que pueda emitir un informe complementario con respecto a alguna contingencia que limite al Concejo pronunciarse sobre el pedido de cambio de zonificación de la citada empresa;

Que, mediante el Memorando N° 1745-2023-MDLM/PPM de fecha 04 de diciembre de 2023, la Procuraduría Pública Municipal remite a la Gerencia de Asesoría Jurídica la información requerida;

Que, mediante Memorando N° 259-2023-MDLM-GAJ de fecha 05 de diciembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica entre otros señala que, es el Concejo Metropolitano de Lima la autoridad competente para resolver en cuanto a la solicitud de cambio de zonificación, motivo por el cual, de ser el caso, corresponderá a dicho órgano colegiado evaluar y determinar si corresponde o no declarar la inhibición en el presente caso, siendo que las municipalidades distritales, por mandato expreso de la Ordenanza N° 2086/MML expresan a través de su Concejo, una opinión no vinculante mediante la emisión de un Acuerdo de Concejo;

Que, mediante el Dictamen Conjunto N° 007-2023-MDLM-CAJDUEMS, de fecha 05 de diciembre de 2023, la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, se pronuncia con respecto a la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 375.00 m2 constituido por el Lote 20 de la Mz. E-5, Urbanización La Riviera de Monterrico, ubicado en la Av. Javier Prado, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima. Asimismo, recomienda se informe a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre la existencia de un proceso judicial seguido ante el 2° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con el Exp. N° 03076-2017-0-3204-JR-CI-02 para el predio materia de trámite, y evalúe la procedencia de inhibirse sobre el procedimiento de cambio de zonificación, hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio;

Que, mediante Carta Notarial S/N de fecha 06 de diciembre de 2023, ingresado por Mesa de Partes de la Municipalidad como Oficio N° 19573-2023 el 11 de diciembre del presente año, el Gerente General de la Corporación Mendoza solicita al Concejo Municipal se inhíba de emitir Acuerdo de Concejo con relación al cambio de zonificación peticionado por su representada, por cuanto existe un proceso judicial seguido ante el 2° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, pendiente de resolver, por lo que existiría un conflicto de intereses entre la municipalidad y la citada empresa;

Que, mediante Memorando N° 263-2023-MDLM-GAJ de fecha 11 de diciembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que, en el extremo específico de la inhibición dentro de un proceso administrativo de cambio de zonificación seguido ante la Municipalidad Metropolitana de Lima, ya se ha pronunciado a través del Memorando N° 259-2023-MDLM-GAJ, el cual ratifica en todos sus extremos;

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de la Ley N° 30305 - Ley de Reforma Constitucional, 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico; 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 señala la Ley;

Que, el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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, modificada por la Ordenanza N° 2243 - 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 N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, 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, 9.4.3 y 9.4.4 del numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, 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 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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."
Artículo 9, numeral 9.4, subnumeral 9.4.4.	"El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en literal 9.4."

Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, se constata que las unidades de organización mencionadas, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, por lo que corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo;

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, se 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 numeral 36) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Lectura y Aprobación del Acta, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal presentes;

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR DESFAVORABLE** la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) con trama a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 375.00 m2 constituido por el Lote 20 de la Mz. E-5, Urbanización La Riviera de Monterrico, ubicado en la Av. Javier Prado, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - INFORMAR** a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre la existencia de un proceso judicial seguido ante el 2° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima con el Exp. N° 03076-2017-0-3204-JR-CI-02 para el predio materia de trámite, a fin que evalúe la procedencia de inhibirse sobre el procedimiento de cambio de zonificación, hasta que el Poder Judicial resuelva el litigio.

**ARTÍCULO TERCERO. - 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, para la continuación de su trámite, por ser materia de su competencia.

**ARTÍCULO CUARTO. - ENCARGAR** a la Gerencia Municipal y 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.**

**El Señor Alcalde:** Secretaria General de cuenta del quinto punto de agenda



**5.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE ACUERDA DECLARAR DESFAVORABLE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO VECINAL (CV), PARA EL PREDIO DE 1,247 M2, CONSTITUIDO POR EL LOTE 1 DE LA MZ. 3-W, UBICADO EN LA AV. LA MOLINA, CA. HONOLULU Y PSJE. PEATONAL (SIN DENOMINACIÓN), PARCELACIÓN SEMIRÚSTICA EL SOL DE LA MOLINA III ETAPA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.**

**El Señor Alcalde:** invita a la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro a fin que realice la exposición del punto de agenda.

**La Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro** expresó que, este es el último pedido de cambio de zonificación, como mencionó al inicio de la sesión hay dos cambios de zonificación que lo presenta la misma empresa, Inversiones San Vicente S.A.C. y los predios quedan muy cerca, queda a casi 150 metros. El predio está frente a la avenida La Molina, en una vista satelital más cercana pueden observar, este es el Lote 01 de la Manzana 3W, que es el cambio zonificación que le denomina Honolulu para poder diferenciarlo del otro. El que han visto al inicio es este Lote de la esquina, que está entre la Avenida La Molina y Punta Arenas, están muy cerca, sus condiciones son muy similares, la zonificación también es Residencial de Densidad Baja, en este caso todo el frente de la Manzana es un solo Lote, o sea el cambio de zonificación aquí sería solo para el Lote. La situación actual, es un terreno sin construir que está cercado, el administrado, igual que el primer pedido, manifiesta que pretende alquilar el terreno, y el cambio de zonificación lo sustenta para todos los usos que pueda permitir el Comercio Vecinal. En relación al sistema vial, es la misma problemática que ya manifestó en el cambio de zonificación de la calle Punta Arenas, aquí a 350 metros del predio, se genera un cuello de botella, al reducirse de tres carriles a dos carriles, como se observa en esta foto. La situación del tratamiento especial que tiene esta zona, por ser área de tratamiento normativo tres, respecto a la zona de MUSA, que es área de tratamiento normativo uno, que es la condición que sustenta el administrado, el cambio de zonificación, entonces, ya lo manifestó en la presentación anterior. Los usos, como el entorno de este predio, es similar al entorno del predio de Punta Arenas que queda en esta esquina, es la misma información que ha explicado en el primer cambio de zonificación. Tienen que, en este caso, el Decreto de Alcaldía 010 del año 2016, que regula los parámetros urbanísticos, edificatorios y los niveles operacionales en el distrito, establece una flexibilidad para este sector, dice: los predios ubicados con frente a la avenida La Molina, en el tramo comprendido entre Honolulu, que es esta calle acá, hasta la Manzana 3W, la Manzana 3W termina aquí, es toda esta, podrá ser compatible con Comercio Vecinal, pero solo para efectos de licencia de funcionamiento, no para efectos de construir una edificación. Entonces, todos los predios que están desde esta calle, Honolulu, hasta donde termina la Manzana 3W, pueden desarrollar los giros que el índice de uso permite para el Comercio Vecinal, no requieren cambio de zonificación, pero están hablando a nivel de licencia de funcionamiento.

Pero hay requerimientos que debe cumplir, que están en los niveles operacionales y además exige que los Lotes tengan un frente mayor a 20 metros, cosa que cumple el terreno. Entonces, el terreno no tiene ningún impedimento, en caso que se construya una edificación de vivienda, que después lo alquile para una actividad económica que permite el índice de usos, no requiere un cambio zonificación.

En relación al procedimiento, se publicó en Mesa Partes, en la parte más visible, donde el público se acerca, también se publicitó en el portal web. Se hizo la consulta vecinal, se tuvo cinco opiniones favorables y dos opiniones desfavorables, como lo mencionó. Hubo una carta que ingresaron los vecinos con 13 formatos, la carta dice: "Nosotros, en relación al pedido de cambio zonificación de Honolulu están presentando trece formatos", sin embargo, estos trece formatos contienen la opinión del expediente de Punta Arenas, es por eso que, para la contabilización de la consulta vecinal, estas trece opiniones desfavorables no se están contabilizando, en este caso porque los vecinos al suscribir el formato, se están pronunciando del cambio de zonificación de Punta Arenas. Además, recibieron una carta donde siete vecinos manifiestan su oposición al cambio de zonificación, sin embargo, no presentan su opinión a través del formato aprobado por la Ordenanza 2086, por lo tanto, tampoco se consideran esas opiniones desfavorables.

Al igual que el caso anterior de la calle Punta Arenas, el administrado encargó la consulta, el mapeo vecinal y un trabajo de sensibilización, que es el mismo informe que presentó para el caso de Punta Arenas, con la misma información que ya les manifestó. En conclusión, el cambio de zonificación, su opinión técnica es desfavorable, similar, por las mismas consideraciones del primer cambio de zonificación, de la calle Punta Arenas, porque el ámbito es el mismo, las condiciones son las mismas, entonces la opinión es desfavorable. Eso sería todo señor Alcalde.

**El Señor Alcalde** dio el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

**El regidor Talavera Álvarez** expresó que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo que se discute





pronunciamento sobre la petición de cambio de zonificación de Residencial Densidad Baja (RDB) para uso de Comercio Vecinal (CV) para el predio de 1247 metros cuadrados, constituido por el Lote 01 de la Manzana 3W con frente a la avenida La Molina calle Honolulu y Pasaje Peatonal, Urbanización Sol de La Molina Tercera Etapa, debe precisar lo siguiente:

En cuanto a los antecedentes, la solicitud del peticionante fue recibida por trámite documentario de la municipalidad de La Molina con fecha 14 de setiembre de 2023, por tanto, la opinión institucional mediante Acuerdo de Concejo debió remitirse el 27 de octubre de 2023. La propietaria es una empresa que se dedica al alquiler de terrenos a terceros, por tanto, no garantiza qué tipo de negocio se dedicará el centro comercial propuesto. Se pide pasar de RDB a CV dentro de un sector residencial.

En cuanto al diagnóstico, la primera irregularidad una vez más este Concejo Municipal fue impedido por evidente negligencia de funcionarios de confianza, de cumplir con el plazo de 30 días de la Ordenanza 2086 y esos señores miembros regidores es falta grave.

La segunda irregularidad, una vez más las actuaciones de los funcionarios de confianza violentaron las atribuciones de este Concejo Municipal, por lo que, en su opinión, no hay excusa alguna para la remoción de estos funcionarios.

La tercera irregularidad, la empresa solicitante San Vicente S.A.C. ingresó una comunicación admitida con Oficio N° 15005-2023, adjuntando documentos de sensibilización y resultados de su propia encuesta. Y esto es irregular, porque el procedimiento se inicia en la Municipalidad Metropolitana de Lima y es ahí donde debe ingresar cualquier anexo. Lo que pretendió esta empresa, es influir, no solamente en los vecinos colindantes a su predio, sino influir en cuanto a la consulta vecinal y eso no se puede permitir, menos ser tomado en consideración.

La cuarta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal y la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas incumplieron los plazos perentorios y de cumplimiento obligatorio al 27 de octubre de 2023, previstos en la Ordenanza 2086-MML para realizar la consulta vecinal y la opinión técnica, que amerita, en su opinión, debería instaurarse procedimiento administrativo disciplinario.

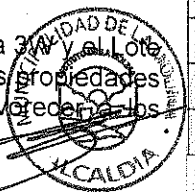
La quinta irregularidad, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas sin conocimiento de este Concejo Municipal, solicitó, con fecha 02 de octubre de 2023, una ampliación de plazo para el pronunciamento del Concejo Municipal, sustentando en subjetividades diversas, para suerte de la subgerencia de Habilitaciones Urbanas la Municipalidad Metropolitana de Lima concedió un plazo adicional de 30 días útiles, es decir hasta el 12 de diciembre de 2023, o sea mañana, pero ello no enerva la falta grave de incumplimiento de plazo de la norma con rango de ley, para colmo en 60 días útiles llega a este Concejo faltando un día para su vencimiento, esto es el colmo de la displicencia, están en piloto automático por rutina.

Sexta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal emite Memorandum N° 0538-2023 de fecha 26 de octubre de 2023, fuera del plazo inicial del procedimiento y especifica el resultado de la consulta vecinal siguiente: consolidado de consulta vecinal, total de viviendas a consultar 25, emitieron opinión favorable 05, desfavorable 02, no emitieron opinión 16, terrenos desocupados 02. Como se puede apreciar, de 25 viviendas a consultar, la promotora, según sus propias palabras indica, 16 propietarios no emitieron opinión, no precisa si los ubicó, si no los atendieron, si se negaron a participar de la consulta, si fueron conminados por terceros a reusarse o que el horario de trabajo de los propietarios es mayor a la de la promotora, es decir no sustenta adecuadamente su informe de consulta vecinal, considerando que los 16 propietarios superan las cinco opiniones favorables Asimismo, no guarda congruencia con los lotes a consultar, porque coloca numeración teniendo un plano referencial, así como varias no indica la distancia en cuadras del formato, estas deficiencias o irregularidades en su opinión, son vicios que denotan una falta de un debido diligenciamiento, que le quita credibilidad.

La séptima irregularidad, es la falta de comunicación a los vecinos a través de las redes sociales de la municipalidad, de estas solicitudes de cambio de zonificación en sectores de preeminencia residencial, más aún si afecta una vía metropolitana tan congestionada.

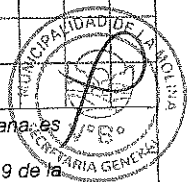
La octava apreciación, es que la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, se refiere al funcionamiento de algunos comercios en la avenida La Molina, que será materia de fiscalización de su parte. Asimismo, consta en los antecedentes la displicencia de otras unidades orgánicas, se muestran rebeldes a cumplir con los plazos y/o a entregar la información requerida. Así exhorta a la Gerencia de Integridad y Cumplimiento, haga su trabajo de monitorear que los plazos deben de cumplirse. Aquí no se trata de hacer espíritu de cuerpo, porque ello afecta la gestión del Alcalde y violenta las atribuciones del Concejo Municipal, Lamentablemente no resalta que la empresa peticionante pretende el cambio de zonificación, no para uso propio, sino para alquilar el terreno a terceros, como un centro comercial de giros diversos, incrementando la densidad, no ser congruente con la residencialidad del sector y la enorme carga vehicular que generará excesiva congestión vehicular, que no se solucionará con la mejora vial de la avenida La Molina paralizada en ese sector.

Y la novena apreciación, es que esta empresa está pretendiendo en la misma cuadra Manzana 3W y el Lote 01 y Lote 18, alquilar los predios para construir centros comerciales, devaluando el valor de las propiedades del sector, lo que en conjunto es la pretensión de obtener una zonificación, no para favorecer los









Municipalidades, 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, 9.4.3 y 9.4.4 del numeral 9.4 del artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, 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 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, 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 periodo de quince (15) días hábiles, en la página web institucional y en un lugar visible de la sede principal u otra sede de la municipalidad distrital, según se estime pertinente, un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y descripción del cambio de zonificación recibido, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), los cuales serán entregados directamente a la municipalidad distrital dentro del periodo de exhibición. La municipalidad distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas."
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."
Artículo 9, numeral 9.4, subnumeral 9.4.4.	"El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en literal 9.4."

Que, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes, se constata que las unidades de organización mencionadas, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, por lo que corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo;

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, se 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 numeral 36) de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Lectura y Aprobación del Acta, con el voto unánime de los miembros del Concejo Municipal presentes;

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR DESFAVORABLE** la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 1,247 m2, constituido por el Lote 1 de la Mz. 3-W, ubicado en la Av. La Molina, Ca. Honolulu y Psje. Peatonal (sin denominación), Parcelación Semirústica El Sol de La Molina III Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima

**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, para la continuación de su trámite, por ser materia de su competencia.

**ARTÍCULO TERCERO. - ENCARGAR** a la Gerencia Municipal y 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.**

**NO HABIENDO MAS PUNTOS QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA PRESENTE SESIÓN.**



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

*M. Elena Parra Terrazos*

**MARIA ELENA PARRA TERRAZOS**  
SECRETARIA GENERAL



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

*Esteban Uceda Guerra Garcia*

**ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA**  
ALCALDE