



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2447 - 2022

LIMA 10 DE FEBRERO DEL 2022

EL TENIENTE ALCALDE ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDÍA

POR CUANTO:

El Concejo Metropolitano de Lima, en Sesión Ordinaria de la fecha;

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo establecido en el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, mediante Ordenanza N° 1862, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28 de diciembre de 2014, se regula el Proceso de Planificación del Desarrollo Territorial Urbano del Área Metropolitana de Lima;

Que, mediante Ordenanza N° 2086, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 13 de abril de 2018, se regula el Cambio de Zonificación de Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, mediante Ordenanza N° 1144, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de mayo de 2008, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo del Distrito de La Molina que es parte de las Áreas de Tratamiento Normativo I y III de Lima Metropolitana y Ordenanza N° 1661, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 08 de marzo de 2013, que aprueba Actualización de la Zonificación de los Usos del Suelo e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas para el Distrito de La Molina;

Que, con Expediente N° 157411-2020, de 14 de diciembre de 2020, la Empresa Gutiérrez Castillo Ingenieros SAC, representada por la señora Betty Maritza Giraldo Trujillo, identificada con DNI N° 08520584, solicita el Cambio de Zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 276.75m², constituido por el Lote 27 de la Manzana C1, Calle C, Urb. Covima, del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima., al amparo de lo establecido en la Ordenanza N° 2086, norma que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911;

Que, la Municipalidad Distrital de La Molina, mediante Oficio N° 098-2020-MDLM-SG de 23 de marzo de 2021, remite el Acuerdo de Concejo N° 019-2020/MDLM (19.03.2021), mediante el cual declara; desfavorable, la petición de Cambio de Zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV) para el predio de 276.75 m² de área, ubicado en la Calle C, Lote 27 de la Manzana C1, de la Urbanización COVIMA, distrito de La Molina, Provincia y Departamento de Lima, remitido mediante el Oficio N° D000060-2021-MML-GDU-SPHU, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el marco de lo establecido en la Ordenanza N° 2086; indicando en la parte considerativa que, de acuerdo al Informe N° 0137-2021-MDLM-GDU-SHUPUC (12.03.2021) de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, se consideró desfavorable por lo siguiente: "(..) el predio en consulta, ubicado en una zona donde el uso permitido, según Plano de Zonificación (Ordenanza 1144 y 1661), es Residencial de Densidad Media – RDM, teniendo esta misma calificación, todos los predios ubicados con frente a la Av. Javier Prado Este, en el tramo Av. Flora Tristán – Av. Melgarejo; sin embargo se verifica que, además de existir el Uso Residencial (edificaciones consolidadas como Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar), también existen actividades comerciales de la escala de Comercio Vecinal y actividades de salud, que muestran consolidación en la zona, debido a su cercanía a locales comerciales ya establecidos (zonificación Comercio Vecinal),



Municipalidad Metropolitana de Lima

extendiéndose hacia ambas direcciones de la Av. Javier Prado Este; desarrollo de actividades comerciales, de categoría vecinal, permitidos en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según la escala prevista en el Plan de Desarrollo Local Concertado – PDLC 2017-2021, que admite en el distrito de La Molina, giros comerciales, como: consultorios, academias deportivas, gimnasio, salones de belleza, fuente de soda, playa de estacionamiento, bodega, restaurantes, clínicas, entre otros; lo que resulta un beneficio económico y social, respetando la Residencialidad consolidada en los predios ubicados en las vías locales secundarias, cercanas al ámbito evaluado. Respecto a los resultados de la población local involucrada que, en la consulta vecinal, opta por la opinión favorable en 73% (36 opiniones) y desfavorables en 27% (13 opiniones), no evidenciándose la participación de todos los propietarios de la zona a encuestar. Actualmente, se está elaborando la propuesta del Reajuste Integral de Zonificación – RIZ, acorde a la Ordenanza N° 1862, y su parcial modificatoria aprobada con Ordenanza N° 2288, en cuyo proceso de elaboración se evaluará de modo integral, los posibles Cambios de Zonificación para todos los Sectores del distrito de La Molina, incluyendo la presente solicitud de cambio de zonificación; en dicha propuesta de Reajuste, se evaluará el requerimiento de estacionamientos para Establecimientos Comerciales, sobre todo, en Edificaciones consolidadas, a fin de no generar mayor densificación con nuevos comercios en zonas propuestas para dicho uso; y, evaluar la factibilidad de los servicios básicos (Luz, Agua y Desagüe), para lotes comerciales; observaciones y requerimientos, planteados en la Sesión del Concejo Municipal del distrito de La Molina, realizado en fecha 10 de marzo del presente año. En el proceso de elaboración del RIZ, se propiciará la mayor participación de vecinos de las zonas, con posibilidad de cambios de zonificación y/o normativos; en el presente caso, en la zona donde se ubica el predio, materia de consulta, no se ha recogido la voluntad de todos los vecinos (57 personas), no evidenciándose su participación. Por lo expuesto, el presente informe concluye con opinión técnica desfavorable a la solicitud de Cambio de Zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), con frente a la Avenida Javier Prado Este, Urbanización COVIMA, del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima”;

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación, mediante Oficio N° 0441-21-MML-IMP-DE del 20 de abril de 2021, remite el Informe CEZ N°024-2021-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión favorable al pedido de Cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), indicando que; “El lote en evaluación se encuentra frente a la Av. Javier Prado, vía que pertenece al Sistema Vial Metropolitano. En esta avenida solo funcionan las vías secundarias, las vías principales no se han desarrollado, se encuentran como área verde. Se observa una tendencia en el crecimiento comercial de comercio vecinal desde la Av. Flora Tristán y Av. Huarochirí, con la presencia de actividades como bodega, ferretería, pollería, peluquería, oficinas y restaurantes, la mayoría de esas actividades son compatibles con la zonificación Comercio Vecinal (CV). En el Índice de Usos para la ubicación de Actividades Urbanas, se identifican al numeral F.45.2.0.33 Contratistas Generales (Oficina) y al numeral L.75.1.3.01 Servicios Administrativos relacionados con comercio (Sólo Oficinas) con uso conforme en la zonificación Comercio Vecinal (CV). El predio con frente a una vía del Sistema Vial Metropolitano (SVM) tiene la calificación de Residencial de Densidad Media (RDM). El predio ubicado tiene un retiro de 5 m. lo que permite, la ubicación de estacionamiento que requiere un comercio vecinal. La Av. Javier Prado, vía calificada como vía Expresa del SVM, y los predios frente a esta vía tienen un retiro de 5 m., por lo tanto, se considera como factible el desarrollo de comercio vecinal en el predio con frente a esta avenida. En este sentido, se considera factible la petición de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), considerando el Artículo 11 (Extensión del Cambio de Zonificación, de no aprobar cambios de un solo predio, sino se hará extensiva entre otros, a todo el frente de manzana), se sugiere que el cambio de zonificación se aplique en el frente donde se ubica el lote, materia del cambio de zonificación, y en todo el frente de la manzana, desde la Av. Flora Tristán hasta Pasaje sin nombre (...). De acuerdo a lo expresado se emite opinión favorable al pedido de cambio de zonificación solicitado de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV)”;

Que, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Informe N° D000219-2021-MML-GDU-SPHU-DP de 10 de mayo de 2021, de la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas, concluyó que se emite opinión técnica favorable al cambio de zonificación solicitado, de Residencial de Densidad Media



Municipalidad Metropolitana de Lima

(RDM) a Comercio Vecinal (CV), del predio de 276.75 m², constituido por el Lote 27 de la Manzana C1, ubicado con frente a la Avenida Javier Prado Este, Urbanización COVIMA, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de propiedad de la Empresa Gutiérrez Castillo Ingenieros SAC., representada por la señora Betty Maritza Giraldo Trujillo; por cuanto permitiría la generación de escenarios favorables para actividades económicas especializadas y focalizadas sobre un eje urbano con características funcionales que permitirían un desarrollo ordenado en el aspecto urbano y económico, acordes con la residencialidad del distrito. Además, por ser consecuente con la tendencia y dinámica urbana que presenta el sector, lo cual permitiría complementar los usos residenciales con usos comerciales y de servicios, generándose un eje comercial de alcance local en el distrito sin intensificar el uso del suelo del eje urbano. Asimismo, el predio tiene una ubicación estratégica al situarse frente a la Av. Javier Prado entre las intersecciones con la Av. Flora Tristán y con la Av. Melgarejo, todas de carácter metropolitano de conectividad y de soporte para el desarrollo y funcionamiento urbano de las diversas actividades económicas existentes y futuras, teniendo asegurada la integración del sector a nivel distrital e interdistrital. Se propone que el pedido de cambio de zonificación se haga extensivo a todo el frente de la manzana por el eje de la Av. Javier Prado donde se ubica el predio, en el tramo comprendido entre la Av. Flora Tristán y Pasaje 11, según lo establecido en el Artículo 11 de la Ordenanza N° 2086, concordando con la opinión vertida en el Informe CEZ N°024-2021-MML-IMP-DE/DGPT, emitido por la Dirección General de Planificación Territorial del IMP;

Es recomendable remitir todo lo actuado, el cual contiene la evaluación y opinión técnica de este despacho y del Instituto Metropolitano de Planificación, a la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano Vivienda y Nomenclatura-CMDUVN para su conocimiento y pronunciamiento respectivo;

Que, con Acuerdo de Concejo N° 041-2022 de 10 de febrero de 2022, se aprobó la licencia solicitada por el señor Alcalde Metropolitano de Lima Jorge Muñoz Wells, los días 10 y 11 de febrero de 2022 inclusive, por motivos personales. Asimismo, se encargó al Teniente Alcalde Miguel Eugenio Romero Sotelo, el despacho de la Alcaldía durante la ausencia del titular de la entidad, en el periodo indicado;

Que, estando a lo señalado en los considerandos que anteceden, en uso de las facultades previstas según Artículos 9 y 40 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y de conformidad con lo opinado por la Comisión Metropolitana de Desarrollo Urbano, Vivienda y Nomenclatura, en su Dictamen N° 093-2021-MML-CMDUVN, de fecha 2 de junio del 2021; el Concejo Metropolitano, con dispensa del trámite de aprobación del acta, aprobó la siguiente:

ORDENANZA

QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE LA MOLINA APROBADO POR ORDENANZA N° 1144 Y ACTUALIZADO CON ORDENANZA N° 1661

Artículo 1. Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de La Molina, aprobado mediante Ordenanza N° 1144, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de mayo de 2008 y actualizada por la Ordenanza N° 1661, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 08 de marzo de 2013, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Vecinal (CV), para el predio de 276.75 m², constituido por el Lote 27 de la Manzana C1, ubicado con frente a la Avenida Javier Prado Este, Urbanización COVIMA, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, solicitado por la Empresa Gutiérrez Castillo Ingenieros SAC., representada por la señora Betty Maritza Giraldo Trujillo, haciéndose extensivo a todo el frente de la manzana donde se ubica el predio en el tramo comprendido entre la Av. Flora Tristán y Pasaje 11, conforme al anexo N° 1, que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2. Encargar al Instituto Metropolitano de Planificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima, incorpore en el plano de zonificación del distrito de La Molina, la modificación aprobada en el Artículo primero de la presente Ordenanza.



Municipalidad Metropolitana de Lima

Artículo 3. Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital de La Molina, a fin que se encargue de la respectiva notificación a la administrada.

Artículo 4. Encargar a la Secretaría General del Concejo, la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, y a la Subgerencia de Gobierno Digital e Innovación su publicación, incluido el Anexo N° 01, en el Portal Institucional de la Municipalidad Metropolitana de Lima (www.munlima.gob.pe), el mismo día de su publicación.

POR TANTO:

Regístrese, Comuníquese y Cúmplase.


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

YOLANDA FALCÓN LIZARASO
Secretaria General del Concejo


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

MIGUEL ROMERO SOTELO
TENIENTE ALCALDE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE ALCALDIA





Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 01

