



ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA
08-03-2023
12:00 HORAS

Siendo las 12:26 horas del día miércoles 08 de marzo del 2023 el señor Alcalde ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA y los regidores Milagritos Esther Quintana Mogollon, Oscar Fausto Fernández Cáceres, Marina Cristina Vallarino Lozada, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Francisca Fausta Navarro Huamani, Álvaro Ricardo Puga Sánchez, Carlos Javier Talavera Álvarez y María Perla Espinoza Aquino, se reunieron en la Sala SUM, a efectos de llevarse a cabo la sesión extraordinaria convocada para el día de hoy.

Seguidamente, a efectos de poder iniciar la sesión ordinaria, 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 Mogollon, Oscar Fausto Fernández Cáceres, Marina Cristina Vallarino Lozada, Ralph Sánchez Yaringaño, Dolly Fabiola Vásquez Angulo, Francis Marcelo Sacha Rodríguez, Francisca Fausta Navarro Huamani, Álvaro Ricardo Puga Sánchez, Carlos Javier Talavera Álvarez y María Perla Espinoza Aquino.

La Secretaria General informó que, el regidor Palomino Marín se encuentra de licencia del 06 al 30 de marzo del presente año.

I.- LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA

- Acta de la Sesión Ordinaria del 28 de febrero del 2023 16.00 horas
Se postergó la aprobación para una próxima sesión.
- Acta de la Sesión Ordinaria del 28 de febrero del 2023 18.00 horas
Se postergó la aprobación para una próxima sesión.

II.- AGENDA:

1.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE EMITE PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO DE 6,623.73 M2, CONSTITUIDO POR EL LOTE N° 1, UBICADO CON FRENTE A LA AV. LA MOLINA, AV. LA RINCONADA DEL LAGO OESTE Y JR. LOS OSOS, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) CON TRAMA A COMERCIO ZONAL (CZ).

La Secretaria General informó que, se tiene como antecedentes los pronunciamientos de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Participación Vecinal, de la Gerencia de Tecnologías de Información, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones y de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano; y, se ha entregado el proyecto de Acuerdo de Concejo con todos sus antecedentes a los señores regidores. Para fines del presente punto, se va a realizar la exposición a través del Gerente de Desarrollo urbano.

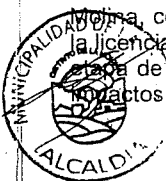
El Señor Alcalde invitó al Gerente de Desarrollo Urbano, para que realice la exposición del punto de agenda.

El Gerente de Desarrollo Urbano expresó que, va a hacer la explicación, si le permiten, como son tres temas de cambios de zonificación y los tres tienen la misma característica, en aras de ayudar a que la sesión sea más dinámica, se va a referir a los tres cambios de zonificación, a los tres puntos de agenda, para que pueda ser más ágil el desarrollo de la agenda, si le permiten en la mesa.

El Señor Alcalde expresó que, sí, estaba bien.

El Gerente de Desarrollo Urbano señaló que, para poder entrar a este tema, le gustaría hacer una explicación cortita pero técnica, para poder tener claro todos, de que se trata este tema del cambio de zonificación y como forma parte de un procedimiento mucho mayor, del proceso de transformación de la ciudad.

En toda ciudad se tiene cuatro etapas básicas del proceso de transformación, de construcción de la ciudad, la primera etapa tiene que ver con la planificación, la segunda con el proceso de urbanización, la tercera con el proceso de edificación, y finalmente con el desarrollo de actividades económicas. Cada etapa tiene sus propios componentes de evaluación, sus propios contenidos, sus pasos previos, y no se mezclan unos con otros. Se está en la etapa de planificación, en ese tema de cambio de zonificación, que ha sido solicitado por tres vecinos de La Molina, y en esta etapa se evalúan objetivos de la ciudad, la zonificación solicitada, los usos de suelo que permite esa zonificación, los temas de accesibilidad de la ciudad, porque esto forma parte finalmente del Plan de Desarrollo, tanto del distrito de La Molina, como de la Ciudad de Lima Metropolitana. En la etapa de Urbanización, se ven ya los temas específicos, como la licencia de habilitación urbana, la dimensión de lotes, pistas, las redes de agua, desagüe, redes de luz, etcétera. En la etapa de edificación, que es la licencia de construcción, se ve el tema de factibilidad de servicios, agua, desagüe y los impactos viales, los impactos ambientales, porque ya se tiene desarrollo de proyectos específicos. Y finalmente la





de funcionamiento, que se desarrolla en base a las inspecciones técnicas y tiene que ver con los índices de uso de suelo, que se aprueban en la etapa de planificación, cuando se evalúan los usos del suelo. Entonces, son procesos independientes y cada uno tiene su materia de evaluación. Se está en etapa de planificación, donde no se evalúa ninguno de los temas que están desarrollados, y que se van a ver posteriormente, cuando las personas hagan el desarrollo de sus respectivos proyectos.

Este cambio específico de zonificación, es un procedimiento regulado por la Ordenanza N° 2086 de Lima Metropolitana, es un procedimiento en estricto de Lima Metropolitana, porque es función del Concejo Metropolitano, función de gobierno, el hacer estos cambios de zonificación, los cuales tienen la naturaleza de Petición de Gracia, ergo, no son trámites administrativos que se realizan a través de los trámites únicos de procedimientos administrativos y con pago del procedimiento, plazos y resultados predecibles. Estos cambios específicos de zonificación, son funciones de gobierno, peticiones de gracia, y sus resultados no son predecibles. Entonces, la petición en general, de acuerdo a lo que indica la Ordenanza, es atendible, si el cambio de zonificación coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad. Ese es el tema central de la evaluación, si el cambio coincide con el objetivo de desarrollo, porque se está todavía en la etapa de planificación; entonces, la Ordenanza lo que plantea es una evaluación de ese tipo, y por lo tanto, este cambio de zonificación, si se aprueba, no se puede aprobar a nivel de un solo predio, ojo, si bien es cierto las peticiones son de un predio, de aprobarse los cambios, tienen que aprobarse a nivel de por lo menos un frente de manzana, una manzana completa, ambos frentes de la vía, dependiendo de la sección vial; y, esa es parte de la evaluación que va hacer Lima Metropolitana, al momento de decidir, si es que se aprueba o no el cambio de zonificación, pero nunca es sobre un solo predio; por lo tanto, la evaluación no se hace solamente sobre un solo predio, la evaluación se hace sobre el supuesto del cambio de zonificación, que es sobre un área mayor, esa es la evaluación.

Quién es el responsable del procedimiento, se inicia en Lima Metropolitana y es la Municipalidad Metropolitana la responsable del procedimiento y la que lo regula; por lo tanto, como distrito se es solamente parte del procedimiento y no lo regulan, lo que se hace es seguir las regulaciones que la Municipalidad de Lima ha establecido, porque son parte del procedimiento, y ahora se va a ver cómo son parte de procedimiento. Finalmente, es el Concejo Metropolitano el que aprueba o no, aprueba mediante Ordenanza, o no aprueba mediante Acuerdo de Concejo, el cambio de zonificación, y las opiniones previas no son vinculantes al cambio de zonificación que decide Lima Metropolitana.

Cómo es el procedimiento, un poco para tener claro en qué están, de todo este diagrama, que está, se ha permitido ponerlo en color rojo y extender un poco más la parte que les corresponde; pero, en estricto, el procedimiento se inicia en Lima Metropolitana, lo ve la Gerencia de Desarrollo Urbano, con la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, en Lima. Qué cosa hace esta Subgerencia, envía uno de los expedientes al IMP, otro de los expedientes lo envía aquí, a la municipalidad distrital, para que lo revise la Subgerencia de Habitaciones Urbanas, Planeamiento y Catastro de la Municipalidad Distrital de La Molina; y, finalmente, cuando se juntan los dos expedientes, hay una opinión final de la Gerencia de Desarrollo Urbano y va al Concejo Metropolitano.

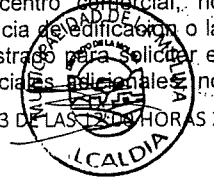
Cuando llega a la municipalidad distrital, aquí, que es todo este proceso rojo, lo que les pide la Ordenanza básicamente son tres cosas, es lo que les pide Lima. Pide opinión de la población vecina colindante, directamente involucrada; les pide que se exhiba por 15 días hábiles en la Página Web; y, les pide que se exhiba además en un local de la municipalidad distrital. Son las tres cosas que pide la Ordenanza, y ese es el procedimiento que se tiene que seguir exactamente, como lo pide Lima, para que no se invalide el procedimiento.

La opinión que se pide a la población vecina es porque, como acaba de decir, de darse el cambio de zonificación, no se da un solo predio, se da también a los predios colindantes, a los predios vecinos; entonces, la Ordenanza lo que pide es que, la consulta se haga justamente a aquellos predios vecinos, sobre los cuales recaería también el cambio de zonificación, y no lo han pedido, solamente lo ha pedido uno de ellos. Entonces, la lógica de la Ordenanza es esa, por eso es que, lo que se hace es ver la zona en la cual cambiaría la zonificación, y sobre esa zona se hace la consulta a cada uno de los predios.

Primero, este es el cambio específico de zonificación, de Residencial de Baja Densidad a Comercio Zonal, que lo solicitan los administrados que están en la pantalla, no lo va a repetir, ya lo tienen, es área de más de 6,000 metros, esto queda en la Avenida La Molina, con la Avenida Rinconada y Los Osos. Este es el plano de zonificación de La Molina, aquí se tiene la Avenida La Molina, en dirección hacia Manchay, esto es en dirección hacia la municipalidad, aquí está la Avenida Las Lagunas, acá también, este es el predio en mención, el que está en negrita alrededor, dentro de este círculo negro; entonces, está frente a la Avenida La Molina, es una vía Metropolitana de 54 metros, donde todavía, como todos conocen, no se ejecutado todavía la pista de servicio en el lote, y en varios lotes, es una pista, es una avenida que todavía no está totalmente terminada, no está en ejecución completa todavía, ahora en la municipalidad se sabe que se está haciendo la parte final de la Avenida La Molina, este tramo todavía no está en ejecución, está todavía en elaboración de expediente técnico, está en proceso.

La solicitud es cambiar de Residencial de Densidad Baja a Comercio Zonal, este es el predio, el predio ya está retirado, sin embargo, se sabe que la propiedad todavía está sobre, lo que sería la vía auxiliar de la futura Avenida La Molina, el predio ha retirado su cerco, ahí está, pero no está construida todavía esa sección de la avenida. El cambio de zonificación es el que se suscita acá, pero de darse, esta zonificación se debería extender por lo menos a este frente de manzana o a este lote, en este entorno. De ahí que, cuando se hace la consulta vecinal, se hace sobre la posibilidad de los lotes que vayan a cambiar de zonificación, en el caso que esto se apruebe, para conocer la opinión de los vecinos que no solicitaron el cambio, y que no conocen que su vecino lo hizo; esa es la idea de esta consulta.

Si se ve el tema, no solamente de la zonificación, de la accesibilidad, se tiene que vincular ambos temas, porque cuando una zonificación cambia, no es que cambie solamente el uso de suelo para una actividad, cada zonificación tiene un sinfín de actividades económicas posibles, mientras más se eleva o más comercial sea, el abanico de posibilidades, de actividades comerciales, se eleva; entonces, acá el uso propuesto es centro comercial, no necesariamente se va a hacer un centro comercial, porque esta no es todavía la etapa de la licencia de edificación o la etapa de la licencia de funcionamiento, esto es solamente el argumento que presenta el administrado para solicitar el cambio de zonificación. Más adelante, Comercio Zonal podrá permitir otras actividades comerciales adicionales, no





Necesariamente esta, pero esto es lo que solicita. Si se hace un ensayo a nivel solamente de planificación, usando los coeficientes que tiene la reglamentación, solamente en accesibilidad se tendría un incremento de vehículos notable, como el que se ve acá, que es una carga vehicular nueva de más de 300%, casi 400%, 376%, de carga nueva vehicular; ahora, se está hablando de un distrito que solamente tiene dos accesos, y que se tiene serios problemas de accesibilidad y de transitabilidad, y de avenidas que todavía están incompletas, además, que no funcionan completamente, y eso es parte de la preocupación que ha transmitido la Gerencia de Desarrollo Urbano, a través de sus informes.

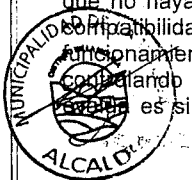
Por otro lado, se han cumplido con los requisitos de la Ordenanza, se exhibió en el local institucional por 15 días útiles, se exhibió en el Portal Web por 15 días útiles, se hizo la consulta vecinal, en este caso 35 vecinos colindantes, que son los 35 vecinos probables de ser cambiados de zonificación, en el caso de que esto se aprobara en Lima Metropolitana. Entonces, como dijo antes, para ello se hace la consulta, el 91% de los vecinos opinaron de manera desfavorable, pero, además, el hecho de que se exhibiera en el local institucional o en el portal web, la propuesta, hizo que otros vecinos, 117 vecinos, presentaran un memorial también dentro del plazo, con opiniones desfavorables de este cambio de zonificación. Entonces, esta exhibición pública, regulada por la Ordenanza, tiene también este efecto en los vecinos, se enteran y también manifiestan su opinión de otra forma, no necesariamente, exactamente como lo plantea la Ordenanza, eso es parte ya de la propia realidad de cada distrito.

El segundo cambio de zonificación tiene similitudes a la anterior, es en la Avenida La Fontana, es un cambio de zonificación también de Zona Residencial a Zona Comercial, en ese caso es de Densidad Media a Comercio Vecinal; entonces, este cambio de zonificación se hace sobre la Avenida La Fontana, es una vía de 32 metros de longitud y es una vía relativamente corta, si bien es cierto es una vía metropolitana, es una vía bastante corta, es una vía que tiene no más de dos kilómetros de longitud, empieza en la Avenida El Golf, termina en el Óvalo con Flora Tristán, y es una avenida muy pequeña, muy compacta, que sí es cierto, tiene actividades comerciales, pero todas de acuerdo al índice de uso permitido en su mayor parte, por la zona Residencial de Densidad Media, que es justamente cómo funciona la zonificación, permite compatibilidades de uso, de tal manera que se puedan dar otro tipo de actividades. Entonces, en este lote, que ya funciona una actividad comercial, y funciona justamente en base a las compatibilidades, compatibilidades de uso que permite que pueda tener una licencia comercial, eso no es nada extraño, es normal y ocurre en varias zonas de la Avenida La Fontana, para todos los que conocen la avenida, y toda esta actividad comercial se realiza justamente por compatibilidad de uso, tiene la licencia de funcionamiento; entonces, aquí está ocurriendo lo mismo. La diferencia acá es que, este lote quiere cambiar de zonificación a Comercio Vecinal, otra vez qué significa el cambio, el cambio significa que entonces van a aparecer otros usos compatibles, más allá de los usos que ahora se permiten como usos comerciales, o sea el abanico de posibilidades se abre, y por lo tanto se incrementa el tema otra vez de la accesibilidad para La Molina, un ejemplo, pasarían de 8 a 15 vehículos, solamente como un ejemplo, porque finalmente eso va a depender del proyecto, el proyecto podría tener mucha mayor cantidad de demanda de vehículos, dependiendo del proyecto que se plantee, en un abanico de posibilidades muy grandes, y esto significa mínimamente una carga vehicular de más casi de 180% de carga vehicular nueva, solamente en un predio. Y acuérdense que el cambio de zonificación debe repetirse en todo un frente del lote, entonces se está hablando que probablemente se repita en más de 20 predios, y esto se tendría que multiplicarlo por veinte. Esto es lo que significa este cambio de zonificación.

Igual se ha cumplido con los requisitos de la Ordenanza N° 2086, se exhibió en el local institucional quince días útiles, exhibición en el Portal Web, quince días útiles, se hizo la consulta vecinal a los 27 predios posibles de ser cambiados de zonificación en el entorno, justamente son los 27, que, de darse el cambio en esos predios, serían los que cambiarían, se hace la consulta, el 7% de los vecinos dijeron desfavorable, es la opinión de los vecinos.

El tercer cambio queda en la Avenida Javier Prado, y también es un cambio esta vez de Residencial Densidad Baja a Comercio Vecinal. Eso está en la Avenida La Molina, en la cuadra 67, aunque la numeración es un poco extraña, pero es una numeración que proviene, por si acaso, de la inscripción registral, seguramente ahí faltó un cero, pero bueno, es la inscripción que está ahí. La Avenida Javier Prado, está en el tramo, entre la Avenida La Molina y la Avenida Ingenieros, todos saben que justo en el tramo de Javier Prado entre La Molina y el Óvalo de Huarochirí, se tiene la parte más angosta de la Avenida Javier Prado, por qué razón, porque solamente se han construido las vías auxiliares de la Avenida Javier Prado, es una vía de 60 metros, que debería tener ocho carriles funcionando como mínimo, solamente funcionan cuatro; entonces, es una avenida que todavía no funciona en su plena capacidad, y por lo tanto hasta que no se culmine la vía, que es responsabilidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la capacidad de recepción de vehículos es baja, bastante baja, por eso la congestión vehicular, porque no tiene la real capacidad; entonces, aquí se solicita Comercio Vecinal, ya existe una construcción, una vivienda de dos pisos con azotea, piden el Comercio Vecinal para cualquier actividad comercial compatible, o sea, otra vez el abanico, porque es lógico, apenas tiene la zonificación ya no hay restricciones, se abre el abanico posible, el abanico de todas las múltiples actividades. Entonces hipotéticamente se podrían pasar de ocho vehículos a dieciocho, teóricamente, como mínimo por cada predio cambiado, ese es solamente un predio, por cada predio cambiado, habría que multiplicarlo por 24 predios, que son los 24 colindantes posibles del cambio de zonificación, por lo menos, podrían ser más, dependiendo de cómo Lima decida hacer el cambio de zonificación, porque ojo, repite nuevamente, eso no se decide acá, se decide en Lima Metropolitana. Entonces, haciendo la encuesta, 20% de los vecinos opinaron desfavorable, y las exhibiciones se cumplieron tal cual lo señala la Ordenanza, los quince días útiles.

Cuáles son las conclusiones sobre estos tres cambios, los tres son similares, por eso era bueno explicarlas en conjunto. En primer lugar la intensidad de uso, los predios se encuentran en zonas predominantemente residenciales, no significa que no haya actividad comercial, significa que la actividad principal es la residencial, acompañada del comercio, por compatibilidad de uso, de acuerdo al índice de uso que está regulado para La Molina, se dan las licencias de funcionamiento para actividades comerciales, y eso controla entonces, esa es la manera en que La Molina está controlando la intensidad del uso del espacio, del uso vehicular, el uso del suelo en el distrito. Entonces, lo que se es si, este desarrollo de actividades de mayor intensidad, puede alterar o no la dinámica de baja densidad o





densidad media, se está hablando de supermercados, centros comerciales, restaurantes, cafeterías, comida rápida, laboratorios, etcétera. No es que no se pueda dar, por compatibilidad podrían darse algunos de ellos, pero al cambiar el uso del suelo, esto se daría de manera intensiva, o sea, todos, ya no solamente uno, dos o tres, sino todos en un radio de espacio de 25, 28, 30 lotes, y tendrían la posibilidad de hacer ese cambio, ese es el tipo de impacto que se evalúa y eso afecta la accesibilidad. Entonces, cuando se ve el caso de la Avenida La Molina, justo frente al lote y la zona más angosta, hasta Paracas, se tiene una zona angosta, no tienen el desarrollo todavía de las vías auxiliares, por una serie de interferencias que hay que resolver, no existe vía auxiliar y el comercio zonal incrementa los vehículos, los vecinos dan opinión desfavorable. En La Fontana el caso es similar, el comercio vecinal, también va a incrementar número de vehículos, en una avenida relativamente corta, y que, de hecho, ya funciona con actividad comercial, pero controlada, controlada por el índice de usos, eso es lo que permite que la avenida no colapse, todavía. Igual en Javier Prado Oeste, se tiene el problema que Javier Prado, justo en La Molina, no están las vías principales, solamente están la mitad de los carriles todavía, con el consecuente congestionamiento; entonces, estas condiciones no dan una buena accesibilidad, y, por lo tanto, todavía se cogen del índice de usos, que les permite la compatibilidad, para poder controlar los posibles futuros impactos, con los proyectos que se desarrollen más adelante.

Por último, el objetivo de desarrollo, que finalmente es el objetivo de la Ordenanza, es lo que dice la Ordenanza, que el cambio de zonificación, si coincide con el objetivo de desarrollo de la zona, entonces es viable, de lo contrario no. Y cuál es el objetivo de La Molina, en el Plan de Desarrollo Local Concertado, se habla del Desarrollo Urbano Ordenado y como eje principal de desarrollo, el Uso Residencial, con adecuadas condiciones de accesibilidad y elevados estándares de calidad de vida de sus ciudadanos. O sea, ese es el objetivo principal que rige toda la normatividad del distrito de La Molina; entonces, lo primero que se ha hecho es ver si este alineamiento a los objetivos, va a ser posible con estos cambios de zonificación, y lo que se ha evaluado es que no va a ser posible, o sea, al hacer estos cambios de la manera en que se plantean, que es no un lote, sino en áreas mucho más extensas, los impactos van a producir que este desarrollo Residencial se vea afectado en sus condiciones de accesibilidad y estándares de vida a los ciudadanos, que van a seguir habitando en esa zona. Entonces, el cambio no va a coincidir con este objetivo de desarrollo, por lo tanto, de acuerdo a lo que señala este artículo 7° de La Ordenanza Metropolitana, esta petición no es atendible, estas peticiones no serían atendibles, las tres, y, por lo tanto, la opinión técnica resulta desfavorable, de parte de la Gerencia de Desarrollo Urbano. Muchas gracias.

El Señor Alcalde expresó que, se invita a los señores regidores que deseen intervenir sobre el punto. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor **Talavera Álvarez** señaló que, sobre el Proyecto de Acuerdo de Concejo, que emite pronunciamiento sobre la petición de cambio de zonificación del predio de 6,623.73 metros cuadrados, constituido por el Lote N° 1, ubicado frente a la Avenida La Molina, Avenida Rinconada del Lago Oeste y el Jirón Los Osos, Distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja, (RDB) con Trama a Comercio Zonal (CZ). Entre los antecedentes de la Partida Registral, se acredita que los administrados pretendieron realizar una ilegal habilitación urbana, cuya anotación preventiva la realizó en el año 2013, siendo desestimada la apelación. Los administrados solicitan el cambio de zonificación de RDB a CZ, para la construcción de un Centro Comercial, con los giros aplicables a Comercio Zonal. Entre el diagnóstico, la legitimidad para obrar, con propietarios registrales, propuesta de cambio y zonificación, de RDB a CZ, fecha de ingreso del expediente, el 26 de enero de 2023, fecha máxima de remisión de respuesta, el 09 de marzo de 2023.

Actuaciones municipales que ordena la Ordenanza N° 2086-MML:

El levantamiento de opinión de la población vecinal colindante, del consolidado de consultas vecinal, se tienen de un total de viviendas 35, emitieron opinión favorable 2, desfavorable 32, no emitieron opinión 1.

Publicidad por 15 días hábiles, a fin de que las instituciones y vecinos en general puedan emitir opinión sobre la propuesta planteada, publicidad en un lugar visible de la municipalidad y dentro de toda la información, en el Portal Web Munimolina. Ninguna institución, ni vecinos de La Molina emitió opinión sobre la petición de Cambio de Zonificación por falta de publicidad.

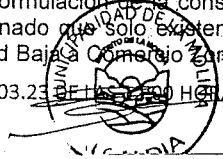
En la evaluación de la municipalidad, de la Petición de Cambio de Zonificación, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento y Catastro, remite su informe técnico respectivo, lo que en su opinión no rebate de forma contundente y satisfactoria la totalidad de los argumentos de la petición de cambio de zonificación, no cuestiona la consulta vecinal de los colindantes y la falta de opinión de las instituciones y vecinos de La Molina, conforme lo dispone la Ordenanza N° 2086-MML.

Entre las observaciones va a dar algunas, la primera, se carece de un protocolo o instructivo que determine el área a consultar, de acuerdo al nivel de la vía frontal, porque es diferente una calle y una avenida local, y mucho más diferente es una vía metropolitana, esto es incongruente con el grado de representatividad que debe de tener la consulta vecinal.

Dos, la consulta vecinal solo hizo 35 viviendas colindantes, como si estos propietarios son los únicos afectados, en este extremo, cuestiona la licencia de los funcionarios y de los responsables.

Tres, la publicidad de la Petición de Cambio de Zonificación fue precaria, porque ni siquiera existe una ventana emergente del portal munimolina que publicite las peticiones de cambio de zonificación, ni se dio publicidad por las redes sociales oficiales, por lo que se evidencia la falta de transparencia para comunicar estas peticiones a los vecinos.

Cuatro, no se cumplió con lo establecido en el numeral 9.4.2 de la Ordenanza N° 2086-MML, porque la consulta solo se limitó a los colindantes, y por precaria publicidad no se permitió la opinión de las instituciones y vecinos de La Molina, acción que deplora y que constituye ciertamente una gran debilidad del informe de Participación Vecinal y de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, y por consecuencia lo será del Acuerdo de Concejo. Cuestiona la presunta deficiencia y/o negligencia de los funcionarios de determinar el área donde se efectuará la formulación de la consulta vecinal, en la publicidad, en el portal, redes sociales y demás necesarios, lo que ha ocasionado que solo existan 35 viviendas consultadas para una solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja Comercio Zonal.





Por lo tanto, el informe de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, no resalta lo perjudicial que resulta para las familias y vecinos de la Urbanización Rinconada del Lago, que se verá afectada, porque el predio colinda con su principal medio de ingreso, lo que generará devaluación de propiedades y se incrementará el existente tráfico vehicular, de un tramo de la Avenida La Molina, que no será refaccionada, ni renovada en el corto, ni mediano plazo, y que actualmente se encuentra en deplorable estado de operatividad. Asimismo, no resalta la falta de soporte de suelo (agua, desagüe, vialidad, entre otros), la falta de accesos, y que la vía también es utilizada por distritos colindantes, lo que se suma una inmanejable congestión vehicular.

Seis, no se adjunta el Dictamen de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, lo cual es imperativo, porque es la razón de la existencia de las Comisiones Ordinarias, cuya participación es esencial en el procedimiento regular de un Acuerdo de Concejo como el que se va a votar, porque el pronunciamiento afecta a todos los vecinos de La Molina.

Siete, el perjuicio se hará extensivo como mínimo a todo el frente de la manzana, o a los dos frentes de la vía a toda la manzana o bien el sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud, artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML.

Por tanto, señores miembros del honorable concejo municipal, en su opinión las actuaciones ejecutadas por las áreas competentes no permiten tener un Acuerdo de Concejo sólido y contundente, debilidades que podrían ser utilizadas por el Instituto Metropolitano de Planificación, ante la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y ante el Concejo Metropolitano. Deja expresa constancia, que remitió al Presidente la Comisión de Desarrollo Urbano y a todos los regidores, sus observaciones por escrito, y que no han sido tomadas en cuenta, de lo que se reservan las acciones de fiscalización que le franquea la Ley N° 27972, de requerir a los funcionarios por las deficiencias detectadas. Siempre ha votado en contra de los cambios de zonificación y seguirá en esa misma línea de defensa de residencialidad, y la baja densidad en el distrito de La Molina.

Estando a lo expuesto, su voto es porque se declare desfavorable la petición, sin embargo, no puede dejar de expresar la falta idoneidad de los informes técnicos y legales, deja expresa constancia, que, si hubiera más tiempo, solicitaría que la propuesta sea devuelta a la Comisión de Desarrollo Urbano, para las subsanaciones correspondientes.

Señor Alcalde y regidores propone se agregue el siguiente artículo a la propuesta de Acuerdo de Concejo, con el siguiente texto: Artículo 2.- Declarar que la presente Petición de Cambio de Zonificación afecta a la Urbanización Rinconada del Lago en todas sus etapas, y a las urbanizaciones colindantes, por cuanto comparten la Avenida Rinconada del Lago Oeste como vía de ingreso a dichas urbanizaciones, así como afecta al distrito en general, por cuanto su frontis colinda con la congestionada y saturada Avenida La Molina, en consecuencia solicitamos al Concejo Metropolitano de Lima declarar la improcedente la presente petición. Muchas gracias Señor Alcalde.

El Señor Alcalde cedió el uso de la palabra a la regidora Vásquez Angulo.

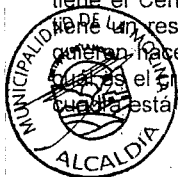
La regidora **Vásquez Angulo** expresó que, quería hacer una precisión en cuanto a la observación del regidor Talavera, la Ordenanza N° 2086-MML, establece que, para la determinación del área de levantamiento de opinión de los vecinos, es a la población vecina colindante directamente involucrada con la petición del cambio de zonificación, por tanto, se refiere a predios ubicados en los frentes o en la manzana donde se ubica el lote materia de cambio de zonificación, considerando que, de ser favorable, dichos lotes también tendrían el mismo impacto. Siguiendo con estos lineamientos de la Ordenanza N° 2086-MML, dependiendo de la cantidad de lotes por frente de manzana, el promedio de predios a consultar sería de 10 a 20 predios aproximadamente, en todo caso en este en este expediente, se solicitó la opinión a 24, 27, y 37 viviendas respectivamente, habiéndose solicitado la opinión de más predios de lo que exige la norma, con la finalidad de que los vecinos conozcan esta petición de cambio de zonificación, y expresen su opinión sobre lo que podría ocurrir sobre su propio predio. Por tanto, también se ha cumplido con lo que exige la Ordenanza, en cuanto a la publicación en el portal web y en lugar visible de la sede principal, exigiendo estrictamente los lineamientos definidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima en la Ordenanza N° 2086. Y finalmente, en el caso del cambio de zonificación del predio ubicado en la Avenida La Molina de Rinconada del Lago, con Los Osos, la publicación de estos medios ha servido para que los vecinos organizados presenten un memorial en el tiempo indicado, conteniendo 117 opiniones respecto a la propuesta de cambio de zonificación, lo que demuestra que efectivamente el mecanismo de difusión ha funcionado correctamente, muchas gracias.

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

La regidora **Quintana Mogollón** expresó que, con la venia del señor Alcalde si le puede permitir hacer una pregunta al Gerente de Desarrollo Urbano.

El Señor Alcalde manifestó que concedida la pregunta.

La regidora **Quintana Mogollón** preguntó al gerente, si bien es cierto la Ordenanza N° 2086 expresa que la extensión del cambio de zonificación afecta a toda la cuadra, quisiera entender un poco la lógica de que se le otorguen los permisos a grandes empresas y a las medianas no, como se hace la interpretación para poder evaluar entre una, entre que una empresa sí puede pero la otra no; por ejemplo, se ha constituido en el lugar, de la Avenida La Fontana, y se tiene el Centro Comercial La Rotonda, la Universidad San Ignacio de Loyola, se tiene Tottus, se tiene Starbucks, se tiene un restaurante Moneda China, y luego sigue la petición de estos vecinos, o estos pequeños empresarios que quieren hacer el cambio de zonificación, lo cual de acuerdo a su exposición ve idónea, lo que se ha mencionado, pero ¿cuál es el criterio para negarles la extensión o del cambio de zonificación, si le dicen que es a toda la cuadra, si toda la cuadra está llena de comercio. O sea, por qué negárseles si toda la cuadra es zona de comercio, es una pregunta.





El Gerente de Desarrollo Urbano señaló que, por intermedio del señor Alcalde, efectivamente la pregunta es bastante interesante, por eso puso el plano nuevamente de la Avenida La Fontana, este es el Óvalo de La Fontana, acá está la intersección con Flora Tristán, el otro Óvalo, ese es el recorrido. Efectivamente, se tiene cerca al Óvalo de La Fontana, se tiene una serie de actividades comerciales que ya conocen todos, centros comerciales, el Tottus le aparece por acá, hasta antes la Avenida Ingenieros. Si se percatan, después de esta zona, más o menos a 200 metros aproximadamente, del Óvalo de La Fontana, termina la actividad comercial de Comercio Zonal, o sea, esta actividad, ya en años anteriores, se ha planeado, para que alrededor de la Avenida La Molina y la Avenida La Fontana y Javier Prado, se desarrolle una serie de actividades comerciales, en lotes relativamente grandes, más o menos en ese radio de cien a doscientos metros, dependiendo de los tamaños de lotes y la forma de las calles. A partir de allí cambia el color, se tiene este color medio naranja, que es Residencial Densidad Media a lo largo de la avenida La Molina, con algunas intersecciones de colegios y otras cosas, y efectivamente, de ahí hacia la Avenida Flora Tristán, hay actividad comercial efectivamente, si la hay, la mayor parte de ella se desarrolla por compatibilidad de uso, o sea, el uso Residencial Densidad Media, permite actividad comercial, y tal cual el lote que es materia de la solicitud, existe un restaurante, funciona por compatibilidad de uso, tiene licencia de funcionamiento; el cambio de zonificación, como lo explicaba, lo que va a implicar es, intensificar el uso y abrir un abanico de posibilidades para otras actividades; entonces, la pregunta es, y por qué no, porque lo que se ha intentado hacer desde hace varios años, y por eso no cambió acá la zonificación, es controlar la intensidad sobre el uso de las vías, la intensidad del flujo vehicular por los problemas de tránsito que se tiene en La Molina. Entonces, la manera de controlarlo hasta el momento, ha sido a través de manejar la densidad con los índices de uso, que dan una serie de alternativas, manejables todavía hasta el momento. La idea, más adelante, y pensando un poco ya en planificación de futuro, se tiene que abrir las vías de acceso a La Molina, se tiene que desarrollar La Molina, es cierto, pero hasta que no lo hagan se tiene que mantener el control, para evitar los problemas de entrada y salida, que hoy en día, que ya empezaron los colegios y luego las universidades, ya lo están viviendo, se está nuevamente viviendo la realidad del tránsito en La Molina, otra vez, realidad que se tiene que modificar a futuro. Mientras no se modifique, y esa ha sido la gran discusión, si quieren, dentro del área técnica de la Gerencia de Desarrollo Urbano, mientras no se tenga, se está todavía tratando de controlar el movimiento vehicular dentro de todas estas áreas, y controlando a través de las actividades económicas, que es lo que le compete a la gerencia, otras gerencias hacen lo suyo también, en lo que les compete. Esa es la respuesta señor Alcalde

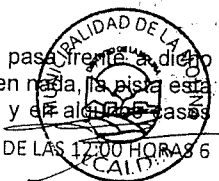
La regidora Quintana Mogollón indicó que, muchas gracias era todo.

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

El regidor Fernández Cáceres señaló que, los convoca un tema sumamente sensible el día de hoy, es un tema de un cambio de zonificación, que siempre, a veces algunos que ya están varios años viviendo aquí, les trae una cierta perturbación, porque en gestiones pasadas el crecimiento local se ha manifestado de una manera no previsible, y de manera, en muchas oportunidades, inconsulta, han aparecido luego grandes centros comerciales, locales comerciales, que no estaban ni planificados, ni estructurados en su debido tiempo, oportunidad y costo, costo social para todos. Quizás en algunos casos todavía perjudicando el medio ambiente, y haciendo un poco cada día más perjudicial la vida diaria de todos, al momento de entrar y salir de distrito, porque los que vinieron a vivir a La Molina, viven en un distrito residencial, tranquilo, de baja densidad, por eso los lotes son de baja densidad, y es súper baja densidad en algunos lugares; pero, tampoco pueden dejar de pensar, de que son un distrito en crecimiento y desarrollo y que las cosas van cambiando, la zonificación es dinámica, no se puede visualizar un desarrollo local, sino también que existan cambios de zonificación; por eso, su intervención va dirigida más o menos a eso, no esperar que la visión del distrito se la den los vecinos a través de pedidos individuales, modificando el crecimiento y desarrollo local, sino que como gestión, comiencen a planificar el desarrollo local que existe, probablemente eso también, pero que sean más intencionales; se tienen que saber realmente dónde acudir si se tiene un problema de salud, no se tiene centro de salud, no se planificó en su momento qué lugares o qué posiciones van a haber, dónde uno puede atenderse, a veces uno tiene que salir fuera del distrito para atenderse, no hay clínicas. Se saturó el sistema educativo, porque el distrito se turgurizó de centros educativos, tanto públicos como privados, y también eso trajo otra problemática. Entonces, cree que la exposición del arquitecto, al cual él felicita, ha sido una exposición muy clara, muy didáctica, muy precisa y muy centrada en la norma, como bien aportó la regidora Vásquez, se ha seguido en las encuestas el procedimiento normal que se establece, sin embargo, están sujetos a lo que al final de cuentas vayan a opinar el Instituto de Planificación de Lima y el Concejo Metropolitano, de lo cual se espera que compartan la visión que quieren para el distrito. Quiere concluir básicamente en que, hay lugares donde ya eran zonas rústicas, eran lugares donde ya hay viviendas, donde ya hay determinada dinámica de crecimiento que se tiene que atender, y por decir, se tiene el Molina Plaza, donde ya hay mucho comercio, entonces quizás todos se van a encontrar en San Antonio, muchas veces muchos de ellos se encuentran en un determinado giro, y todos van a estar en ese lugar, entonces toda la congestión que se ocasiona en la misma zona, ese impacto, a la misma hora, en el mismo lugar, sí trae problemas, pero si eso estaría más diversificado, quizás en zonas de crecimiento y desarrollo urbano, podrían también paliar el tema vial en el distrito señor Alcalde y haría más sostenible, más equilibrada y más justo nuestra vivienda, nuestra residencialidad y nuestra vida acá en el distrito. Invita justamente a pensar en eso a futuro y que en esta gestión que recién empieza, sea uno de los retos más importantes que los acompañen durante estos años. Muchas gracias.

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

La regidora Espinoza Aquino mencionó que, con respecto a esta solicitud, casi todos los días pasa frente a dicho predio, y ve que años tras años, esa zona de la Avenida La Molina no ha mejorado absolutamente en nada, la pista está totalmente deteriorada, casi no hay veredas, la berma lateral frente al predio está lleno de tierra, y en algunos casos





hasta desmonte han tirado. En la zona de Rinconada Alta tienen problemas de agua, que no lo sienten muchos, porque mayoría de las casas cuentan con cisternas, tanques elevados, etcétera; pero, al tener comercios, como supermercados, centros comerciales, banco, etcétera, ni su cisterna, ni sus tanques de agua, van a servir de mucho. El cruce de la Avenida La Molina, con Avenida Rinconada también está mal diseñada, ya que la pista pasa de tres carriles a uno solo y no hay una buena señalización para entrar o salir de la Urbanización Rinconada. Estos son algunos problemas que han ocasionado que, en algunas consultas vecinales, la gran mayoría de vecinos hayan rechazado el cambio de zonificación y que la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, haya concluido con opinión técnica desfavorable. Si bien es consciente de que hay que desarrollar económicamente el distrito, también es consciente que las condiciones actuales no son apropiadas para un cambio de zonificación de dicho predio. Para mejorar las condiciones, habría que reunir al vecino, a los dueños de los predios, a la Municipalidad de La Molina, y a la Municipalidad de Lima Metropolitana, de tal forma que se vea un plan de desarrollo sostenible de la zona, que garantice al vecino de La Molina, que sus servicios que se verán afectados y que al contrario estos podrían mejorar. Gracias.

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

El regidor **Sánchez Yaringaño** expresó que, en esta oportunidad quiere precisar dos temas que considera importante. El primero de ellos es cuando se habla acerca de la consulta que se realiza a los vecinos, es importante que también se detalle cuál es la metodología que se utiliza para hacer la consulta, puesto que no es lo mismo consultarle a un vecino de manera muy vaga, si quiere un cambio de zonificación, donde pueda haber un restaurante, o una oficina administrativa o explicarle quizás de manera muy somera, qué significa una zona de Residencial Media, una zona de Comercio Vecinal o una Zona de Comercio Zonal y otra muy distinta es explicarle cuáles son las consecuencias reales y todo el abanico de giros posibles, que va a poder tener ese cambio de zonificación. Por eso es muy importante, colegas regidores, que se tenga en cuenta que, la metodología que se utilice para hacer esta pregunta, tiene que ir acompañada con una campaña, donde realmente los vecinos puedan conocer de manera clara, cuáles van a ser los efectos de estos cambios de zonificación, porque reitera, no es lo mismo decirle a un vecino, se quiere plantear un cambio de zonificación para una oficina administrativa, sin decirle que el cambio de zonificación también podría plantear, por ejemplo, en el caso de Comercio Vecinal, la posibilidad que en la cuadra, o en la manzana donde se haría el cambio de zonificación, se permita también vidrierías, licorerías, se permitan también talleres, bueno va a depender en función a lo que ha aprobado Lima Metropolitana en la Ordenanza N° 1661, con respecto al índice de usos y el plano de zonificación para el distrito de La Molina. Entonces, si considera importante, como primer punto, tener en cuenta cuál es la metodología que se utiliza para hacer esta consulta, y las campañas de sensibilización o en todo caso de información que se traslada a los vecinos, esto es como punto número uno.

Como punto número dos, considera importante también, tener en cuenta que, en la Avenida Javier Prado y lo dice porque es vecino del sector, se tiene en el cruce con Forestales y Javier Prado, un edificio que ya ha sido intervenido por el área de fiscalización, de la Corporación Mendoza, a media cuadra, es decir, dentro de esa manzana, se está proponiendo este cambio de zonificación, con un giro propuesto de oficina administrativa; personalmente considera que, avalar este cambio de zonificación podría traer una serie de consecuencias para el entorno del sector, y avalar de una u otra manera lo que han venido haciendo algunos administrados, que empiezan a construir o a comercializar, antes de tener los permisos adecuados y correspondientes. Por eso considera que, se debe ser muy conscientes del impacto que va a tener en la ciudad y sobre todo en determinados sectores del distrito. El Sector 2, es un sector que evidentemente tiene un crecimiento económico y claro, qué duda cabe que todos quieren apoyar a los empresarios y vecinos del distrito, pero esto debe ir de la mano con un proyecto ordenado, con un proyecto de sensibilización y sobre todo de consulta real, de lo que quieren los vecinos del distrito de La Molina. Así es que, por eso considera, de que mientras no haya realmente un estudio que les permita garantizar un ordenamiento vehicular, un estudio real que les permita verificar que el impacto ambiental y del ambiente y del entorno de la zona se va a ver resguardado, cree que en este momento no sería oportuno hacer un cambio de zonificación, gracias.

El Señor Alcalde señaló que, no habiendo más intervenciones se da por agotado el debate y se pasa a votación.

El regidor **Talavera Álvarez** indicó que, punto por punto de acuerdo a la agenda, porque solamente han estado hablando del que está en Rinconada del Lago.

La Secretaria General respondió que, así es, se puso para la exposición, se dio la autorización al Gerente que exponga los tres puntos, pero la votación va a ser punto por punto.

Con la anuencia del y permiso del señor Alcalde va a proceder a la toma de los votos de los señores regidores, antes de eso se hace presente de que se han incorporado a esta sesión las regidoras Francisca Fausta Navarro Huamaní y María Perla Espinoza Aquino, para efectos de tenerlos en cuenta al momento de la votación.

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

A FAVOR 09 EN CONTRA 00 ABSTENCIONES 01 (Puga Sánchez)

El regidor **Puga Sánchez** en este punto señala que se abstiene de votar pues cuenta con un familiar directo como propietario del predio en cuestión.

El acuerdo de Concejo fue aprobado por mayoría





seguidamente se transcribe el Acuerdo de Concejo:

ACUERDO DE CONCEJO N° -2023/MDLM
La Molina,
EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el Memorando N° 266-2023-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 032-2023-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 16-2023-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 060-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, con los cuales el señor Alcalde formula la propuesta de Acuerdo de Concejo con dispensa del trámite de comisiones por la urgencia del plazo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, sobre lo solicitado por los administrados sociedad conyugal conformada por el señor Guillermo Rojas Hernández y la señora María Elizabeth Barreda López de Rojas, y la sociedad conyugal conformada por el señor Nelson Rojas Hernández y la señora Gladys Yolanda Guzmán Gómez de Rojas, respecto del cambio de zonificación del predio de 6,623.73 m2, constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000017-2023-MML-GDU-SPHU, recepcionado en esta Entidad mediante el Oficio N° 01410-2023-MDLM, el 26 de enero del 2023, la Subgerente de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima remite copia del Expediente N° 2022-0191502, al Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de La Molina, con la finalidad de que esta municipalidad distrital en uso de sus competencias, 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. Cabe precisar que, mediante dicho expediente, la sociedad conyugal conformada por el señor Guillermo Rojas Hernández y la señora María Elizabeth Barreda López de Rojas y la sociedad conyugal conformada por el señor Nelson Rojas Hernández y la señora Gladys Yolanda Guzmán Gómez de Rojas, solicitan el cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,623.73 m2, constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima;

Que, mediante el Pase N° 36-2023-MDLM-GDU, de fecha 27 de enero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, el Oficio N° 01410-2023, para su atención y consideración en el plazo establecido;

Que, mediante el Memorando N° 085-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, la publicación de la Lámina Informativa de la solicitud del cambio de zonificación en referencia, durante el periodo comprendido del 31 de enero hasta el 20 de febrero del año en curso, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Informe N° 0022-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Gerencia de Tecnologías de Información, el "Formato de Requerimiento de Publicación en la Página Web Institucional" solicitando su publicación en el Portal Web desde 31 de enero hasta el 20 de febrero del año en curso, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Memorando N° 0084-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones los actuados, solicitando se remita un listado de las Licencias de Funcionamiento otorgadas por su representada en el sector, precisado en el plano adjunto, el mismo que deberá remitirse hasta el 15 de febrero del año en curso;

Que, mediante el Informe N° 0020-2023-MDLM-GDU/SGHUPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro solicita a la Gerencia de Participación Vecinal, realice la consulta vecinal correspondiente, para lo cual remitió el Croquis de Ubicación, indicando el lote en consulta y el entorno a encuestar, cuyo resultado deberá ser remitido hasta el 15 de febrero del año en curso, a fin que dicha información sea considerada dentro del respectivo informe técnico;

Que, mediante el Memorando N° 88-2023-MDLM-GDEIP-SPEA, de fecha 10 de febrero del 2023, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, atendiendo lo solicitado por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, cumple con alcanzar el listado de Licencias de Funcionamiento otorgadas en el sector precisado en el plano adjunto;

Que, mediante el Memorando N° 128-2023-MDLM-GPV, de fecha 14 de febrero del 2023, la Gerencia de Participación Vecinal, remite el resultado de las consultas vecinales, de acuerdo al detalle consignado en el Informe N° 02-2023/MMYP, de fecha 13 de febrero del 2023, precisando el consolidado de dicha consulta;

CONSOLIDADO DE CONSULTA VECINAL

Viviendas consultadas	Emitieron opinión	No emitieron opinión

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 12 HORAS 8





	<i>Favorable</i>	<i>Desfavorable</i>	
35	02	32	01

Que mediante el Memorando N° 458-2023-MDLM-SG-SGDAC, de fecha 21 de febrero del 2023, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha procedido a realizar la publicación correspondiente en el Mural Informativo de la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el día 31 de enero al 20 de febrero del año en curso, cumpliendo así con el pedido formulado, precisando además que, no se ha recibido ninguna presentación sobre pronunciamiento respecto del cambio de zonificación propuesto en el periodo de publicación del mismo;

Que, mediante el Memorando N° 0104-2023-MDLM-GTI, de fecha 21 de febrero del 2023, la Gerencia de Tecnologías de Información, da cuenta a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de que ha procedido a la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de La Molina, el pedido de cambio de zonificación de la referencia, el cual lo realizó desde el 31 de enero hasta el 20 de febrero del 2023, adjuntando el reporte que así lo evidencia;

Que, mediante el Informe N° 060-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 24 de febrero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, emite opinión técnica respecto al procedimiento de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,623.73 m², constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, concluyendo en lo siguiente:

- La zona donde se localiza el predio es predominantemente de uso residencial no existiendo presencia de actividad comercial significativa que muestre una dinámica distinta al residencial que actualmente se desarrolla en la zona. Muestra de ello son los cambios de zonificación aprobados mediante las Ordenanzas N° 1661 y N° 1828 emitidas en los años 2013 y 2014 respectivamente de dos predios muy cercanos al lote, a pesar de los 10 años transcurridos se encuentran como terrenos sin construir y no se ha desarrollado ninguna actividad comercial formal sobre ellos.
- El acceso al Predio materia de consulta, se realiza a través de la Av. La Molina, vía metropolitana con una Sección Vial Normativa de 54.00 ml; y que frente al lote es más angosta, no habiendo continuidad de las pistas lo que genera congestión vehicular e interrumpe la fluidez del tránsito en este sector.
- Realizada la consulta vecinal se han obtenido Dos (02) opiniones Favorables y Doscientos Cincuenta y Un (251) opiniones Desfavorables, lo que muestra un total rechazo de la población al cambio de zonificación solicitado.
- El cambio de zonificación a CZ permitiría el desarrollo de actividades de mayor intensidad (Supermercados, Centros Comerciales, Bancos, Financieras, Gimnasios entre otros), que alterarían la dinámica residencial de la zona donde se localiza el predio.
- La visión de desarrollo del distrito, de acuerdo al Plan de Desarrollo Concertado del distrito de La Molina 2017 – 2021, considera como uno de sus ejes principales al desarrollo urbano ordenado donde se privilegie el uso residencial con condiciones adecuadas de accesibilidad que proporcionen elevados estándares de calidad de vida a sus ciudadanos. Se identifica como una de las problemáticas del distrito la congestión vehicular ocasionado por la limitada accesibilidad que tiene el distrito y por la concentración de locales educativos e institucionales que genera una alta presencia de vehículos públicos y privados que ocasionan problemas serios de tránsito. Por lo que el cambio de zonificación agudizaría esta problemática, generaría un deterioro de la calidad de vida de la población y no estaría alineado a la visión de desarrollo del distrito.
- Al no estar el pedido alineado a la visión de desarrollo del distrito y, considerando lo dispuesto en el artículo 7° de la Ordenanza N° 2086-MML, que establece que "la petición es atendible si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollo de la zona", la solicitud de cambio de zonificación de RDB a CZ no sería atendible.
- Por lo antes expuesto, se concluye con opinión técnica DESFAVORABLE a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,623.73 m² de área, constituido por el lote 1, ubicado en la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos.

Que, mediante el Informe N° 16-2023-MDLM-GDU, de fecha 27 de febrero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite a la Gerencia Municipal el Oficio N° 01410-2023 (Oficio N° D000017-2023-MML-GDU-SPHU), junto con el precitado Informe N° 060-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, encontrándolo conforme en todos sus extremos;

Que, mediante el Memorando N° 263-2023-MDLM-GM, de fecha 02 de marzo del 2023, la Gerencia Municipal, solicita a la Gerencia de Asesoría Jurídica, realizar la evaluación legal correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 032-2023-MDLM-GAJ, de fecha 03 de marzo del 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido de:

- Estando lo expuesto y conforme a lo desarrollado en el punto I y II de su Informe, la Gerencia de Asesoría Jurídica considera que se ha cumplido con las actividades y plazos señalados en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, emitida en concordancia con literal d) del artículo 73° de la L.O.M., para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000017-2023-MML-GDU-
ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 12:00 HORAS 9





SPHU; en tal sentido, considera que es legalmente viable que el precitado Expediente y sus actuados, sean puestos en conocimiento del Concejo Municipal del Distrito de La Molina, a fin que, merituando el Informe N°060-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, ratificado por el Informe N° 016-2023-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, exprese y/o materialice su opinión al respecto mediante Acuerdo de Concejo, ello en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML y los artículos 9° numeral 36 y 41° de la L.O.M.

- Una vez emitida la opinión institucional de esta entidad edil, expresada y/o formalizada mediante el Acuerdo de Concejo respectivo, se deberá cumplir con comunicar la misma a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntando la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de los treinta (30) días señalados en el literal 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la referida norma municipal.

Que, en el informe antes mencionado también se recomienda que, se deriven los actuados a Secretaría General, para que gestione ante Alcaldía la propuesta del Acuerdo de Concejo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de la petición de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000017- 2023-MML-GDU-SPHU; asimismo, una vez emitido el Acuerdo de Concejo respectivo se gestione lo señalado en el numeral 3.3 del punto III de su informe, en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML;

Que, mediante el Memorándum N° 266-2023-MDLM-GM, de fecha 03 de marzo del 2023, la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Secretaría General, a fin que sea incluido en su oportunidad en la agenda de sesión de concejo municipal a realizarse;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de la Ley de Reforma Constitucional – Ley N° 30305, establece que, las municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico; sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Estado, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señale la Ley;

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

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

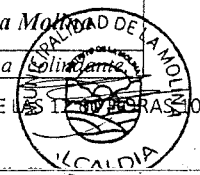
Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1° de la Ordenanza N° 2086, modificada por la Ordenanza N° 2243 - Ordenanza que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana, el objeto de la precitada Ordenanza es, regular el cambio de zonificación en la Provincia de Lima, en concordancia con las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

Que, de acuerdo lo estipulado en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, 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 - GDU 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
	Realizar el levantamiento de la opinión de la población vecina

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LA MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA





Artículo 9º, numeral 9.4, subnumeral 9.4.1.	directamente involucrada con la petición de cambio de zonificación, a través del Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV).
Artículo 9º, 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 9º, numeral 9.4, subnumeral 9.4.3.	La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de la petición de cambio de zonificación, la misma que será elevada al Concejo Municipal Distrital, para la emisión del Acuerdo de Concejo respectivo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante.

Que, en el presente caso la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas – GDU de Lima Metropolitana solicitó a esta Entidad Edil que, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente respecto al cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,623.73 m², constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, siendo recepcionado el Oficio por parte de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, el 26 de enero del 2023, fecha donde se inicia el cómputo de los treinta días hábiles siguientes para cumplir el procedimiento establecido en el artículo 9º de la Ordenanza N° 2086, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9º de la referida norma municipal, por lo que resulta factible que el procedimiento técnico legal a cargo de la Municipalidad de La Molina continúe en su totalidad, de acuerdo a lo previsto en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9º de la Ordenanza N° 2086, modificada por la Ordenanza N° 2243, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9º y el artículo 41º de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en atención a lo antes señalado, corresponde emitir el Acuerdo de Concejo que exprese la opinión sustentada respecto de lo solicitado por los administrados: sociedad conyugal conformada por el señor Guillermo Rojas Hernández y la señora María Elizabeth Barreda López de Rojas, y la sociedad conyugal conformada por el señor Nelson Rojas Hernández y la señora Gladys Yolanda Guzmán Gómez de Rojas, respecto del cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 6,623.73 m², constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9º de la Ordenanza N° 2086, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9º y el artículo 41º de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;

Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, las unidades de organización mencionadas en los considerandos precedentes, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9º de la Ordenanza N° 2086; en tal sentido, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo, tomando en consideración el Informe N° 016-2023-MDLM-GDU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que encuentra conforme y hace suyo en todos sus extremos el Informe N° 060-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que contiene la evaluación técnica, por la cual se declara que técnicamente es Desfavorable la solicitud de cambio de zonificación remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima con Oficio N° D000017-2023-MML-GDU-SPHU, ingresado como Oficio N° 01410-2023; por lo que, de acuerdo a lo señalado por la Gerencia de Asesoría Jurídica, se considera viable legalmente la emisión del Acuerdo de Concejo declarando Desfavorable la petición de cambio de zonificación del predio mencionado;

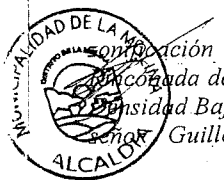
Que, la emisión de los Acuerdos, según lo señalado en los artículos 9º y 41º de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, es competencia del Concejo Municipal de La Molina conforme a sus atribuciones; en este contexto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20º de la norma citada, la Alcaldía hace llegar la propuesta de Acuerdo de Concejo correspondiente ante el Órgano de Gobierno Local para su gestión y, una vez aprobado, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima, en cumplimiento de la normativa de la materia;

Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9º numerales 17) y 36) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Comisiones, Lectura y Aprobación del Acta, y con el voto favorable de.....;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación del predio de 6,623.73 m², constituido por el Lote N° 1, ubicado con frente a la Av. La Molina, Av. La Rinconada del Lago Oeste y Jr. Los Osos, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal (CZ), requerido por los administrados: sociedad conyugal conformada por el señor Guillermo Rojas Hernández y la señora María Elizabeth Barreda López de Rojas, y la sociedad conyugal

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 12:00 HORAS 11





formada por el señor Nelson Rojas Hernández y la señora Gladys Yolanda Guzmán Gómez de Rojas, remitido mediante el Oficio N° D000017-2023-MML-GDU-SPHU, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido en la Ordenanza N° 2086.

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, 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.

Secretaría General: El acuerdo fue aprobado por mayoría.

2.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE EMITE PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA PETICIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO DE 245.00 M2, CONSTITUIDO POR EL LOTE 24 DE LA MZ. C-6, UBICADO CON FRENTE A LA AV. LA FONTANA N° 846-848-850, DE LA URBANIZACIÓN LA RIVIERA DE MONTEERRICO II ETAPA, DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO VECINAL (CV).

La **Secretaría General** informó que, como antecedentes se tiene los pronunciamientos de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Participación Vecinal, de la Gerencia de Tecnologías de Información, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones y de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano; y, se ha entregado el proyecto de Acuerdo de Concejo con todos sus antecedentes a los señores regidores. Para fines del presente punto, no se va a realizar la exposición del Gerente de Desarrollo Urbano, dado que se ha aprobado que expusiera todos los puntos juntos.

El **Señor Alcalde** invita a los señores regidores que deseen intervenir sobre el punto. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor **Talavera Álvarez** señaló que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo que emite pronunciamiento sobre la petición de Cambio de Zonificación, del predio de 245 metros cuadrados constituido por el Lote 4 de la Manzana C6, ubicado con frente a la Avenida La Fontana N° 846-848-850 de la Urbanización La Riviera de Monterrico, Segunda Etapa, distrito de La Molina provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV).

Antecedentes, el predio según la Partida Registral es propiedad de una sociedad conyugal, la viuda, sin acreditar ser propietaria única, registralmente solicita el cambio de zonificación de RDM a CV, para desarrollar actividad comercial de restaurante, gimnasio y otros giros aplicables a Comercio Vecinal.

Según el diagnóstico, la legitimidad para obrar la peticionante no es propietaria única, por tanto, carece de legitimidad de obrar, porque en la Partida Electrónica del predio, corre inscrito como propietarios Percy Lorenzo Zevallos Flores y de su cónyuge Isabel Rebeca Lamas Vargas, por tanto, la viuda no tiene poder de disposición del predio, hasta que no se inscriba en la Partida Electrónica del predio, la sucesión intestada, que inscriba a los reales propietarios. Una Declaración Jurada simple de propietaria única y declarar que no existe herederos del causante, no se ajusta a derecho, ni puede realizar acciones de disposición de una propiedad de la cual no acredita ser propietaria registral del 100% de las acciones y derechos. El expediente debió haber sido devuelto con esa observación y no debió tramitarse, porque está solo peticionada por quien ostenta el 50% de las acciones y derechos de propiedad.

Propuesta de Cambio de Zonificación de RDM a CV. Fecha de ingreso del expediente 26 de enero del 2023 y fecha máxima de remisión de respuesta el 09 de marzo del 2023.

Sobre las actuaciones municipales que ordena la Ordenanza N° 2086-MML, el levantamiento de la opinión de la población vecinal colindante, consolidado de consulta vecinal, sobre un total de 27 viviendas, favorables 15, desfavorables 02 y 10 con no consigna opiniones.

Sobre la publicidad por 15 días hábiles, a fin de que las instituciones y vecinos en general puedan emitir opinión, sobre la propuesta planteada, se indica publicidad en un lugar visible de la municipalidad y dentro de toda la información, por el Portal Web Munimolina. Ninguna institución, ni vecino de La Molina emitió opinión sobre la petición de Cambio de Zonificación, por falta de publicidad.

Sobre la evaluación de la municipalidad de la petición de Cambio de Zonificación, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas Planeamiento Urbano y Catastro, remite su informe técnico respectivo, lo que en su opinión no rebate de forma contundente y satisfactoria la totalidad de los argumentos de la petición de cambio de zonificación, no cuestiona la consulta vecinal de los colindantes y la falta de opinión de las instituciones y vecinos de La Molina, conforme lo ordena la Ordenanza N° 2086-MML.

En cuanto a las observaciones, primero, la peticionante no tiene legitimidad para obrar, por tanto, su petición debe declararse improcedente.

Dos, como el caso anterior, no existe instructivo para la consulta vecinal, en perjuicio del procedimiento y de los vecinos del sector y de todo el distrito.

Tres, la consulta vecinal establecida en los numerales 9.4.1 y 9.4.2 de la Ordenanza N° 2086-MML, no se cumplió.

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA





representativa, como si estos 27 propietarios son los únicos afectados, en este extremo cuestiona la displicencia de los funcionarios, de los responsables, lo que constituye una gran debilidad en el procedimiento a cargo de la Municipalidad de Lima, más aún, cuando el pronunciamiento de La Molina no es vinculante, menos será tomado en cuenta con una consulta defectuosa.

Cuatro, el informe de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, no es contundente técnicamente, por cuanto no rebate los argumentos de la solicitante, que son el sustento técnico de la parte resolutive del proyecto de Acuerdo de Concejo, a mayor abundancia, no se pronuncia sobre la falta de legitimidad para obrar que carece la solicitante, esto es cuestionable.

Cinco, la Gerencia de Asesoría Jurídica debió de pronunciarse sobre la legitimidad para obrar, porque ella ocasiona inviable la petición, que debe de sustentarla conforme a las leyes y normas reglamentarias.

Seis, observación, no se adjunta el Dictamen de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, lo cual es imperativo, porque es la razón de la existencia de las Comisiones Ordinarias, cuya participación es esencial en un procedimiento regular de un Acuerdo de Concejo como el que se va a votar, porque el pronunciamiento afecta a todos los vecinos de La Molina.

Siete, el perjuicio se hará extensivo como mínimo, a todo el frente de la manzana o a los dos frentes de la vía o a toda la manzana o bien al sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud, artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML. Por tanto, señores miembros de este honorable concejo municipal, en su opinión, las actuaciones ejecutadas por las áreas competentes no permite tener un Acuerdo de Concejo sólido y contundente, y lo deplorable es que no se cuestiona la falta de legitimidad de obrar de la peticionante, estos constituyen debilidades que podrían ser utilizadas por el Instituto Metropolitano de Planificación, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y el Concejo Metropolitano, para declarar procedente esta solicitud de cambio de zonificación. Deja expresa constancia que remitió al Presidente a la Comisión de Desarrollo Urbano y a todos los regidores sus observaciones por escrito, y que no han sido tomados en cuenta, de lo que se reserva las acciones de fiscalización, que le franquea la Ley N° 27972, de requerir a los funcionarios de la deficiencia detectada.

Siempre ha votado en contra de los cambios de Zonificación, y seguirá en esa misma línea de defensa de la residencialidad y la baja densidad en el distrito de La Molina. Estando a lo expuesto, su voto es porque se declare desfavorable la petición, sin embargo, no puede dejar de expresar la falta de idoneidad de los informes técnicos y legales, deja expresa constancia que, si hubiera más tiempo, solicitaría que la propuesta sea devuelta a la Comisión de Desarrollo Urbano, para las subsanaciones de las graves debilidades correspondientes. Señor Alcalde y regidores proponen se agregue el siguiente artículo a la propuesta de Acuerdo de Concejo con el siguiente texto: Artículo 2.- declarar que la presente petición de cambio de zonificación incurre en vicio de nulidad de procedimiento administrativo, por cuanto la peticionante no es propietaria única, conforme lo acredita la Partida Electrónica N° 45474089 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, donde corre inscrito que los propietarios del predio es una sociedad conyugal, por tanto, la solicitud debe ser presentada por los propietarios registrales o sus herederos legales que devengan de una sucesión intestada, conforme a Ley; en consecuencia, el Concejo Metropolitano de Lima debe declarar improcedente la petición. Señor Alcalde, solicita que esta propuesta sea puesta a votación.

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

La regidora **Quintana Mogollón** expresó que, con su venia quisiera tener una breve intervención, con todo el respeto y cariño que le tiene al señor Talavera, esta mañana se les alcanzó a todas las personas presentes aquí en el concejo, la anotación de la inscripción, de la que justamente está mencionando e imagina que el vecino aquí presente hará uso de su legitimidad para obrar, para presentarlo ante Mesa de Partes o ante el Concejo Metropolitano de Lima.

Finalmente, quiere agregar que, y de acuerdo al mapa que se tiene aquí, justamente este local tiene uno más al costado y ahí termina un frente, correcto, ahí termina el frente, porque de ahí se ve que hay una curva, por lo tanto, si la extensión de lo que está pidiendo el vecino es que, se cambie la zonificación, si creería conveniente por parte del gerente es que, se haga, como muy bien dijo su colega Fernández, es que se haga un proyecto de desarrollo de crecimiento del distrito, de manera ordenada, pero respetando también los derechos de las pequeñas empresas, okey, muchas gracias.

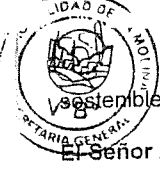
El Señor Alcalde cedió el uso de la palabra a la regidora Vásquez Ángulo.

La regidora **Vásquez Ángulo** expresó que, dentro del proceso de solicitud de Zonificación, La Molina no revisa los requisitos de fondo respecto a si hay una sucesión intestada, eso está a cargo de Lima, entonces Lima una vez revisado el expediente les pasa para opinión, básicamente sobre si procede o no este cambio de zonificación, eso es todo gracias.

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

La regidora **Espinoza Aquino** señaló que, algo breve también, con respecto a esta solicitud, en la cual si bien ya existe un restaurante en el predio en cuestión, y en los predios cercanos existen varios comercios, como supermercados, universidades, colegios, restaurantes, entre otros, y en la consulta vecinal la mayoría de vecinos emitió opinión favorable al cambio de zonificación, coincide con el informe de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, en el que consigna que, el cambio de zonificación solicitado, de Residencial Densidad Media a Comercio Vecinal, no estaría alineado a la visión de desarrollo del distrito, ya que el cambio de zonificación puede incrementar el problema de tránsito en el deterioro de calidad de residencial del distrito, teniendo en cuenta las limitadas condiciones de accesibilidad comerciales, al igual que el caso anterior sería conveniente que la municipalidad de la Molina, junto a los vecinos y los comercios ya instalados, se reúnan y analicen la situación de la zona, de tal forma que se pueda ver mejor y hacer





seguientes las condiciones de accesibilidad y demás factores de dicha zona, muchas gracias.

El Señor Alcalde expresó que, no habiendo más intervenciones se da por agotado el debate y se pasa a votación.

La Secretaría General indicó que, con la anuencia del señor Alcalde se va proceder a tomar los votos de los señores regidores, precisando que, es necesario antes de pasar a la votación del siguiente punto, hacer presente que en el primer punto se votó el proyecto de Acuerdo, y el proyecto es desfavorable; entonces, todos estuvieron de acuerdo por aprobar el Acuerdo de manera desfavorable, es correcto, con una abstención y una persona que está con licencia:

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

A FAVOR 10 EN CONTRA 00 ABSTENCIONES 00

El Acuerdo de Concejo fue aprobado por unanimidad.

Seguidamente se transcribe el Acuerdo de Concejo:

ACUERDO DE CONCEJO N° -2023/MDLM

La Molina,

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el Memorandum N° 267-2023-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 033-2023-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 14-2023-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 059-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, con los cuales el señor Alcalde formula la propuesta de Acuerdo de Concejo con dispensa del trámite de comisiones por la urgencia del plazo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, sobre lo solicitado por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas viuda de Zevallos; respecto del cambio de zonificación del predio de 245.00 m², constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV);

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU, de fecha 24 de enero del 2023, ingresado como Oficio N° 01411-2023, el 26 de enero del 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2022-0201456, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina, mediante el cual la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas viuda de Zevallos; solicita el Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 245.00 m², constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, con la finalidad de que nuestra Entidad Edil, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitirse a la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los treinta días hábiles siguientes, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado en esta corporación municipal;

Que, mediante el Pase N° 37-2023-MDLM-GDU, de fecha 27 de enero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, el Oficio N° 01411-2023, para su atención y consideración en el plazo establecido;

Que, mediante el Memorando N° 087-2022-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, la publicación de la Lámina Informativa de la solicitud del cambio de zonificación en referencia, durante el periodo comprendido del 31 de enero hasta el 20 de febrero del 2023, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Informe N° 023-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Gerencia de Tecnologías de Información, el "Formato de Requerimiento de Publicación en la Página Web Institucional" solicitando su publicación en el Portal Web, desde el 31 de enero hasta el 20 de febrero del 2023, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Memorando N° 086-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones los actuados, solicitando se remita un listado de las Licencias de Funcionamiento otorgadas por su representada en el sector, precisado en el plano adjunto, el mismo que deberá remitirse hasta el 15 de febrero del año en curso;

Que, mediante el Informe N° 0024-2023-MDLM-GDU/SHPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro solicita a la Gerencia de





Participación Vecinal, realice la consulta vecinal correspondiente, resultado que deberá ser remitido hasta el 15 de febrero del 2023, a fin que dicha información sea considerada dentro del respectivo informe técnico;

Que, mediante el Memorando N° 83-2023-MDLM-GDEIP-SPEA, de fecha 10 de febrero del 2023, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones, atendiendo lo solicitado por la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, cumple con alcanzar el listado de Licencias de Funcionamiento otorgadas en el sector precisado en el plano adjunto, observándose un total de 03 Licencias de Funcionamiento;

Que mediante el Memorando N° 458-2023-MDLM-SG-SGDAC, de fecha 21 de febrero del 2023, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha procedido a realizar la publicación correspondiente en el Mural Informativo de la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el 31 de enero al 20 de febrero del año en curso, cumpliendo así con el pedido formulado, precisando además que, no se ha recibido ningún pronunciamiento respecto del cambio de zonificación propuesto en el periodo de publicación del mismo;

Que, mediante el Memorando N° 0105-2023-MDLM-GTI, de fecha 21 de febrero del 2023, la Gerencia de Tecnologías de Información, da cuenta a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de que ha procedido a la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de La Molina, el pedido de cambio de zonificación de la referencia, el cual lo realizó del 31 de enero al 20 de febrero del año en curso, adjuntando el reporte que así lo evidencia;

Que, mediante el Memorando N° 127-2023-MDLM-GPV, de fecha 14 de febrero del 2023, la Gerencia de Participación Vecinal, remite el resultado de las consultas vecinales, de acuerdo al detalle consignado en el Informe N° 02-2023-GPV/RGP, de fecha 13 de febrero del 2023, precisando el consolidado de dicha consulta:

CONSOLIDADO DE CONSULTA VECINAL			
Viviendas consultadas	Emitieron opinión		No emitieron opinión
	Favorable	Desfavorable	
27	15	02	10

Que, mediante el Informe N° 059-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 24 de febrero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, emite opinión técnica respecto al procedimiento de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, concluyendo en lo siguiente:

- La zona donde se localiza el predio es predominantemente de uso residencial no existiendo presencia de actividad comercial significativa que muestre una dinámica distinta al residencial que actualmente se desarrolla en la zona.
- El acceso al Predio materia de consulta, se realiza a través de la Av. La Fontana, vía metropolitana con una Sección Vial Normativa de 32.00 ml; encontrándose ejecutados todos los módulos viales; y a través de la Av. Los Ingenieros y la Av. La Molina, se accede a la Av. Javier Prado, la cual permite su interconexión con el resto de la ciudad.
- Realizada la consulta vecinal a veintisiete (27) vecinos, solo Diecisiete (17) emitieron opinión, de los cuales Quince (15) emitieron opinión Favorable; y Dos (02) emitieron opinión Desfavorable.
- La petición de cambio de zonificación a CV permitiría el desarrollo de actividades de mayor intensidad (Restaurantes, Cafeterías, Comida rápida, Edificio de Estacionamientos, Bancos, Financieras, Consultorios, Laboratorios Clínicos entre otros), que alterarían la dinámica residencial de la zona donde se localiza el predio.
- La visión de desarrollo del distrito, de acuerdo al Plan de Desarrollo Concertado del distrito de La Molina 2017 – 2021, considera como uno de sus ejes principales al desarrollo urbano ordenado, donde se privilegie el uso residencial con condiciones adecuadas de accesibilidad que proporcionen elevados estándares de calidad de vida a sus ciudadanos. Se identifica como una de las problemáticas del distrito la congestión vehicular ocasionado por la limitada accesibilidad que tiene el distrito y por la concentración de locales educativos e institucionales que genera una alta presencia de vehículos públicos y privados que ocasionan problemas serios de tránsito. Por lo que el cambio de zonificación agudizaría esta problemática, generaría un deterioro de la calidad de vida de la población y no estaría alineado a la visión de desarrollo del distrito.
- Al no estar el pedido alineado a la visión de desarrollo del distrito y, considerando lo dispuesto en el artículo 7 de la Ordenanza N° 2086-MML que establece que "la petición es atendible si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollo de la zona", la solicitud de cambio de zonificación de RDB a CV no sería atendible.

Por lo antes expuesto, se concluye con opinión técnica DESFAVORABLE a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 245.00 m² de área, constituido por el lote 24, de la Mz. C-6, Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, ubicado en la Av. La Fontana N° 846-848-850.





Que, mediante el Informe N° 14-2023-MDLM-GDU, de fecha 27 de febrero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite a la Gerencia Municipal los actuados, y con ello el Informe N° 059-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de su Subgerencia adscrita, sobre la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio ubicado en el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, la misma que encuentra conforme en todos sus extremos, es decir su opinión es Desfavorable;

Que, mediante el Memorando N° 261-2023-MDLM-GM, de fecha 02 de marzo del 2023, la Gerencia Municipal, solicita a la Gerencia de Asesoría Jurídica, realizar la evaluación legal correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 033-2023-MDLM-GAJ, de fecha 03 de marzo del 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido de:

- Estando lo expuesto y conforme a lo desarrollado en el punto I y II del presente Informe, esta Gerencia de Asesoría Jurídica, considera que se ha cumplido con las acciones y plazos señalados en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, la misma que fue emitida en concordancia con lo dispuesto en el literal d) del artículo 73° de la LOM, para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU, consideramos que es legalmente viable que el precitado Expediente y sus actuados sean puestos en conocimiento del Concejo Municipal del Distrito de La Molina, a fin que, merituando el Informe N° 059-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, ratificado por el Informe N° 14-2023-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, exprese y/o materialice su opinión al respecto mediante Acuerdo de Concejo, ello en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086 y los artículos 9° numeral 36 y 41° de la LOM.
- Una vez emitida la opinión institucional de esta entidad formalizada mediante el Acuerdo de Concejo respectivo, se deberá cumplir con comunicar la misma a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntando la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de los treinta (30) días señalados en el literal 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la referida norma municipal.

Que, en el informe antes mencionado también se recomienda que, se deriven los actuados a Secretaría General, para que se gestione ante Alcaldía la propuesta del Acuerdo de Concejo donde se expresará la opinión sustentada de la entidad respecto de la petición de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU; asimismo, una vez que se emita el Acuerdo de Concejo respectivo, se gestione lo señalado en el numeral 3.3 de su informe, en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.4 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086;

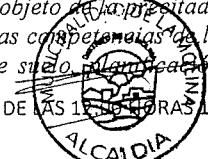
Que, mediante el Memorándum N° 267-2023-MDLM-GM, de fecha 03 de marzo del 2023, la Gerencia Municipal, remite los actuados a Secretaría General, a fin que sea incluido en su oportunidad en la agenda de sesión de concejo municipal a realizarse;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de la Ley de Reforma Constitucional – Ley N° 30305, establece que, las municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico; sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Estado, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señale la Ley;

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

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

Que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1° de la Ordenanza N° 2086, 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.





para 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 y 9.4.3 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 - GDU 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.

Que, en el presente caso la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de Lima Metropolitana, mediante el Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU, solicita a esta entidad que, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente respecto al cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), solicitada por la señora Isabel Rebeca Lamas Vargas viuda de Zevallos, para el predio de 245.00 m2, constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, siendo el referido expediente recibido por la Subgerencia de Gestión Documentaria y Plataforma de Atención al Ciudadano de esta entidad municipal el 26 de enero del 2023, fecha donde se inicia el cómputo de los 30 días hábiles siguientes para cumplir el procedimiento establecido en el numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, por lo que resulta factible que el procedimiento técnico legal a cargo de la Municipalidad Distrital de La Molina continúe en su totalidad, de acuerdo a lo previsto en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, modificada por la Ordenanza N° 2243, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, en atención a lo antes señalado, corresponde emitir el Acuerdo de Concejo que exprese la opinión sustentada respecto de lo solicitado por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas viuda de Zevallos, respecto al Cambio de Zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 245.00 m2, constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley N° 27972;

Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, las unidades de organización mencionadas en los considerandos precedentes, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086; en tal sentido, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo, tomando en consideración el Informe N° 14-2023-MDLM-GDU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que encuentra favorable la solicitud de cambio de zonificación, y el Informe N° 059-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que contiene la evaluación técnica, por la cual se declara favorable la solicitud de cambio de zonificación remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima.



con Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU, ingresado como Oficio N° 01411-2023; por lo que, de acuerdo a lo señalado por la Gerencia de Asesoría Jurídica, se considera viable legalmente la emisión del Acuerdo de Concejo declarando Desfavorable la petición de cambio de zonificación del predio mencionado;

Que, la emisión de los Acuerdos, según lo señalado en los artículos 9° y 41° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, es competencia del Concejo Municipal de La Molina conforme a sus atribuciones; en este contexto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20° de la norma citada, la Alcaldía hace llegar la propuesta de Acuerdo de Concejo correspondiente ante el Órgano de Gobierno Local para su gestión y, una vez aprobado, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima en cumplimiento de la normativa de la materia;

Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9° numerales 17) y 36) de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, con dispensa del trámite de Comisiones, Lectura y Aprobación del Acta, y con el voto favorable de miembros del concejo presentes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación del predio de 245.00 m2, constituido por el Lote 24 de la Mz. C-6, ubicado con frente a la Av. La Fontana N° 846-848-850, de la Urbanización La Riviera de Monterrico II Etapa, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), requerido por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas viuda de Zevallos, remitido mediante el Oficio N° D000020-2023-MML-GDU-SPHU, ingresado como Oficio N° 01411-2023, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido en la Ordenanza N° 2086.

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, 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.

3.- PROYECTO DE ACUERDO DE CONCEJO QUE EMITE PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA PETICION DE CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PREDIO DE 300.00 M2 DE AREA, CONSTITUIDO POR EL LOTE 5, DE LA MZ. E-5, CON FRENTE A LA AV. JAVIER PRADO ESTE, URBANIZACION LA RIVIERA DE MONTERRICO DEL DISTRITO DE LA MOLINA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO VECINAL (CV).

La Secretaria General informó que, como antecedentes se tiene los pronunciamientos de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de la Gerencia de Participación Vecinal, de la Gerencia de Tecnologías de Información, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones y de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano. Se ha entregado el proyecto de Acuerdo de Concejo con todos sus antecedentes a los señores regidores. Para fines del presente punto, no se va a realizar la exposición a través del Gerente de Desarrollo Urbano, dado que ya lo ha realizado en el primer punto de la presente agenda.

El Señor Alcalde invitó a los señores regidores que deseen intervenir sobre el punto. Seguidamente cedió el uso de la palabra al regidor Talavera Álvarez.

El regidor Talavera Álvarez señaló que, sobre el proyecto de Acuerdo de Concejo que emite pronunciamiento sobre la petición de Cambio de Zonificación del predio de 300 metros cuadrados, constituido por el Lote 4 de la Manzana E-5, ubicado con frente a la Avenida Javier Prado, de la Urbanización La Riviera de Monterrico, distrito La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV).

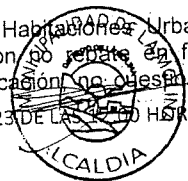
En cuanto a los antecedentes del predio según Partida Registral es propiedad de una sociedad conyugal. En cuanto al diagnóstico, la legitimidad para obrar de la peticionante ha declarado en una declaración jurada, simple de propiedad única y declara que no existe heredero del causante, el expediente debió de haber sido devuelto con esta observación, pero, va a retirar este asunto, que ha presentado también la doctora Milagritos.

En cuanto a las actuaciones municipales que ordena la Ordenanza N° 2086-MML, el levantamiento de la opinión de la población vecina, sobre un consolidado de consulta vecinal total de vecinos, que fue sobre 24 viviendas, favorable 08 desfavorable 05, y no emitieron opinión 11.

En publicidad, por quince días hábiles a fin de que las instituciones y vecinos en general, puedan emitir opinión sobre la propuesta planteada, se indica publicidad en un lugar visible de la municipalidad y dentro toda la información en el portal web munimolina. Ninguna institución ni vecino de La Molina emitió opinión sobre la petición de cambio solicitado por falta de publicidad.

Evaluación de la municipalidad de petición de cambio de zonificación, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite su informe técnico respectivo, lo que en su opinión, no se emite en forma contundente y satisfactoria la totalidad de los argumentos de la petición de cambio de zonificación, no obstante la

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 17:00 HORAS 18





Consulta vecinal de los colindantes y falta la opinión de las instituciones y vecinos de La Molina, conforme lo ordena la Ordenanza N° 2086-MML.

La consulta vecinal, establecida en los numerales 9.4.1 y 9.4.2 de la Ordenanza N° 2086-MML es precaria, nada representativa como si estos 24 propietarios son los únicos afectados, en este extremo cuestiona la displicencia de los funcionarios, de los responsables, lo que constituye una gran debilidad en el procedimiento a cargo de la Municipalidad de Lima, más aún cuando el pronunciamiento de La Molina no es vinculante, menos será tomado en cuenta con una consulta defectuosa.

Sobre el informe de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, no es contundente técnicamente, por cuanto no rebate los argumentos de la solicitante, que son el sustento técnico de la parte resolutive del proyecto de Acuerdo de Concejo, a mayor abundamiento no se pronuncia, la Gerencia de Asesoría Jurídica debió pronunciarse, y no se adjunta el Dictamen de la Comisión de regidores de Desarrollo Urbano, Económico y Movilidad Sostenible, lo cual es imperativo sobre la razón de la existencia de comisiones ordinarias, cuya participación es esencial en un procedimiento regular de un Acuerdo de Concejo como el que se va a votar, porque el procedimiento afecta a todos los vecinos de La Molina. El perjuicio se hará extensivo como mínimo, a todo el frente de la manzana o a los dos frentes de la vía o a toda la manzana o bien el sector urbano en donde se ubica el inmueble materia de la solicitud, según el artículo 11° de la Ordenanza N° 2086-MML.

Señores miembros del honorable concejo municipal, en su opinión las actuaciones ejecutadas por las áreas competentes, no permiten tener un Acuerdo de Concejo sólido y contundente, estas constituyen debilidades que podrían ser utilizadas por el Instituto Metropolitano de Planificación, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y el Concejo Metropolitano, para declarar procedente esta solicitud de cambio de zonificación. Deja expresa constancia que remitió al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y a todos los regidores sus observaciones por escrito, y que no ha sido tomadas en cuenta, de lo que se reserva las acciones de fiscalización que le franquea la Ley N° 27972, de requerir a los funcionarios por las deficiencias detectadas.

Nuevamente reitera que siempre votó en contra de los cambios de zonificación y seguirá en esa misma línea de defensa de residencialidad y de baja densidad en el distrito de La Molina. Estando a lo expuesto su voto es porque se declare desfavorable la petición. Eso es todo señor Alcalde.

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

La regidora Quintana Mogollón expresó que, va a hacer una pequeña anotación, y es que con respecto a lo que dijo su colega, la regidora Vázquez, si bien es cierto no se tiene por qué ver los requisitos de forma de la presentación de los documentos de los vecinos, se tiene la obligación de leer todos los documentos que se les presentan, para poder sustentar legalmente por qué están votando de manera desfavorable.

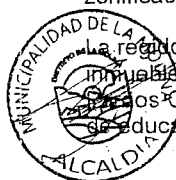
En segundo punto, quisiera saber por favor con la venia del señor Alcalde, una pregunta al Gerente de Desarrollo Urbano. En este punto pregunta, con qué licencia opera la Pollería Pardos Chicken que está en la esquina de la misma área, donde el vecino está solicitando el Cambio de Zonificación.

El Gerente de Desarrollo Urbano indicó que si le permite quiere dar el pase a la Gerente de Desarrollo Económico a quién es a la que le corresponde dar respuesta.

El Señor Alcalde cedió el uso de la palabra a la Gerente de Desarrollo Económico e Inversión Privada.

La Gerente de Desarrollo Económico e Inversión Privada señaló que, respecto a la consulta y a los temas que se han estado exponiendo, respecto a los negocios que existen en estas zonas, a las cuales están pidiendo cambios de zonificación. Es cierto que existen negocios, por ejemplo, en el caso de la zona el predio 2 ubicado en la Avenida La Fontana 846-848-850, si existen algunos negocios, como por ejemplo Moneda China y Starbucks, pero por ejemplo Starbucks tiene una licencia como cafetería, juguería, que le ha sido otorgada en el año 2015. Podría ser, y lo van a revisar, debe ser así para que le hayan otorgado una licencia, que tenga una declaratoria de fábrica inscrita en SUNARP, con uso comercial. Lo que sí ya como se está haciendo todo un plan, se tiene recién dos meses en la nueva gestión municipal y se tiene ya mapeados a muchos negocios como este, por ejemplo, que no tienen ITSE vigente, y se está haciendo ya un operativo con Fiscalización, para ir a estos negocios a que renueven, cerrarlos obviamente, para que renueven sus ITSES. Por ejemplo, este Starbucks tiene ITSE vencido. Después se tiene otro negocio ahí, que es Moneda China, tiene licencia de funcionamiento como restaurante, tiene ITSE vigente hasta 2023, hasta noviembre. En el caso ya del predio que está en estos momentos mencionando, es cierto de que hay negocios, como por ejemplo, pero por qué hay negocios ahí, porque tienen Comercio Zonal, o sea, si bien es cierto como ha explicado el Arquitecto, se puede pensar porque está cerquita, debe ser la misma situación, pero no es así, porque para otorgarse una licencia, no se actúa de forma discriminatoria, sino se actúa en función a los negocios, no porque sean grandes, pequeños o medianos, sino más bien al revés, porque se tienen normas y en ese sentido se tiene la Ley N° 28976, que ya todos conocen, que es la norma, que es la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, y se basan solamente en zonificación y compatibilidad de uso. Cuando no existen esas condiciones, obviamente no se otorgan las licencias, y ahí en este predio el que se está discutiendo, está por ejemplo qué tiendas, está Nissan, está Primax, está IBM. Pero, porque tienen una zonificación de Comercio Zonal y también cree que la señora regidora mencionó Tottus, Tottus también tiene una zonificación de CZ que es Comercio Zonal.

La regidora Quintana Mogollón precisó que, la disculpe la gerente, pero se está refiriendo al pedido del vecino sobre el inmueble que está en Avenida Javier Prado, y su pregunta iba directamente a qué tipo de licencia le habían otorgado a los Pardos Chicken, y al chifa que está al costado, dado que el pedido del vecino se remite a una academia, una academia de educación, el día de ayer fue a constatar, toda esa cuadra es de zona comercial, por eso preguntaba.





La Gerente de Desarrollo Económico respondió señalando que, la pre academia no tiene licencia de funcionamiento, nunca se le ha dado licencia de funcionamiento, se sabe que el dueño es un señor Percy Ceballos Flores, pero nunca se le ha otorgado licencia de funcionamiento, al menos es el dato que se tienen. De Pardos Chicken sí le podría averiguar, porque no tiene el dato acá, con cargo a darle la información, pero se imagina que debe ser una situación similar a la que se le está explicando, respecto a lo que es zonificación y compatibilidad de uso.

La regidora Quintana Mogollón expresó que, eso es todo, muy amable, muchas gracias.

La Secretaria General indicó que, se hace presente que se va a atender dentro del plazo establecido en la Ley.

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

La regidora Vásquez Ángulo mencionó que, en realidad se han nutrido de la información, de los informes que les han presentado la Gerencia de Desarrollo Urbano y han podido conocer a detalle todo lo que se expuso hoy día; están nutridos de esa información, más aún, que la doctora Salcedo les ha enviado por comunicaciones a través de sus correos todos los antecedentes que lo han revisado, y por eso por unanimidad están declarando desfavorable, atendiendo a la información que les ha proporcionado la Gerencia de Desarrollo Urbano, muchas gracias.

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

El regidor Sánchez Yaringaño expresó que, sólo quería complementar lo que había expuesto hace unos minutos, que es con relación a la importancia de la planificación y a tener en cuenta cual es el grado de intensidad que va tener cambiar la zonificación, porque como indicó, un Comercio Vecinal implica varios giros, no solamente hay uno, hay un abanico de giros como bien explicó el señor funcionario, pero si comparte, la desazón que tienen muchos vecinos, que han visto como La Molina, durante los últimos 30 años, ha tenido factores poco objetivos para determinar, porque en determinada zona tiene que abrirse una universidad, porque en determinada zona se abrió una tienda de carros, porque de la noche a la mañana aparece al lado un grifo; entonces, no es el tema de agenda, pero si considera importante hacer mención, porque si sería bueno que la Gerencia de Desarrollo Económico, prepare eventualmente un informe, donde se pueda advertir cómo se han dado en los últimos 30 años, a una serie de comercios, y es por eso que puede entender que hay muchos vecinos que quieren empezar emprendimientos, y se comparan con grandes empresas que han obtenido permisos, que han obtenido en los últimos 30 años cambios de zonificación, y que lamentablemente está generando parte de la turgurización de este sector del distrito, y bueno en general del distrito, eso es lo que quería comentar, gracias.

El Señor Alcalde expresó que, no habiendo más intervenciones se da por agotado el debate y se pasa a votación.

La Secretaria General manifestó que, con la anuencia del señor alcalde se va proceder a tomar los votos de los señores regidores:

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

A FAVOR 10 EN CONTRA 00 ABSTENBACIONES 00

El Acuerdo de Concejo fue aprobado por unanimidad.

Seguidamente se transcribe el Acuerdo de Concejo:

ACUERDO DE CONCEJO N° -2023/MDLM

La Molina,

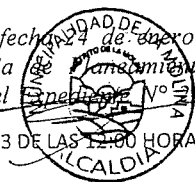
EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Extraordinaria de Concejo de la fecha, el Memorándum N° 268-2023-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 034-2023-MDLM-GAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 15-2023-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano y el Informe N° 057-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, con los cuales el señor Alcalde formula la propuesta de Acuerdo de Concejo con dispensa del trámite de comisiones por la urgencia del plazo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, sobre lo solicitado por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas Vda. De Zevallos, para el predio de 300.00 m² de área, constituido por el Lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV);

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000022-2023-MML-GDU-SPHU, de fecha 24 de Enero del 2023, ingresado como Oficio N° 01412-2023, el 26 de enero del 2023, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite copia del Expediente N° 2022-

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 12:00 HORAS 20





1464, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de La Molina, mediante el cual la Srta. Isabel Rebeca Lamas Vargas Yda. De Zevallos, solicita el Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 300.00 m2 de área, constituido por el Lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, con la finalidad de que nuestra Entidad Edil, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente, la cual deberá remitirse a la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de los treinta días hábiles siguientes, anexando el Acuerdo de Concejo y todo lo actuado en esta corporación municipal;

Que, mediante el Pase N° 35-2023-MDLM-GDU, de fecha 27 de enero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, el Oficio N° 01412-2023, para su atención y consideración en el plazo establecido;

Que, mediante el Memorando N° 0089-2023-MDLM-GDU/SHUPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, la publicación de la Lámina Informativa de la solicitud del cambio de zonificación en referencia, durante el periodo comprendido del 31 de enero hasta el 20 de febrero del 2023, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Informe N° 0026-2023-MDLM-GDU/SHUPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Gerencia de Tecnologías de Información, el "Formato de Requerimiento de Publicación en la Página Web Institucional" solicitando su publicación en el Portal Web desde el 31 de enero hasta el 20 de febrero del 2023, requiriendo que dicho cumplimiento sea puesto a conocimiento máximo hasta el 21 de febrero del 2023;

Que, mediante el Memorando N° 0088-2023-MDLM-GDU/SHUPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remite a la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones los actuados, solicitando se remita un listado de las Licencias de Funcionamiento otorgadas por su representada en el sector, precisado en el plano adjunto, el mismo que deberá remitirse hasta el 14 de febrero del año en curso;

Que, mediante el Informe N° 0025-2023-MDLM-GDUE/SGHUPUC, de fecha 30 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro solicita a la Gerencia de Participación Vecinal, realice la consulta vecinal correspondiente, para lo cual remitió Croquis de Ubicación, indicando el lote en consulta y el entorno a encuestar, consultas que deberán ser remitidas hasta el 15 de febrero del 2023, a fin que dicha información sea considerada dentro del respectivo informe técnico;

Que, mediante el Memorando N° 87-2023-MDLM-GDEIP/SPEA, de fecha 10 de febrero del 2023, la Subgerencia de Promoción Empresarial y Autorizaciones remite a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro un listado de predios en consulta de las Licencias de Funcionamiento otorgadas en el sector, observándose un total de 25 Licencias de Funcionamiento;

Que, mediante el Memorando N° 126-2023-MDLM-GPV de fecha 14 de febrero de 2023, la Gerencia de Participación Vecinal, remite el resultado de las consultas vecinales, de acuerdo al detalle consignado en el Informe N° 03-2023/RGP, de fecha 14 de febrero del 2023, precisando el consolidado de dicha consulta:

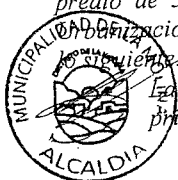
CONSOLIDADO DE CONSULTA VECINAL			No Emitieron Opinión
Total Viviendas Consultadas	Emitieron Opinión		
	Favorable	Desfavorable	
24	08	05	11

Que mediante el Memorando N° 0106-2023-MDLM-GTI, de fecha 21 de febrero del 2023, la Gerencia de Tecnologías de Información, se dirige a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, de que ha procedido a la publicación en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de La Molina, el pedido de cambio de zonificación de la referencia, el cual lo realizó del 31 de enero al 20 de febrero del año en curso, adjuntando el reporte que así lo evidencia;

Que mediante el Memorando N° 458-2023-MDLM-SG-SGGDAC, de fecha 21 de febrero del 2023, la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, hace de conocimiento de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que ha procedido a realizar la publicación correspondiente en el Mural Informativo de la Plataforma Única de Atención al Vecino, desde el 31 de enero al 20 de febrero del año en curso, cumpliendo así con el pedido formulado, precisando además que, no se ha recibido ninguna presentación sobre pronunciamiento respecto del cambio de zonificación propuesto en el periodo de publicación del mismo;

Que, mediante el Informe N° 057-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 24 de enero del 2023, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, emite opinión técnica respecto al procedimiento de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 300.00 m2 de área, constituido por el lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del Distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, concluyendo en

que la zona donde se localiza el predio es predominantemente de uso residencial, existiendo locales comerciales principalmente en la zona cuya zonificación vigente es de Comercio Zonal (CZ) lo permite.





El Acceso Vehicular al Lote materia de consulta, se realiza a través de la Av. Javier Prado Este, vía metropolitana, con una Sección Vial Normativa de 56.00 – 60.00 ml; actualmente no se encuentran ejecutadas las Pistas Principales, existiendo solo el módulo vial destinado a las Pistas de Servicio frente al predio, no contándose con condiciones apropiadas de accesibilidad.

- La petición de cambio de zonificación a CV permitiría el desarrollo de actividades de mayor densidad que alterarían la dinámica residencial de baja densidad de la zona donde se localiza el predio.
- Realizada la consulta vecinal a veinticuatro (24) vecinos, solo trece (13) emitieron opinión de los cuales Ocho (08) emitieron opinión Favorable; y Cinco (05) emitieron opinión Desfavorable.
- La visión de desarrollo del distrito, de acuerdo al Plan de Desarrollo Concertado del distrito de La Molina 2017-2021, considera como uno de sus ejes principales al desarrollo urbano ordenado donde se privilegie el uso residencial con condiciones adecuadas de accesibilidad que proporcionen elevados estándares de calidad de vida a sus ciudadanos. Se identifica como una de las problemáticas del distrito la congestión vehicular ocasionado por la limitada accesibilidad que tiene el distrito y por la concentración de locales educativos e institucionales que genera una alta presencia de vehículos públicos y privados que ocasionan problemas serios de tránsito. Por lo que el cambio de zonificación agudizaría esta problemática, generaría un deterioro de la calidad de vida de la población y no estaría alineado a la visión de desarrollo del distrito.
- Al no estar el pedido alineado a la visión de desarrollo del distrito, y considerando lo dispuesto en el artículo 7° de la Ordenanza N° 2086-MML que establece que "la petición es atendible si el cambio de zonificación, coincide con el objetivo de desarrollar de la zona", la solicitud de cambio de zonificación de RDB a CV no sería atendible
- Por lo antes expuesto, se concluye con opinión técnica DESFAVORABLE a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 300.00 m2 de área, constituido por el lote 5, de la MZ. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.

Que, mediante el Informe N° 15-2023-MDLMGDU, de fecha 27 de febrero del 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remite a la Gerencia Municipal los actuados, y con ello el Informe N° 057-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de su Subgerencia adscrita, sobre la solicitud de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 300.00 m2, constituido por el lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, la misma que encuentra conforme en todos sus extremos, es decir su opinión es Desfavorable;

Que, mediante el Memorándum N° 262-2023-MDLM-GM, de fecha 02 de marzo del 2023, la Gerencia Municipal, solicita a la Gerencia de Asesoría Jurídica, realizar la evaluación legal correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 034-2023-MDLM-GAJ, de fecha 03 de marzo del 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite su pronunciamiento, concluyendo en el sentido de:

- De acuerdo a lo señalado en los puntos I y II de su informe, la Gerencia de Asesoría Jurídica considera que se ha cumplido con las actividades y plazos señalados en los subnumerales 9.4.1, 9.4.2 y 9.4.3 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, emitida en concordancia con literal d) del artículo 73° de la L.O.M., para la solicitud de cambio de zonificación materia del Oficio N°D000022-2023-MML-GDU-SPHU; **consideramos que es legalmente viable que el precitado Expediente y sus actuados sean puestos en conocimiento del Concejo Municipal del Distrito de La Molina, a fin que, merituando el Informe N°057-2023-MDLM-GDU-SHUPUC de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro y ratificado por el Informe N°15-2023-MDLM-GDU de la Gerencia de Desarrollo Urbano, exprese y/o materialice su opinión al respecto mediante Acuerdo de Concejo, ello en concordancia con lo señalado en el subnumeral 9.4.3 del numeral 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML y los artículos 9° numeral 36 y 41 de la L.O.M.**
- Una vez emitida la opinión institucional de esta entidad edil expresada y/o formalizada mediante el Acuerdo de Concejo respectivo, se deberá cumplir con comunicar la misma a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntando la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de los treinta (30) días señalados en el literal 9.4 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, ello en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la referida norma municipal.

Que, en el informe antes mencionado también se recomienda que, se deriven los actuados a Secretaría General, para que gestione ante Alcaldía la propuesta del Acuerdo de Concejo donde se expresará la opinión sustentada respecto de la petición de cambio de zonificación materia del Oficio N° D000022-2023-MML-GDU-SPHU; asimismo, una vez emitido el Acuerdo de Concejo respectivo se gestione lo señalado en el numeral 3.2 del punto III de su informe, en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4, del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML;

Que, mediante el Memorándum N° 268-2023-MDLM-GM, de fecha 03 de marzo del 2023; la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Secretaría General, a fin que sea incluido en su oportunidad en la agenda de sesión de concejo municipal a realizarse;

ACTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL 08.03.23 DE LAS 12:00 HORAS 22





Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por el artículo único de Reforma Constitucional – Ley N° 30305, establece que, las municipalidades son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo cual es concordante con lo dispuesto en el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, y que dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico; sin embargo, no existe libertad absoluta para el ejercicio de dicha autonomía, porque tal y conforme se precisa en la Constitución Política del Estado, la misma debe ser ejercida en asuntos de competencia municipal y dentro de los límites que señale la Ley;

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

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

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

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

- Una vez realizada la verificación señalada en el numeral 9.2 del artículo 9° de la citada Ordenanza y dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes de ingresada la petición, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU 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 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.



Que, en el presente caso la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de Lima mediante el Oficio N° D00022-2023-MML-GDU-SPHU y de acuerdo a lo señalado en el numeral 1.1



En el punto I. ANTECEDENTES del presente informe, solicita a esta entidad edil que, en uso de sus competencias, aplique la consulta vecinal y emita opinión técnica correspondiente respecto al cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), solicitada por la señora Isabel Rebeca Lamas Vargas Vda. De Zevallos, para el predio de 300.00 m2 de área, constituido por el lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, siendo el referido expediente recepcionado por la Subgerencia de Gestión Documentaria y Plataforma de Atención al Ciudadano de esta entidad edil el 26 de enero de 2023, fecha donde se inicia el cómputo de los 30 días hábiles siguientes para cumplir el procedimiento establecido en el numeral 9.4 del artículo 9° de la precitada Ordenanza N°2086-MML.

Que, en atención a lo antes señalado, corresponde emitir el Acuerdo de Concejo que exprese la opinión sustentada respecto de lo solicitado por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas Vda. de Zevallos, para el predio de 300.00 m2 de área, constituido por el lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972;

Que, de lo expuesto en los párrafos precedentes, las unidades de organización mencionadas en los considerandos precedentes, cumplieron con los procedimientos señalados en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML; en tal sentido, habiéndose cumplido con el procedimiento previsto en la Ordenanza antes mencionada, corresponde al Concejo Municipal del distrito de La Molina, emitir el correspondiente Acuerdo de Concejo, tomando en consideración el Informe N° 15-2023-MDLM-GDU, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, que encuentra conforme y hace suyo en todos sus extremos el Informe N° 057-2023-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, que contiene la evaluación técnica, por la cual se declara que técnicamente es Desfavorable la solicitud de cambio de zonificación remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima con Oficio N° D000022-2023-MML-GDU-SPHU, ingresado como Oficio N° 01412-2023; por lo que, de acuerdo a lo señalado por la Gerencia de Asesoría Jurídica, se considera viable legalmente la emisión del Acuerdo de Concejo declarando Desfavorable la petición de cambio de zonificación del predio mencionado;

Que, la emisión de los Acuerdos, según lo señalado en los artículos 9° y 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, es competencia del Concejo Municipal de La Molina conforme a sus atribuciones; en este contexto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20° de la norma citada, la Alcaldía hace llegar la propuesta de Acuerdo de Concejo correspondiente ante el Órgano de Gobierno Local para su gestión y, una vez aprobado, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima en cumplimiento de la normativa de la materia;

Estando a lo expuesto en los considerandos precedentes, y en uso de las facultades conferidas en el artículo 9° numerales 17) y 36) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con dispensa del trámite de Comisiones, Lectura y Aprobación del Acta, y con el voto favorable de los miembros del concejo participantes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación del predio de 300.00 m2 de área, constituido por el lote 5, de la Mz. E-5, con frente a la Av. Javier Prado Este, Urbanización La Riviera de Monterrico del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Vecinal (CV), requerido por la administrada Isabel Rebeca Lamas Vargas Vda. de Zevallos, remitido mediante el Oficio N° D000022-2023-MML-GDU-SPHU, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido en la Ordenanza 2086-MML.

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

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

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Siendo 13:43 horas del día, no habiendo más puntos que tratar, se dio por terminada la presente sesión.


 MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

 MARÍA ISABEL SALCEDO ALIAGA
 SECRETARIA GENERAL


 MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

 ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCÍA
 ALCALDE