



ACTA SESION EXTRAORDINARIA

04-12-2023

11:00 HORAS

Siendo las 11.00 horas del día lunes 04 de diciembre de 2023 el señor Alcalde ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA y los regidores Milagritos Esther Quintana Mogollón, Oscar Fausto Fernández Cáceres, Percy Antonio Palomino Marín, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Francisca Fausta Navarro Huamani, 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 Milagritos Esther Quintana Mogollón, Oscar Fausto Fernández Cáceres, Percy Antonio Palomino Marín, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Francisca Fausta Navarro Huamani, 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.- SOLICITUD DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), PARA LOS PREDIOS CON ÁREAS DE 159.30 M2 Y 211.00 M2, CONSTITUIDOS POR LOS LOTES N° 31 Y 32 RESPECTIVAMENTE, DE LA MANZANA F1, URB. LAS VIÑAS DE LA MOLINA, UBICADO FRENTE A LA AVENIDA ALAMEDA DEL CORREGIDOR, DISTRITO DE LA MOLINA, SOLICITADO POR LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR EL SEÑOR GERARDO NAPOLEÓN MONTENEGRO ARRASCUE, LA SEÑORA BLANCA THERE GUTIÉRREZ BRAÑEZ DE MONTENEGRO Y LA SEÑORA BLANCA SARA MONTENEGRO GUTIÉRREZ, REMITIDO POR LA SUBGERENCIA DE PLANEAMIENTO Y HABILITACIONES URBANAS DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA MEDIANTE EL OFICIO N° D000638-2023-MML-GDU-SPH.

La Secretaria General indicó que se han presentado dos dictámenes, de la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano Económico y Movilidad Sostenible.

El Señor Alcalde invitó al regidor Palomino Marín a fin que realice la exposición del Dictamen en Minoría.

El regidor Palomino Marín saludó a los presentes y expresó que, este dictamen en minoría, ha conversado con el regidor Sánchez a fin de no leer la parte considerativa, porque ya los regidores lo han leído extensamente, y a fin de no perder mayor tiempo va a pasar directamente a la parte resolutive, y a los aspectos que deberían considerarse. Mediante el Memorandum 0512-2023-MDLM de fecha 16 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 2086 de la Municipalidad Metropolitana de Lima, con el siguiente resultado: viviendas consultadas 74, el consolidado vecinal es viviendas consultadas 74, emitieron opinión favorable 44, desfavorable 06, no emitieron opinión 23 y terrenos desocupados 01, apreciándose que la mayoría de los vecinos de las viviendas del entorno indicado en el Informe Técnico N° 009-2023-PME del 21 de setiembre de 2023, emitido por el arquitecto Paul Edison Mamani Escalante de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, han opinado a favor del cambio de zonificación solicitado. Sin embargo, mediante Informe Técnico N° 030-2022-PME de fecha 19 de octubre de 2023, del Especialista en Planificación y Desarrollo Urbano, remitido a través del Informe N° 388-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 2 de noviembre de 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro a la Gerencia de Desarrollo Urbano, el mismo que hace suyo en todos sus extremos, no hace ningún análisis para objetar la posición de la mayoría de los vecinos que han sido consultados por la Gerencia de Participación Vecinal, en cambio, se afirma que el cambio de zonificación solicitado afectaría la calidad de vida de la población, esto querría decir que los resultados de la consulta vecinal no están siendo considerados por la administración, para efectos de emitir un Informe Técnico respecto a una solicitud de cambio de zonificación. Entonces, por qué se habría considerado





la etapa de publicidad y de opinión del vecino en el procedimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 numeral 9.4 del sub numeral 9.4.1 y 9.4.2, a la vez no se hace un análisis respecto a lo indicado mediante el Memorandum N° 0576-2023-MDLM-GDEIP-SPEA de fecha 13 de octubre de 2023, por la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, informa que la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro sobre 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, respecto a lo cual el informe técnico no se pronuncia considerando la actual y real situación de la zona, la zonificación no es solo un instrumento técnico normativo de Plan de Desarrollo Urbano, que identifica el uso de suelo urbano y divide una ciudad o un área metropolitana en zonas o barrios de uso compatible y generalizado, a fin de promover un desarrollo urbano sostenible, además constituye un instrumento político pues considera la división política por un Acuerdo de Concejo Municipal, una consulta y participación vecinal para su regulación, y se afecta por influencias políticas durante su desarrollo, por lo que debe cuidarse que el procedimiento sea lo más objetivo posible, sin considerar que, a la fecha, no se cuenta con Plan de Desarrollo Urbano actualizado. Por último, mediante escrito de fecha 27 de noviembre, como anexo de 39 folios, el administrado señor Gerardo Napoleón Montenegro Arrascue, argumenta que, para mejor resolver su solicitud, lo que deberá ser materia de pronunciamiento por parte de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, lo que no ha sido considerado por la Comisión Conjunta, pese a la opinión del suscrito a efectos de contar con mayor sustento técnico en la decisión a tomar. Se adjunta la comunicación del interesado.

No se trata de enfrentar la residencialidad contra el uso comercial de la propiedad de los vecinos, sino la autoridad debe plantear soluciones para que el uso del suelo esté acorde con las necesidades de la población, considerando el bienestar común, a fin de que el Concejo Municipal de La Molina emita opinión debidamente fundamentada. Al amparo del artículo 18 del numeral 15 del artículo 9 de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, mediante el Acuerdo de Concejo N° 001-2023/MDLM se aprobó la conformación del cuadro de Comisiones y, en atención a lo antes señalado, respecto a lo solicitado por el señor Gerardo Napoleón Montenegro Arrascue, la señora Blanca Tere Gutiérrez Brañez de Montenegro y la señora Blanca Sara Montenegro Gutiérrez de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media a Comercio Zonal para los predios de las áreas de 159.30 metros cuadrados y 211 metros cuadrados constituidos por los lotes del 31 al 32 respectivamente de la Manzana F1 Urbanización Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la Alameda del Corregidor distrito de La Molina, provincia de Lima, considerando que el informe técnico no se pronuncia sobre todos los aspectos expuestos, emite Dictamen en Minoría recomendando al Concejo Municipal devuelva los presentes actuados, con respecto a la solicitud formulada por la sociedad conyugal conformada por el señor Gerardo Napoleón Montenegro Arrascue, la señora Blanca Tere Gutiérrez Brañez de Montenegro y la señora Blanca Sara Montenegro Gutiérrez, de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media a Comercio Zonal, para los predios con áreas de 159.30 metros cuadrados y 211 metros cuadrados, constituidos por los lotes 31 y 32 respectivamente de la Manzana F1 Urbanización Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la avenida Alameda del Corregidor distrito de La Molina, a fin de que se amplíe el informe técnico de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, respecto a las observaciones indicadas en el presente Dictamen. Señor Alcalde, señores regidores, señores funcionarios, en otras palabras, en ninguna parte del Dictamen señala el consolidado de la consulta vecinal o el resultado del trabajo que hizo la Subgerencia de Participación Vecinal, a pesar que el propio dictamen lo cita como obligación en el cuadro citado, esto demuestra una clara omisión de información en perjuicio del solicitante, pues en una opinión favorable para que esta se de a conocer por escrito a los regidores, al interior del Dictamen que se somete a votación. En este informe, en este consolidado se da y se emite la opinión favorable de la mayoría de los vecinos. También es importante señalar lo siguiente, por qué los regidores firmantes omiten esta información en el Dictamen, no es posible que sea así, se cercena esa información en el Dictamen, en aplicación del Principio de Transparencia se debió haber incluido en el Dictamen. En algunos otros dictámenes también ha sucedido lo mismo, no es una forma presunta de discriminación encubierta en el trato de cómo se pronuncia la Comisión en este caso en particular, a diferencia de cómo se ha estado emitiendo Dictámenes en otros procedimientos de esta naturaleza. En ese sentido señor Alcalde, es necesario que también se considere la población, en este caso, que está de acuerdo con este cambio de zonificación, estos comerciantes pequeños comerciantes, no son transnacionales señor Alcalde, son pequeños comerciantes a quienes también la municipalidad debe su apoyo, y ellos también contribuyen y colaboran como vecinos que contribuyen a la mejora y contribuyen a la economía del distrito, ellos atienden más de 6,000 estudiantes de la Facultad de Derecho, población flotante que también requiere servicios y mejores servicios, en ese sentido tienen que darles las posibilidades de que ellos también puedan cumplir con su trabajo y así La Molina también crear fuentes de trabajo para la gente del distrito. Es todo señor Alcalde, muchas gracias.

El Señor Alcalde: invitó al regidor Ralph Sánchez a fin que realice la exposición del Dictamen en Mayoría



El regidor Sánchez Yaringaño saludó a los presentes y expresó que, en esta oportunidad como Presidente de la Comisión de Asuntos Jurídicos le toca exponer el Dictamen en Mayoría que se dio en la sesión llevada a cabo el 28 de noviembre pasado, donde ambas comisiones pudieron llegar a algunas conclusiones, pe



antes de empezar, quisiera decirles a sus vecinos lo siguiente: en esta sesión señor Alcalde, señores regidores no vamos a aprobar ni desaprobamos un cambio de zonificación, porque ello es una competencia exclusiva de la Municipalidad Metropolitana de Lima, ¿qué hace el Concejo Distrital de La Molina? el Concejo Distrital de La Molina lo que hace es, emite una opinión que no es vinculante y como tal se expone, se ventila en la Sesión de Concejo y serán los regidores quienes votarán por una u otra propuesta, pero finalmente será eso, una opinión que no es vinculante, y la decisión del cambio de zonificación la tendrá Lima Metropolitana, y ese es un dato muy importante que deben tener en cuenta para el momento de esta exposición.

Como segundo punto, es importante que los vecinos tengan muy en cuenta lo que dice el informe del área de Desarrollo Urbano, y la posición técnica, qué es lo que se ha cuestionado en escritos adicionales y lo que se ha pretendido decir en algunos medios de comunicación, o en algunas redes, dando una información parcial y una información inexacta, y ese es el problema cuando hay medias verdades, porque finalmente terminan siendo bastante fáciles de rebatir. En primer término, debe decir que nadie desconoce que en la cuadra 19 de la Avenida del Corregidor existen comercios, actualmente tiene una Zonificación RDM que es Zona Residencial de Densidad Media, y se ha querido ver como que el Dictamen avalaría un supuesto, donde la cuadra 19 es exclusivamente residencial, pero lo que dice el Dictamen en Mayoría no es que sea una zona residencial, sino lo que te dice es que están ante una zonificación que es Zona Residencial Media, que es completamente compatible con comercios y negocios, prueba de ello es que existen a la fecha licencias de funcionamiento completamente válidas, que han sido emitidas y que no son materia de cuestionamiento, y que en ningún momento se van a ver afectadas si es que se aprueba o no se aprueba un cambio de zonificación en Lima Metropolitana, porque las mismas ya han generado derecho y no son materia de cuestionamiento en este Concejo, y eso es muy importante que lo tengan en cuenta, porque aquí se pretende dar una información errada, donde se estaría diciendo que no se está a favor de los negocios, ni de los microempresarios, ni de los pequeños emprendedores. Señores, la zonificación del distrito tiene diferentes categorías, una de ellas es la zona de Residencial de Baja Intensidad, de Alta Intensidad, de Media Intensidad, en Media Intensidad se permiten comercios como peluquerías, como fuentes de soda, como servicios de fotocopiado, como también bodegas, giros que son afines precisamente al entorno universitario que está frente a la Facultad de Derecho de la San Martín. Sin embargo, lo que se está solicitando aquí no es un cambio de zonificación que permita que estos negocios existan, tampoco se está pidiendo una categoría mayor, que sería el Comercio Vecinal, se está pidiendo una categoría mucho mayor que es Comercio Zonal, y qué implica ser Comercio Zonal, que básicamente va dirigida para la gran empresa, implica generalmente negocios de mayor envergadura, y te abre un mayor abanico de posibilidades, de giros que se puedan dar. Entonces, es muy importante hacer esta definición conceptual, para poder entender qué es lo que están solicitando los administrados y cuál es la posición de la Comisión de Asuntos Jurídicos, y por eso es importante entender el concepto, porque la zona actual que tiene la cuadra 19, le permite negocios, pero le permite un determinado giro de negocios. Ellos no están solicitando, los señores administrados, una categoría más, que sería Comercio Vecinal, como es Cascadas, como está la zona de Metrito, como están algunas zonas de la avenida Los Cóndores, que sería en su opinión hasta lo más natural. Están solicitando algo adicional, es ser Comercio Zonal y cree y eso lo han conversado en comisiones, que el Comercio Zonal para tener una aprobación, necesitaría una serie de evaluaciones adicionales, que va a exponer a continuación. Pero antes de ello, considera señor Alcalde, si se lo permite, hacer una mención especial, en la Comisión de Asuntos Jurídicos rechazan titulares inducidos de medios o de personas, que han pretendido desinformar el rol de las Comisiones, han pretendido desinformar la función del Concejo Distrital, que emite opiniones no vinculantes sobre los cambios de zonificación, se han hecho afirmaciones como que el señor Alcalde o los regidores, estarían en contra de los microempresarios o estarían en contra de los emprendedores del distrito, cosa que es completamente falsa, porque ya queda completamente demostrado que en una Zona Residencial Media, como es la cuadra 19, existen emprendedores que tienen licencias de funcionamiento, que están completamente válidas, y que adicionalmente existen categorías, como el Comercio Vecinal, que se encuentra en Cascadas, en Metrito, o en otros sectores del distrito de La Molina, que son perfectamente compatibles con negocios como restaurantes. Sin embargo, los peticionantes no han solicitado el Comercio Vecinal, han solicitado una categoría mucho mayor, que no va dirigida para el comercio de microempresarios, ni de emprendedores, sino que está dirigida para el gran comercio. Adicionalmente, señor Alcalde, quiere mencionar que el 20 de noviembre, las Comisiones, tanto de Asuntos Jurídicos como Desarrollo Urbano, han recibido el expediente en mención, que está siendo materia de análisis, en este expediente de más de 650 folios, en ningún lado se presentan documentos donde se acredite algún tipo de afectación a microempresarios o emprendedores, en ningún lado se presenta alguna petición de un microempresario o un emprendedor, por lo tanto rechazan tajantemente que se quiera tergiversar, y a partir de la fecha se mandarían o se cursarían las cartas notariales correspondientes, a los medios de comunicación o a las personas, que realicen afirmaciones inexactas en ese sentido. Yendo al punto, ha mencionado que aquí, en esta cuadra 19 y particularmente con respecto a los dos predios que han solicitado el cambio de zonificación, habría que preguntarse, de qué manera se está perjudicando sus negocios o por qué están solicitando un cambio de zonificación, no a Comercio Vecinal, sino a Comercio Zonal, esa es la gran pregunta, y cuáles serían las implicancias. Como he mencionado se encuentran ante una zona predominantemente Residencial de Densidad Media,



¿eso qué significa?, como ya lo mencionó que sí les permite tener negocios, que sí le permite generar empresa, que sí le permite a los emprendedores tener en esa cuadra 19 peluquerías, bodegas, hasta hay un minimarket, que tiene una licencia, entonces, claramente no existe un perjuicio a ningún emprendedor. Entonces, también habría que preguntarse, porque ha sido también mencionado en el Dictamen en Minoría, en la exposición, ¿qué implica promover el desarrollo local?, promover el desarrollo local implica, señor Alcalde, señores regidores y vecinos todos, implicaría que cada peticionante que solicite un cambio de zonificación tenemos que dársela para promover el desarrollo económico y para que beneficie la economía del distrito, ¿es así como debe ser el análisis?, considero que no, el análisis tiene que pasar por ver no solamente el interés de un particular, que está solicitando un cambio de zonificación con respecto a su predio, y principalmente al propietario, sino ver también el interés de la colectividad y de la ciudad de La Molina, y por eso las comisiones y los regidores, tienen que hacer una ponderación; y qué implica esta ponderación, esta ponderación implica ver si el distrito de La Molina cuenta con suficientes salidas de acceso, si están en capacidad de poder tener una mayor cantidad de estacionamientos, si existen las facilidades para que realmente no se afecte el carácter residencial de otros espacios del distrito y ese análisis es el que tenemos que realizar. Finalmente, señor Alcalde, quisiera mencionar un hecho que le parece importante, ha mencionado que el 20 de noviembre las Comisiones han recibido documentación, que incluyen informes técnicos de las áreas correspondientes, pero adicionalmente el 27 de noviembre, es decir un día antes de la Comisión, recibieron escritos adicionales, y sí le parece importante mencionar, porque ha hecho la consulta a Secretaría General y a las áreas correspondientes, y a su Comisión no ha llegado ningún tipo de solicitud de acceso a la información, y cree señor Alcalde que aquí se está filtrando información, que busca de alguna manera tratar de favorecer a algunos administrados, cosa que denuncia y solicitará que se realicen las investigaciones correspondientes. Finalmente, señor Alcalde quiere mencionar, que entienden en la Comisión, como es lógico, que todos los vecinos de La Molina, ustedes, él, los regidores y todos los vecinos, quieren que su propiedad tenga mayor valor, eso es lógico y es natural, todos van a querer que su propiedad valga más en el mercado. Pero, el cambio de zonificación, que definitivamente al tener un valor comercial va a tener un valor mayor en el mercado, tiene que ser ponderado, y aquí es importante tener en cuenta que el desarrollo económico del distrito, también tiene que ir con un ordenamiento y con una visión de ciudad, de qué queremos los vecinos de La Molina, porque si es que van a cambiar la zonificación a Comercio Zonal, por cada colegio o universidad que enfrente tenga predios, entonces van a entrar ya a un debate como ciudad, que deben ponerse de acuerdo. Si aceptan el cambio de zonificación propuesto en la cuadra 19, para ser Comercio Zonal, ojo Comercio Zonal, que le permita tener gran comercio, talleres de mecánica, que le permita tener restaurantes de una mayor área, que le permita tener incluso vidrierías o incluso ya una pequeña industria, tendrían también que aplicar el mismo derecho frente a la UNIFE, en la avenida Frutales, tendrían que aplicar el mismo derecho frente a la Facultad de Psicología de la Cayetano Heredia en Camacho, tendrían que aplicar el mismo derecho frente a la facultad que tiene la UNI en calle Los Biólogos, en la Urbanización San César, porque bajo el supuesto de que tienen que atender a la población estudiantil, tienen que hacer todos los cambios de zonificación a Comercio Zonal, y consideran que ese no es un argumento válido para poder tomar la decisión de hacer un cambio de zonificación a Comercio Zonal. Entonces señores regidores, señores vecinos, señor Alcalde, el distrito de La Molina tiene que atender necesidades urgentes, como ver el tema de sus salidas de acceso, futuros cambios de zonificación para comercios zonales, pero este no es el momento, y en todo caso a los administrados, con todo respeto decirles, que su solicitud pudo haber sido encaminada como un Comercio Vecinal, que hubiera tenido otro análisis por parte de las Comisiones. Muchas gracias.

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 señaló que, va a exponer el cambio, el pedido de cambio de zonificación en la avenida Alameda del Corregidor, este pedido lo realizan estos vecinos que son propietarios de dos terrenos y piden cambiar la zonificación actual, que es Residencial de Densidad Media a Comercio Zonal. El terreno se ubica en este sector, que está frente a la avenida Alameda del Corregidor, en una vista satelital observan que está muy próximo a la intersección con la avenida Los Cóndores, son dos terrenos que están frente a la Universidad San Martín de Porres, la Facultad de Derecho. La zonificación vigente lo ven aquí en este cuadro, los terrenos estarían localizados aquí, tiene Zonificación de Residencial de Densidad Media, qué significa Residencial de Densidad Media, están hablando cuanto más intensivo es el uso residencial, las condiciones físicas del terreno son más compactas, por ejemplo, comparemos una Residencial de Densidad Baja, están hablando de terrenos grandes donde se permiten pocas viviendas, menos densidad, densidad media significa terrenos más chicos, están hablando 200 metros, 300 metros, con mayor cantidad de departamentos o viviendas, están hablando mayor densidad. Entonces, las características físicas de los terrenos responden a la zonificación, cuando se planifica la ciudad. Entonces, tienen que la zonificación actual es Residencial de Densidad Media, están hablando de lotes pequeños, no más de 300 metros, en el presente caso están hablando entre 150 y 200 metros. La norma le dice que, como mínimo, cuando habla de la norma se refiere a la norma que regula los cambios de zonificación, que es la Ordenanza N° 2086 de



Lima Metropolitana, le dice que los cambios de zonificación no se pueden aprobar por lote, se tiene que aprobar como mínimo todo el frente de la manzana donde se localiza el lote, entonces cuando hablan de evaluar un pedido de cambio zonificación, de Residencial de Densidad Media a Comercio Zonal, están hablando de toda esta cuadra 19 de la avenida Alameda del Corregidor. En la solicitud los administrados sustentan que el uso propuesto que quieren brindarle al terreno, o de las actividades que quieren desarrollar, son muy similares a las que ya existen solo que, de mayor intensidad, por ejemplo, en el lote 31 actualmente tienen en el primer piso, porque todas las actividades comerciales se desarrollan en el primer piso, fuente de soda y en los pisos superiores vivienda. En el lote 32, en el primer piso sería fuente de soda, botica, barbería y en los pisos superiores vivienda, y ellos desean el cambio de zonificación para poder desarrollar en el lote 31, dos restaurantes, primer y segundo piso y en el tercer piso vivienda; y en el lote 32, en el primer piso, las actividades de restaurante, barbería, spa y botica, y en los pisos superiores el uso residencial. Estos giros o usos también se pueden desarrollar en comercio vecinal, no necesariamente en comercio zonal, a excepción de barbería, barbería sí, solo se puede desarrollar en Comercio Zonal.

El Sistema Vial, es importante saber frente a qué vía se ubican los predios, ¿para qué? para saber qué tanta conectividad con la ciudad hay, en este caso los terrenos están frente a la Alameda del Corregidor, esta avenida es una vía que tiene la categoría de vía arterial, y tiene una sección de 30 metros de ancho, actualmente toda la vía se encuentra ejecutada en toda su longitud, y la berma lateral, que normalmente es o jardín o estacionamiento, en este caso estamos hablando de una berma de 2.40 metros, para el lado de la manzana donde se localiza la universidad, se ha sembrado como jardín, y para el lado donde se localizan los predios, las viviendas y los comercios, se utiliza como berma de estacionamiento lateral. Es importante, porque cuando ven cambios de zonificación residenciales, es más más conocido por nosotros, pero cuando ven a comercial es importante saber la dimensión del comercio, en La Molina tienen solamente dos categorías de comercio, Comercio Vecinal, que es el más cercano a las viviendas, a los hogares, y que les brinda los servicios más necesarios de la población, en ese caso en este plano no se ve muy claro, pero hay, en diferentes sectores del distrito ven la zonificación de Comercio Vecinal. No necesariamente tiene que estar frente a una vía de carácter arterial, una avenida, porque la intención es que la población, los vecinos y los barrios puedan acceder a los servicios que brindan estos comercios, ya sea a pie, en bicicleta o en auto.

En el caso de Comercio Zonal, son estas manchitas rojas, están normalmente frente a una vía de mucha importancia porque necesita una interconexión con el mismo distrito, y también con los distritos aledaños. Tienen el caso de Molina Plaza, tienen el caso de Molicentro, tienen el caso que está en la avenida La Molina, tienen este caso que está cerca del Banco de Crédito y obviamente el eje que está más hacia la salida de la Avenida Javier Prado. Esas son las ubicaciones donde en La Molina, actualmente, se desarrolla la zonificación de Comercio Zonal, para poder entender estas clasificaciones, tienen como ya lo mencionó, que en La Molina hay comercio vecinal y comercio zonal. ¿Qué cosa es el Comercio Vecinal?, es el comercio de artículos al por menor, de consumo directo, el vecino necesita se acerca y lo consume, es la prestación de servicios de mediana magnitud porque estamos hablando un nivel local un nivel vecinal y el nivel de servicio es de ámbito vecinal, la ubicación y las condiciones físicas del terreno no son relevantes, o sea, no requieren de una mayor extensión de terreno, no requieren de una ubicación muy específica respecto a una vía metropolitana, y además se desarrollan todas las actividades que están permitidas en el índice de usos. Como ejemplo tienen la avenida Flora Tristán, Flora Tristán es un ejemplo muy claro de lo que es Comercio Vecinal, luego tienen el Comercio Zonal, ¿qué es el comercio zonal?, es el comercio que permite la venta de artículos al por mayor, de consumo directo, tiene más magnitud e intensidad de uso, la prestación de servicios es de mayor magnitud, el nivel de servicio sobrepasa el ámbito vecinal y abarca a todo o gran parte del distrito. Están hablando de un comercio de mayor impacto, y a veces hasta las zonas aledañas de los distritos colindantes, la ubicación y las condiciones físicas del terreno sí son relevantes, como tiene una mayor concentración de actividades económicas, hay mayor afluencia del público, requiere solucionar dentro del lote todas las facilidades de estacionamiento y de tránsito. Permite todas las actividades que también el índice de uso lo establece. ¿Cuál es el ejemplo en La Molina? es la zona de Raúl Ferrero, que es la zona comercial donde es Molina Plaza, la diferencia es clara, los estacionamientos, estos son lotes pequeños, donde se desarrollan actividades comerciales de nivel vecinal y el estacionamiento se da normalmente en el estacionamiento habilitado frente a la vía, no como un estacionamiento lateral sino diagonal o perpendicular. En el caso de un Comercio Zonal, que están hablando que tiene un impacto que a veces excede los límites del distrito, están hablando de espacios más grandes, donde todo el tema de movilidad se soluciona dentro del lote, por ejemplo, los estacionamientos de esta gran cantidad de personas se solucionan dentro del lote, el paradero de taxis, el desembarco de materiales también se hace dentro del lote, cosa que no sucede en el Comercio Vecinal, porque obviamente es de menor magnitud.

En relación a los usos del suelo, nosotros en el proceso de cambio de zonificación tienen que necesariamente evaluar los usos existentes en la zona, la norma establece que el administrado debe presentar una lámina con los usos existentes y, obviamente como técnicos tienen la obligación de hacer este análisis. Complementariamente le piden a la Gerencia de Desarrollo Económico que les proporcione la información que tiene de las licencias vigentes o activas. ¿Cuál es el objeto de este requerimiento de información? necesitamos brindarle al Concejo toda la información, si les mostramos todos los negocios que

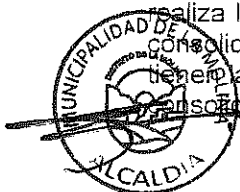




se desarrollan actualmente, que están en uso, les pueden preguntar cuántos de ellos son formales, entonces por eso piden a Desarrollo Económico, una lista de las licencias que estén vigentes. Entonces, en esta lámina pueden observar, en el ámbito más cercano al terreno, el terreno está acá, han pedido del ámbito de las Manzanas cercanas, observan que cada cuadrado significa un lote, donde se realiza una actividad comercial, la lámina no se ve, pero tienen que todo esto que es marroncito son restaurantes, hay oficinas y están hablando oficinas administrativas, hay ventas como librería, minimarket, copias, bodegas bazares, y también las actividades de educación, que son estos dos lotes azules. ¿Cuántos de ellos tienen licencias formales? pueden observar todo lo que tiene aquí los rectángulos que están con un color negro más intenso, son las que tienen licencias que están en vigentes, entonces no necesariamente todos los negocios que se vienen desarrollando tienen un sustento en una autorización que esté vigente, para eso es que le piden a Desarrollo Económico esta información. Entonces, el uso predominante, cuando hablan de uso, están hablando no solo de la manzana, están hablando también, porque se ven afectados, los que viven detrás, los que viven en las manzanas laterales, ¿por qué? porque si aquí se genera congestión, se van a ver afectados los que vivan atrás, porque podrían los autos buscar una ruta alterna y también las manzanas que son colindantes en forma anterior y posterior a la cuadra 19. Entonces, el uso de comercio que está actualmente en la zona, tienen que existe sobre la avenida del Corregidor una dinámica comercial de baja intensidad, cuando dicen baja intensidad no se refieren a la cantidad de negocios, se refieren a la intensidad de afluencia de público que demanda ese servicio, entonces si hablan solamente de nivel local, para ellos es baja intensidad, si hablan de Molina Plaza o Molicentro, están hablando de mayor intensidad, hay mayor concentración de actividades económicas, hay mayor flujo de personas que van a demandar el servicio.

¿Qué sucedería si se aprueba el cambio de zonificación? el vecino podría decir yo necesito el cambio de zonificación porque quiere hacer una panadería, pero cuando se le da el cambio de zonificación, como dijo el regidor Sánchez, se le apertura todo el abanico de posibilidades que le permite esa zonificación, no podrían prohibir que desarrolle otra actividad que es permitida en el cambio de zonificación. Entonces, ¿qué actividades de mayor impacto permitiría el Comercio Zonal? un comercio zonal permite desarrollar supermercados, centros comerciales, licorerías, ¿por qué dicen licorerías? porque licorería con mucha población estudiantil podría generar situaciones difíciles de manejar y muy incómodas por los vecinos, es por eso que para nosotros es una actividad de impacto. Academias de música, porque normalmente en una academia de música se genera mucho, muchos sonidos altos, muchos decibeles, que podría incomodar también la actividad residencial. Centros médicos, Centros de Rehabilitación, Policlínicos, juegos electrónicos, academias, todo eso es permitido en un comercio zonal, es por eso que para nosotros esta actividad no de intensidad media, sino de alta intensidad, una mayor intensidad de usos del suelo en terrenos con dimensiones para uso residencial, recuerdan que les mencionó lo Residencial de media densidad estamos hablando de lotes de 200 metros. Entonces, el Comercio Zonal, que permite estas actividades en terrenos muy pequeños, donde no tiene la berma de estacionamiento prevista para dar solución al estacionamiento de vehículos, va a generar, sobre todo en este sector, un mayor flujo de vehículos que van a requerir los servicios y por lo tanto mayor congestión y problemas de tránsito. ¿Qué significa congestión? para la calidad de vida de las personas es mayor grado de contaminación, están hablando de contaminación sonora y contaminación ambiental, por lo tanto, de esta evaluación que hacen de los usos existentes, dicen que, en la Alameda del Corregidor, en estas cuadras, actualmente no hay demanda ni dinámica comercial, que justifique el cambio zonificación a Comercio Zonal, actualmente las actividades que se desarrollan es venta de alimentos o comida rápida, fotocopias, impresiones, librerías, bodegas, peluquerías, minimarket. Todas estas actividades comerciales brindan servicios a la población universitaria, entonces, la vocación que tendría esto sería más que nada el desarrollo de una actividad vecinal o local, están hablando de una actividad donde vienen del borde del distrito o vienen de fuera del distrito a satisfacer sus necesidades de servicios. Entonces, en este caso, la situación de la Alameda del Corregidor no justifica actualmente estas actividades comerciales, que ya se desarrollan, no justifica decir que ya hay una tendencia al cambio, una transformación a los usos de mayor intensidad comercial. Este es el entorno que actualmente tienen en la Avenida Alameda del Corregidor cuadra 19.

En relación al proceso de consulta vecinal, la consulta vecinal, la Ordenanza 2086 establece tres etapas, que tienen obligatoriamente que respetar, la primera, que a través de Participación Vecinal se haga un levantamiento de la opinión de la población vecinal colindante, directamente involucrada, o sea Participación Vecinal va al ámbito donde la Subgerencia de Catastro y Planeamiento Urbano le indica y hace el levantamiento de las opiniones, que ya el regidor Palomino ha leído el resultado. El segundo punto, están obligados a difundir el cambio de zonificación a través de la página web y a través de un lugar visible donde las personas se acercan al municipio y pueden tomar conocimiento de este cambio de zonificación. Una vez que se ha publicitado por 15 días hábiles, el municipio recibe todas las opiniones que los vecinos en general, porque la norma no restringe la ubicación, la localización del vecino, dice la municipalidad difunde a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión, y al final el municipio realiza la consolidación, la norma no les dice evalúa, no deben evaluar la opinión vecinal, les dice ustedes consolidan, ¿por qué?, porque lo social no necesariamente se maneja con lo técnico de la planificación, tienen la obligación de brindarles al Concejo su opinión técnica, netamente técnica, y va de la mano con la consolidación de lo que piensan los vecinos.



Por último, es necesario recordar de que la norma prevé, si el distrito en el plazo no se pronuncia, se considera favorable su pronunciamiento. ¿Hicieron la exhibición en el local institucional?, lo hicieron, ¿tienen el Memo donde la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano les informa que ha cumplido con la exhibición por 15 días. ¿Se hizo la exhibición en el Portal Web?, sí se hizo, la Gerencia de Tecnologías de la Información también les informa que cumplieron con difundir el cambio de zonificación. ¿La consulta vecinal se realizó?, sí, con este Memorandum, la Gerencia de Participación Vecinal les informa que ha recogido la opinión de los vecinos, la opinión viene en un formato, un formato que ha sido aprobado específicamente por Lima, a través de esta Ordenanza. Entonces, cuál fue el resultado, de todas las viviendas que fueron consultadas, 44 se pronunciaron a favor y seis en contra, tienen que el 88 % de los vecinos que han emitido su opinión están a favor de este cambio de zonificación. En relación a la información complementaria, de si los usos existentes son formales o no, le pedimos a Desarrollo Económico que les diera las licencias, un poco para saber la magnitud de esas licencias, y también en qué proporción son formales o no. Entonces, tienen que de los resultados que les remiten nos dicen que, casi el 40% de licencias hay 20 licencias que son para cafeterías y fuente de soda, hay otras 20 licencias, que también es el 40%, son bazares, minimarket, bodegas y regalos, y el resto Salón de Belleza, oficinas administrativas, otros servicios, educación y farmacia. En resumen, ¿cuál es la posición técnica? señores, como Subgerencia y como Gerencia de Desarrollo Urbano, tienen la obligación de pronunciarnos solamente técnicamente, no pueden influenciar en el Concejo, no pueden, tienen que ser imparciales en el tema político y en el tema social, les corresponde darles la información técnica para que puedan evaluar en forma integral.

Entonces, el primer punto, el predio se ubica en una zona residencial, con presencia de comercio de nivel local, que atiende la demanda de los estudiantes universitarios, esto no excede el servicio de nivel local, no llega a todo el distrito, solamente es para la demanda focalizada en la universidad. La avenida Alameda del Corregidor no tiene la demanda ni la dinámica comercial, que motive un incremento de intensidad de uso, y que justifique el cambio de zonificación. Tienen que traerle al Concejo, cuáles son las condiciones para que sí se dé el cambio, si observaran que ya hay una transformación en esta zona, tendrían que decirle las razones por las cuales consideran que sí se está transformando el suelo.

Recuerden que, de cambiarse la zonificación no va a ser solo a los dos lotes sino a todo el frente de la manzana, toda la cuadra 19. La Alameda del Corregidor cuenta con una infraestructura vial en buen estado de conservación, sin embargo, en caso se apruebe el cambio de zonificación, el desarrollo de las actividades comerciales de impacto zonal, en lotes con dimensiones pequeñas, para este tipo de comercio que fueron aprobadas con fines residenciales, están hablando máximo 200 300 metros, cuya berma no está habilitada para fines comerciales, se refiere a la berma de estacionamiento, va a generar problemas de accesibilidad y congestión, y por lo tanto, un impacto en el tema de la contaminación y un deterioro de la calidad de vida de la población.

Realizada la consulta vecinal, tienen que el 88% de las personas que han emitido su opinión están a favor de este cambio de zonificación, tienen que recordar que el cambio de zonificación tiene que estar alineado a la visión de desarrollo, es una de las consideraciones que tiene la Ordenanza 2086. Todo cambio de zonificación alineada a la visión de desarrollo de un distrito o de una zona es aceptable, entonces en este caso ya han dicho por qué no estaría alineada la visión de desarrollo, tomando en cuenta que el Plan de Desarrollo Local Concertado establece que, como distrito tienen que garantizar las condiciones adecuadas de accesibilidad, privilegiar el uso residencial, por lo tanto el cambio de zonificación va a generar un deterioro de la calidad de vida de la población, al incrementarse la congestión vehicular y tener un impacto sobre el tema de la contaminación. Considerando lo dispuesto en el artículo 7, que establece que la petición es atendible si el cambio de zonificación coincide con el objetivo de desarrollo de la zona, consideran que al no estar el pedido alineado a la visión de desarrollo del distrito no sería factible aprobar el cambio de zonificación, por lo tanto, su opinión técnica es desfavorable a este pedido de cambio de zonificación. Eso sería todo señor Alcalde.

El Señor Alcalde preguntó si algún regidor desea intervenir. A continuación, dio el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor Talavera Álvarez saludó a los presentes y expresó que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo que emite pronunciamiento sobre la petición de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) para uso de Comercio Zonal (CZ) para el predio de 159.30 metros cuadrados y 211 metros cuadrados, constituidos por los lotes 31 y 32 respectivamente, de la manzana F1 Urbanización Las viñas de La Molina, con frente a la avenida El Corregidor, debe precisar lo siguiente:

Antecedentes, la solicitud del peticionante fue recibida por trámite documentario de la municipalidad de La Molina con fecha 12 de setiembre de 2023, para que, de acuerdo a la Ordenanza 2086-MML, la municipalidad distrital cumpla con aplicar la consulta vecinal y emita su opinión técnica, que deberá ser remitida a la Municipalidad de Lima, anexando el Acuerdo de Concejo en el plazo de 30 días hábiles, bajo percibimiento de entenderse como opinión favorable. Los dos predios cuentan con declaratoria de fábrica, regularizados mediante Regularización Notarial y fueron inscritos con cargas registrales. Los peticionantes



reconocen que, a la fecha, realizan actividad comercial de restaurante, pero lo hacen sustentando en la licencia de fuente de soda.

Diagnóstico, la primera irregularidad que aprecia es que se está solicitando cambio de zonificación para dos predios, cuando la Ordenanza 2086-MML determina que deben de ser individuales.

La segunda irregularidad que aprecia es, los solicitantes buscan imponer declaratorios de fábrica, en su opinión forzada, al amparo de la Ley de Regularización Notarial N° 27157, y se inscribió con cargas registrales.

La tercera irregularidad que se aprecia es, como los solicitantes del cambio de zonificación, pudieron obtener licencia de funcionamiento cuando no se cumple con la cantidad de estacionamientos, el retiro y la inscripción de carga registral, que luego ha sido levantada de una forma por demás escandalosa, porque cómo puede ser posible que un predio de RDB no tenga el 30% de área libre, el retiro municipal de 3 metros lineales, la altura de solo 3 pisos y está tiene cuatro niveles, y para colmo no tenga estacionamiento.

La cuarta irregularidad, es que la solicitud de cambio de zonificación fue ingresada a la municipalidad con fecha 12 de setiembre de 2023, y solo se tenía plazo para el pronunciamiento institucional como máximo el 25 de octubre de 2023.

La quinta irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal no emitió informe de las consultas vecinales dentro del plazo previsto en la Ordenanza 2806-MML.

La sexta irregularidad, es que la Subgerente de Habilitaciones Urbanas Planeamiento Urbano y Catastro, no emitió el informe técnico dentro del plazo previsto en la Ordenanza 2086-MML y, por tanto, este Concejo Municipal, no emitió pronunciamiento en el plazo de la citada Ordenanza.

La séptima irregularidad, la Subgerente de Habilitaciones Urbanas Planeamiento Urbano y Catastro, solicitó a la municipalidad de Lima una ampliación del plazo de pronunciamiento, que no está previsto en la Ordenanza 2086-MML, aduciendo subjetividades diversas. Para suerte de la Subgerencia, Lima Metropolitana, apartándose de la norma con rango de ley, le consideró una ampliación de 30 días hábiles, es decir del 27 de octubre de 2023 hasta el 12 de diciembre de 2023.

La octava irregularidad, es que la Gerencia de Participación Vecinal remitió la consulta vecinal con Memorando N° 512-2023 del 16 de octubre de 2023, es decir de forma totalmente extemporánea al plazo inicial.

La novena irregularidad es que a fojas 252 de los antecedentes, está la consulta vecinal de opinión solicitada por el representante de la Gerencia de Participación Vecinal al señor Gerardo Napoleón Montenegro Arrascue, es decir a uno de los propietarios de los predios. Quién nos garantiza que estas consultas sean imparciales, si en la anterior consulta vecinal y en esta se solicita opinión a los mismos solicitantes. Esto ya no tiene credibilidad.

La décima irregularidad, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro emitió su Informe N° 388-2023 remitiendo el Informe Técnico, que no resalta las debilidades de los usos y la fábrica existente en cada uno de los predios, que no cumplen con los parámetros urbanísticos y edificatorios y que la finalidad es pretender regularizar el uso ilegal que vienen desarrollando en los predios, con la displicencia del área de Fiscalización Administrativa y de Defensa Civil, en cuanto a su Certificado ITSE.

La décima primera irregularidad, comparte el Dictamen en Minoría en el extremo que la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, como titular de las actuaciones administrativas, no realice un análisis para objetar la consulta vecinal, que según la Gerencia de Participación Vecinal es favorable en un 88%, incluyendo al propietario solicitante y que no pudieron ubicar a 23 propietarios; ni se pronuncia sobre que existen predios con licencias, entre ellas con un giro válido pero que desarrollan otro ilegal no permitido, así como predios que funcionan como comercio sin licencia. En consecuencia, la opinión técnica debe ser sólida y contundente, porque ello sustenta el pronunciamiento del Concejo Municipal, las debilidades son argumentos que utilizará el IMP, la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Concejo Metropolitan y los mostrará como un pronunciamiento que carece sustente técnico y legal.

La décima segunda irregularidad, es que uno de los peticionantes pretende alterar la convicción de un regidor de este Concejo Municipal, ingresando un documento a un procedimiento que, como administrado lo debe presentar a la Municipalidad Metropolitana de Lima, y no ante esta municipalidad. ¿Cómo se enteró de los antecedentes antes de su distribución a las comisiones de regidores?

La décima tercera irregularidad, es que señores miembros de este Concejo Municipal, funcionarios de confianza de esta gestión municipal, con las irregularidades detalladas y la evidente displicencia y presunta negligencia funcional, ocasionan el incumplimiento de actuaciones administrativas a que está obligada la municipalidad de La Molina a efectuar, conforme y dentro del plazo establecido en la Ordenanza 2086-MML y por consecuencia impiden el pronunciamiento de este Concejo Municipal en el plazo de la citada Ordenanza.

Pregunta, si la Municipalidad de Lima, sustentado en que no existe ampliación de plazo en la Ordenanza 2086-MML, deniega la solicitud de la Subgerente de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, quién queda mal, acaso los funcionarios de paso, no señores, es el Concejo Municipal.

Al mismo tiempo, pregunta, para la solicitud de la ampliación de plazo la Subgerente de Habilitadores Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro ¿solicitó autorización a la Gerencia de Desarrollo Urbano y a la Gerencia Municipal?, incluso, ¿por qué no cumplió con comunicar a este Concejo Municipal la imposibilidad de



cumplir con el plazo de la Ordenanza 2086-MML? y por consecuencia impedía el pronunciamiento por este Concejo.

Señores miembros del Concejo, en su opinión constitucional, el incumplimiento de plazos que perjudican a la Municipalidad de la Molina es una falta grave, que no debe pasarse por alto, en su opinión o se inicia procedimiento disciplinario o que el señor Alcalde les retire su confianza. Un Concejo Municipal y la Municipalidad como institución no pueden afectarse por displicencia y errores de funcionarios.

Por último, la sustentación de su voto va a verlo de una vez, como regidor está en contra de los cambios de zonificación, porque no existe soporte de suelo, es decir no hay agua potable las 24 horas del día para todos los molinenses, ensanche del sistema de alcantarillado para evitar colapsos, soluciones de vialidad, mayor infraestructura vial y más accesos de entrada y salida al distrito, por tanto, su voto es porque se declare desfavorable la solicitud. Pero deja constancia, que está en contra del Dictamen de Mayoría, en contra de las actuaciones de los funcionarios de confianza, en contra de las irregularidades y en contra de avalar deficiencias y displicencias. Gracias señor Alcalde.

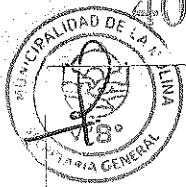
El Señor Alcalde dio el uso de la palabra a la regidora Vásquez Ángulo.

La regidora Vásquez Ángulo expresó que, en realidad han estado mencionando de manera reiterada en cuanto a que las encuestas no forman parte del estudio y del informe técnico, que debe hacer el área de Desarrollo Urbano, porque el artículo 9 de la Ordenanza 2086 les dice en el subnumeral 9.4.1 que solamente las encuestas deben ser consolidadas, no analizadas, no interpretadas, simplemente se ingresan como parte del expediente de la solicitud de cambios de zonificación. Entonces esto es importante, porque la ley es expresa en ese sentido, no da pie a otras interpretaciones, dice solamente la palabra consolidar, y eso es lo que deben tener en cuenta para el conocimiento de esta Ordenanza. En cuanto al plazo de prórroga, Lima normalmente tiene la tendencia a aprobar estas prórrogas de 30 días adicionales, la ley efectivamente no lo prohíbe, no lo menciona, entonces, eso significa que debido al historial que tiene Lima sí lo está permitiendo, y no solamente en esta municipalidad, si le deja mentir la arquitecta Yong, en cuanto a las prórrogas adicionales de 30 días, o sea esta prórroga que la misma Municipalidad Metropolitana de Lima lo está autorizando, está cumpliendo dentro del plazo y por lo tanto sería válido, no habría ninguna irregularidad en ese tema. El tema del IMP, ya saben que se encuentra trabajando en el Plan de Desarrollo Urbano, y desde aquí podríamos pedir también que soliciten se informe la situación del PDU actualmente. Y finalmente, hay un tema muy importante y grave que es el tema de filtración de información, entonces es importantísimo que se verifique, que se evalúe, que se investigue, porque esto no puede suceder. Nosotros los regidores sesionamos, inclusive lo que sesionan dentro de la última sesión se ha filtrado también, entonces mostró su malestar en la sesión que tuvieron de la Comisión, porque recibió WhatsApp de los mismos vecinos peticionantes, sobre la información, sobre la carta que estaban presentando, la verdad cree que esa no es la manera de comunicarse con un regidor, cree que las puertas de esta sala de regidores están abiertas para todos, pueden sacar una cita, que se registren públicamente y los atienden como los atendieron a estos peticionantes, si no se equivoco a inicios de octubre, sin ningún problema y con la mayor transparencia del mundo, pero cree que para ella ha sido una presión que les manden, y las comunicaciones que ellos publicaban por el diario Expreso, por el diario Extra, les mandan la carta, cree que esa no es la manera de dirigirse a los regidores que tienen a cargo la sesión de la Comisión de Asuntos Jurídicos de Desarrollo Urbano, no le parece transparente realmente, y esto no quiere decir que esté en contra de los vecinos, que esté en contra de escucharlos, y que no fiscalice, cree que el tema no va por ahí. Entonces, por favor, hay dos pedidos de presión a los regidores y también el pedido de filtración de información, que no debió ocurrir, pone a disposición su celular señor Alcalde, sin ningún problema, si quieren hacer una investigación. Muchas gracias.

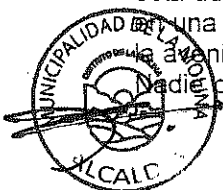
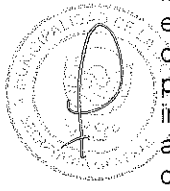
El Señor Alcalde dio el uso de la palabra a la regidora Quintana Mogollón

La regidora Quintana Mogollón expresó que, el Concejo una vez más se hace presente aquí para ver el pedido de un cambio de zonificación, donde obviamente existen dos dictámenes y en especial quiere referirse al Dictamen en Mayoría, y quiere dejar en claro por favor lo siguiente, esto no significa estar en contra o a favor de uno u otro, normalmente todas sus intervenciones se hacen objetivamente y con el punto de vista legal, parte desde el tema de la base legal, los artículos 194 y 195 de la Constitución le conceden a los gobiernos locales, la autonomía económica política y administrativa, en función a ella la facultad de planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, en concordancia con la Ley 27680 Ley de Reforma Constitucional, del Capítulo 14 del Título 4 sobre Descentralización. Luego de ello tienen la Ley 31313, que es la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, ley que consolida la regulación sobre acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano. Termina con los artículos 73 numeral 1 y 79 de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, que les otorga a las municipalidades las funciones de organización del espacio físico y uso del suelo y dentro de estas funciones está la específica de otorgamiento de licencias de construcción, remodelación o demolición. La zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo, se concreta en planos de zonificación





urbana, reglamento de zonificación, que tienen que ver con los parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona y el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso del suelo, no consideradas en la zonificación, la aprobación del cambio de zonificación es un acto que compete en forma exclusiva a la municipalidad provincial, y si bien la ley considera que la municipalidad distrital debe emitir un pronunciamiento al respecto, este trámite no limita ni impide la resolución final por parte de la municipalidad provincial. ¿Cuáles son las disposiciones más relevantes de la Ley 31313? la clasificación y acceso al suelo, la zonificación y los índices de usos aprobados por las municipalidades provinciales, la participación en el incremento del valor del suelo y el interés difuso, para ella son cuatro puntos principales. Sobre la clasificación y acceso al suelo, respecto a la zonificación sobre planos y otros medios de representación gráfica, como muy bien lo han visto, establece el destino asignado al suelo, mientras que el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, precisa los usos concretos. Respecto a la zonificación, han pasado 11 meses y no ve que esta gestión haya presentado un Plan de Desarrollo Urbano, aun cuando el Presidente de esta Comisión lo ha solicitado en Concejo en repetidas veces. Sobre la participación del incremento del valor del suelo, como escuchó al presidente de la comisión, es importante advertir que esta participación podrá ser exigida y recordada, porque todos han visto que, en nuestros boletines del pago del impuesto predial y arbitrios, nuestros predios no se han subvalorado, por el contrario, se han valorado, independientemente si es residencial o comercial. Y sobre el interés difuso hay una cuestión muy importante, aquí se habilita una legitimidad extraordinaria para acudir a los órganos jurisdiccionales, para tutelar dicho interés. Conforme a lo que ha señalado, tiene cuestionamientos al informe en mayoría que no puede dejar de pasar, y como regidora y bajo su responsabilidad, sus funciones no solo se encuentran en atender los pedidos de nuestros vecinos y trasladarlos sino fiscalizar y denunciar hechos irregulares, y de tomar decisiones correctas en cada tema que se lleva a este Concejo Municipal como muy bien han escuchado. Todo expediente contiene documentos que deben cumplir requisitos de forma y de fondo, de ambas partes, de la gestión y de los administrados, y su incumplimiento acarrea nulidad, y aun cuando se puede declarar desfavorable, la municipalidad de La Molina tiene la responsabilidad de realizar la evaluación de la petición del cambio significativo, aun cuando esta no sea vinculante. Una parte importante de la Ordenanza 2086 artículo 9 numeral 9.4.1 señala que, las acciones que se deben realizar por parte de la municipalidad de La Molina, es realizar el levantamiento de la opinión de la población vecinal colindante, directamente involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal, obviamente este trabajo lo realizan los promotores de Participación Vecinal y, respecto a ello se va a dirigir. La primera irregularidad que existe en el informe en mayoría, es que no se considera la opinión de la población vecinal colindante directamente involucrada, con la petición de cambio de zonificación a través del formulario de consulta vecinal, el cual se encuentra dentro del expediente y no ha sido incorporado al Dictamen en Mayoría. Obviamente, como muy bien ha explicado la arquitecta Yong, de las cuales 74 viviendas consultadas 44 emiten opinión favorable y seis emiten opinión desfavorable, y no emiten opinión 23. Pero pregunta señores miembros del Concejo, cuál es la diferencia con el cambio de zonificación con el de La Molina que vieron en el Concejo pasado, en cuyo informe sí se incluyeron 62 formularios no realizados por el área de Participación Vecinal, ojo, y acaso esto no constituye un acto de imparcialidad, el hecho de omitirlo contraviene la disposición de la Ordenanza, aun cuando esta consulta no sea vinculante, pero permitiría a la municipalidad provincial ajustar su decisión a hechos reales. La segunda irregularidad de este informe, es que existe un acto de discriminación de cualquier emprendedor, frente a un tema de acondicionamiento territorial y planificación urbana, de acuerdo al artículo 2 de la Constitución, inciso dos, que claramente dice lo siguiente, toda persona tiene derecho, inciso dos, a la igualdad ante la ley y nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole. Esto es lo que subraya, a lo largo de estos años, satanizar los cambios de zonificación han llevado al desorden del distrito, o dice no se percibe esto en este momento, que si bien es cierto la municipalidad provincial es quien tiene la decisión final, ello no quita que esta información se tome en cuenta para tal decisión. Pone como primer ejemplo, toda la Avenida El Sol de La Molina, se ha convertido en un lavadero de carros, cevicherías, pollerías, canchas de fútbol, servicio técnico de carros, clínicas, oficinas del Poder Judicial, viveros, nidos, grifos, universidades, etcétera. Todos pidieron cambios de zonificación y nadie dice nada, de cómo llegaron ahí, nadie, acaso la municipalidad no recibe a estos vecinos por el tema de índice de usos y de compatibilidad, todos se opusieron a los grifos en su momento, y qué pasó, tienen tres grifos a lo largo de la avenida El Sol de La Molina, y el último ejemplo que pone es que en el Pasaje 8 de la Manzana C Lote 9 en la calle Miami, se está construyendo una vivienda multifamiliar de cinco pisos, con 10 departamentos y esta gestión le ha dado una autorización con la 0190-2023 para que construyan este edificio, la persona afectada obviamente solicitó la suspensión de la licencia por dos motivos, por infringir los parámetros urbanísticos y segundo por la invasión de material noble en su retiro frontal de 2 metros lineales, entonces de acuerdo a ello y para finalizar, la municipalidad avala a través de esta autorización la construcción de un edificio de cinco pisos, en una zona neta y puramente residencial, y una zona comercial donde existe una enorme universidad, la universidad San Martín de Porres, en toda la Avenida Corregidor, se niega a formalizar una condición existente, bueno es decisión de la municipalidad. Nadie observa que, legalmente de lo que se debe encargar esta gestión, estimados vecinos, esta gestión,





es que tienen que cumplirse las normas de los parámetros urbanísticos y sociales, de eso se trata, que la municipalidad fiscalice legalmente lo que corresponde a sus funciones. Eso es todo muchas gracias.

El Señor Alcalde dio el uso de la palabra a la regidora Espinoza Aquino.

La regidora Espinoza Aquino saludó a los presentes y mencionó que, puede mencionar que la zona en la que se pide el cambio de zonificación es de uso Residencial de Densidad Media, con edificaciones no mayores a tres pisos, el cambio de zonificación alteraría la dinámica residencial de la zona, un punto importante para tener en cuenta, es el tema vial, si bien en ese tramo de la avenida del Corregidor se encuentra en buen estado y con una berma lateral que sirve para estacionamiento, el hecho de cambiar de zonificación a comercial, va a ocasionar que esta berma de estacionamiento sea insuficiente para albergar a los vehículos que estacionen ahí, actualmente lo están viendo en esta zona. Actualmente con los negocios que se tiene, ya ven vehículos estacionados en diagonal y otros en segunda línea, lo cual ocasiona que solo se utilice una sola fila de la avenida Del Corregidor, por tales motivos considera que el cambio de zonificación solo sería perjudicial para la residencialidad de la zona, por lo que su voto será en contra del cambio de zonificación. Ojo que no está mencionando acá varios temas que, como regidora, ha venido siempre cuestionando, el Plan de Desarrollo Urbano, si bien es cierto aún no se ha aprobado, hace ya varias gestiones atrás, eso no quiere decir que van a estar aprobando o haciendo cambios de zonificaciones de específicamente algunos lotes, o podría decirse algunas residencias, entonces, ese es en cuanto tiene que mencionar. Muchas gracias.

El Señor Alcalde dio el uso de la palabra a la regidora Navarro Huamani.

La regidora Navarro Huamani mencionó que, está en realidad un poco mortificada porque en el Dictamen en mayoría no se ha considerado el tema de la encuesta y cuando han votado con respecto a la anterior zonificación, se consideró el tema de la encuesta, entonces, y el dictamen en minoría tampoco está de acuerdo con un comercio zonal. Cree que ahí se debería de sincerar el tema del comercio, el 90 % de la zona actualmente es comercial, cree que, en el dictamen en mayoría, le pareció en una parte de los informes de los técnicos, decía que era residencial, entonces le parece importante que nuestros técnicos y los regidores conozcan la zona, visiten la zona para que en algún momento ese tema se pueda sincerar. También Alcalde, si sería la posibilidad de que se pueda solicitar un cuarto intermedio con respecto a este tema.

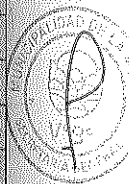
El Señor Alcalde respondió que no cabe la razón de un cuarto intermedio.

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

El regidor Ralph Sánchez Yaringaño mencionó que, un poco para hacer algunas precisiones sobre lo expuesto porque sí considera que es importante que conste en actas, se ha mencionado que el Dictamen en mayoría sería discriminatorio y se menciona que habría una discriminación de otra índole, sin embargo, en la explicación que se da, se menciona supuestos o ejemplos ocurridos en El Sol de La Molina, sobre licencias de funcionamiento que se habrían otorgado, aparentemente. La verdad es que no encuentra una relación entre el dictamen que finalmente emitieron los regidores en Comisión, contra actos administrativos de la gestión, piensa que hay que hacer esa diferenciación, porque si se está diciendo que hay un tema de discriminación en su Dictamen, que conste en actas de que no ha habido ninguna ejemplificación o ninguna argumentación, que sustente esa afirmación que es gravísima, porque realmente acá creo que no pueden lanzar afirmaciones sobre un Dictamen si es que no se ha leído de manera correcta. Y adicionalmente, mencionar que el Dictamen sí hace referencia a los informes de Participación Vecinal y sobre la evaluación a los vecinos, ahora que el Dictamen no haya hecho una evaluación sobre qué le parece el resultado de la encuesta, no estamos obligados en la Comisión a hacer una evaluación, ni una precisión mayor en su Dictamen.

El Señor Alcalde dio el uso de la palabra a la regidora Quintana Mogollón

La regidora Quintana Mogollón expresó al regidor Sánchez, cuando se refiere al artículo 2 de la Constitución inciso 2 o de cualquier otra índole, por un tema de discriminación, lo dice porque en el informe en mayoría, está haciendo una clara diferenciación entre el pedido de cambios de zonificación del Sol de la Molina, en donde sí se incluyeron los informes de los 62 vecinos que llenaron el FUEV y en el informe en mayoría que han obviamente pasado al Concejo, no aparece el cuadro en su informe en mayoría. A eso se refirió con el tema de discriminación. Dónde está la gravedad de eso, en que uno sí lo colocan, pero en el otro no, en uno sí y en el otro no, es decir, cuál es la ventaja que tiene uno respecto al de ahora. Eso no es una discriminación, ojo, que esté señalando algo irregular, todas sus intervenciones son objetivas legalmente sustentadas, entonces de grave no hay nada, lo que está haciendo y diciendo es la verdad, ustedes el informe pasado en mayoría del Sol de La Molina colocaron 62 FUEV aparte de los de Participación Vecinal,





los que sí son legales para ella, pero aquí no lo han hecho, y considera que eso sí es irregular, porque todos los informes en mayoría legalmente tienen que tener lo que el expediente en sí contiene. Gracias señores Alcaldes.

Señor Alcalde: no habiendo más intervenciones se da por agotado el debate y se pasa a votación.

SECRETARIA GENERAL: SEÑORES REGIDORES SE PONE A VOTACION EL:

1.- DICTAMEN EN MAYORIA QUE RECOMIENDA AL CONCEJO MUNICIPAL LA APROBACION DEL PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE ACUERDA DECLARAR DESFAVORABLE LA PETICION DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), PARA LOS PREDIOS CON ÁREAS DE 159.30 M2 Y 211.00 M2 CONSTITUIDOS POR LOS LOTES N° 31 Y 32 RESPECTIVAMENTE, DE LA MANZANA F1, URB. LAS VIÑAS DE LA MOLINA, UBICADO FRENTE A LA AVENIDA ALAMEDA DEL CORREGIDOR, DISTRITO DE LA MOLINA, SOLICITADO POR LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR EL SEÑOR GERARDO NAPOLEÓN MONTENEGRO ARRASCUE, LA SEÑORA BLANCA THERE GUTIÉRREZ BRAÑEZ DE MONTENEGRO Y LA SEÑORA BLANCA SARA MONTENEGRO GUTIÉRREZ.

Con la anuencia del señor Alcalde, se va proceder a tomar los votos de los señores regidores, sírvanse levantar la mano.

VOTACIÓN:

A FAVOR: 06 EN CONTRA; 03 ABSTENCIONES: 00

2.- DICTAMEN EN MINORIA QUE RECOMIENDA AL CONCEJO MUNICIPAL DEVUELVA LOS PRESENTES ACTUADOS CON RESPECTO A LA SOLICITUD FORMULADA POR LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR EL SEÑOR GERARDO NAPOLEÓN MONTENEGRO ARRASCUE, LA SEÑORA BLANCA THERE GUTIÉRREZ BRAÑEZ DE MONTENEGRO Y LA SEÑORA BLANCA SARA MONTENEGRO GUTIÉRREZ, DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), PARA LOS PREDIOS CON ÁREAS DE 159.30 M2 Y 211.00 M2, CONSTITUIDOS POR LOS LOTES N° 31 Y 32 RESPECTIVAMENTE, DE LA MANZANA F1, URB. LAS VIÑAS DE LA MOLINA, UBICADO FRENTE A LA AVENIDA ALAMEDA DEL CORREGIDOR, DISTRITO DE LA MOLINA

Con la anuencia del señor Alcalde, se va proceder a tomar los votos de los señores regidores, sírvanse levantar la mano.

VOTACIÓN:

A FAVOR: 02 EN CONTRA: 07 ABSTENCIONES: 00

Secretaria General: El Dictamen en mayoría fue aprobado por mayoría, mientras que el Dictamen en Minoría no fue aprobado.

ALCALDE: APROBADO, CON DISPENSA DEL TRÁMITE DE LECTURA Y APROBACION DEL ACTO CON CARGO A REDACCION.

A continuación, se transcribe el Acuerdo de Concejo.



ACUERDO DE CONCEJO N° 073-2023/MDLM

La Molina, 04 de diciembre de 2023

EL CONCEJO DISTRICTAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el Dictamen Conjunto N° 005-2023-MDLM-GM, de la Comisión de Asuntos Jurídicos y de la Comisión de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, el Dictamen en Minoría suscrito por el regidor Percy Antonio Palomino Marín, el Memorando N° 1535-2023-MDLM-GM, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 388-2023-MDLM-GDU-SH de la Subgerencia de Planeamiento Urbano y Catastro, el Memorando N° 2192-2023-MDLM-SG-SGDA de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, el Memorando N° 0512-2023-MDLM-GPV de la Gerencia de Promoción Vecinal, el Memorando N° 0616-2023-MDLM-GTI de la Gerencia de Tecnologías de Información, el Informe N° 240-2023-MDLM-GA de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, el Informe N° 240-2023-MDLM-GA de la Gerencia de Asesoría Jurídica, con los cuales se formula la propuesta de Acuerdo de Concejo, para emitir el pronunciamiento, respecto del cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), p



predios con áreas de 159.30 m2 y 211.00 m2, constituidos por los Lotes N° 31 y 32 respectivamente, de la Manzana F1, Urb. Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la Avenida Alameda del Corregidor, distrito de La Molina; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000638-2023-MML-GDU-SPHU, de fecha 05 de setiembre de 2023, ingresado por Mesa de Partes de la Municipalidad como Oficio N° 14117-2023, el 12 de setiembre de 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2023-0109513, 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 sociedad conyugal conformada por el señor Gerardo Napoleón Montenegro Arrascue y la señora Blanca There Gutiérrez Brañez de Montenegro y la señora Blanca Sara Montenegro Gutiérrez, solicitan el Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para los predios constituidos por los Lotes N° 31 y 32 de la Manzana F1, Urb. Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la Avenida Alameda del Corregidor, distrito de La Molina;

Que, mediante el Memorando N° 0576-2023-MDLMGDEIP-SPEA de fecha 13 de octubre 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 el Memorando N° 0616-2023-MDLM-GTI de fecha 14 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 25 de setiembre hasta el 13 de octubre de 2023;

Que, mediante el Memorando N° 0512-2023-MDLM-GPV de fecha 16 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 el Memorando N° 2192-2023-MDLM-SG-SGDAC de fecha 18 de octubre 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 25 de setiembre al 13 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;

Que, mediante el Oficio N° 0077-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 18 de octubre de 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro hace de conocimiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima que, debido a que se presentaron algunas dificultades administrativas que repercutieron 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, solicitó 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 el Oficio N° D000780-2023-MML-GDU-SPHU de fecha 25 de octubre de 2023, recepcionado por Mesa de Partes de esta Entidad como Oficio N° 17014-2023 el 27 de octubre de 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro que, habiéndose realizado la evaluación correspondiente de la solicitud presentada, concluyen que resulta factible la prórroga solicitada, en consecuencia se le otorga el plazo adicional de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la recepción del referido Oficio;

Que, mediante el Informe N° 388-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de fecha 02 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° 030-2023-PME de fecha 19 de octubre de 2023, de su Especialista en Planificación y Desarrollo Urbano, donde señala que, la actual dinámica comercial de baja intensidad de la zona donde se localiza el predio, no es comparable con la dinámica comercial de alta intensidad que caracteriza una zonificación de Comercio Zonal, indica además que, de acuerdo a la normativa vigente todo cambio de zonificación se aprueba como mínimo a todo el frente de la manzana donde se localiza el predio, por lo que de ser procedente el cambio de zonificación solicitado, generará una mayor intensidad de los usos del suelo, incrementando el número de vehículos en la vía, mayor congestión vehicular y problemas de tránsito, así como el incremento de la contaminación sonora y ambiental, que afectarían directamente la calidad de vida de la población, considerando que el pedido de cambio de zonificación solicitado, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ) no sería atendible, razón por la cual concluye en emitir opinión técnica desfavorable a la solicitud efectuada;

Que, mediante el Informe N° 134-2023-MDLM-GDU de fecha 13 de noviembre de 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano encuentra conforme en todos sus extremos el Informe N° 388-2023-MDLM-GDU-SHUPUC y el Informe Técnico N° 030-2023-PME, solicitando a la Gerencia Municipal la prosecución del trámite correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 240-2023-MDLM-GAJ, de fecha 16 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° D000638-2023-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° D000780-2023-MMLGDU-SPHU (Oficio N° 17014-2023), considera que es legalmente viable que, el precitado Expediente y sus actuados, sean puestos en conocimiento del Consejo Municipal del Distrito de La Molina, a fin que, merituado el Informe N° 388-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro ratificado por el informe N° 134-2023-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, exprese y/o materialice su opinión, materializándola mediante en el Acuerdo de Concejo correspondiente, 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 el Memorando N° 1535-2023-MDLM-GM, de fecha 16 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 los Oficios N° 0837-2023-MDLM-SG y 0838-2023-MDLM-SG, ambos de fecha 17 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° 005-2023-MDLM-CAJDUEMS, de fecha 29 de noviembre de 2023 y el Dictamen en Minoría, de fecha 29 de noviembre de 2023, suscritos por la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible y el regidor Percy Antonio Palomino Marín, respectivamente, se pronuncian con respecto a la petición de cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para los predios con áreas de 159.30 m² y 211.00 m², constituidos por los Lotes N° 31 y 32 respectivamente, de la Manzana F1, Urb. Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la Avenida Alameda del Corregidor, distrito de La Molina;

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;

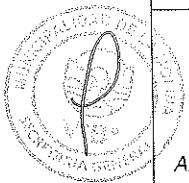
Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1 de la Ordenanza N° 2086, modificada por la Ordenanza N° 2243 - Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, el objeto de la precitada Ordenanza es regular el cambio de zonificación en la Provincia de Lima, en concordancia con las 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 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 incluya 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, en la Sesión Ordinaria de Concejo se puso a votación los Dictámenes referidos en considerandos precedentes, habiéndose aprobado el formulado en Mayoría, por la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible;

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 en mayoría de los miembros del Concejo Municipal presentes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación cambio de zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para los predios con áreas de 159.30 m² y 211.00 m², constituidos por los Lotes N° 31 y 32 respectivamente, de la Manzana F1, Urb. Las Viñas de La Molina, ubicado frente a la Avenida Alameda del Corregidor, distrito de La Molina.

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

MARIA ELENA PARRA TERRAZOS
SECRETARIA GENERAL



MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA
ALCALDE