



Municipalidad Metropolitana de Lima

ORDENANZA N° 2473 - 2022

LIMA, 31 DE MAYO DE 2022

EL ALCALDE METROPOLITANO DE LIMA

POR CUANTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de acuerdo con lo indicado en los numerales 1.1 y 1.2 del Artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental; y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

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, con Ordenanza N° 1044, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 23 de julio de 2007, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa que forma parte del Área de Tratamiento Normativo IV de Lima Metropolitana y modifica parcialmente la Ordenanza N° 184;

Que, con Expediente N° 80390-2020, de fecha 04 de junio de 2020 y posteriormente con D.S N° 37054-2021, la Asociación de Comerciantes Los Cedros, debidamente representada por la presidente señora Maura Esperanza Paucarchuco Orellana, solicita el Cambio de Zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,031.50 m², ubicado en el sub-lote 1-A de la Mz. C3-2 con frente a la Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral N° 11936931; de acuerdo a 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 Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 498-2020-MML-GDU-SPHU de fecha 16 de octubre de 2020, solicitó a la Municipalidad Distrital de Chorrillos, que en uso de sus competencias aplique la consulta vecinal y emita la opinión técnica correspondiente, dentro del plazo de 30 días, vencido dicho plazo, sin haber obtenido respuesta, se entiende como opinión favorable; en virtud a lo establecido en el Artículo 9 de la Ordenanza N° 2086;

Que, mediante Oficio N° 003-2021/MDCH-GDU-SOPRYCU de fecha 13 de enero de 2021, la Municipalidad Distrital de Chorrillos, solicita ampliación de plazo por 15 días hábiles, para efecto de resolver lo solicitado mediante Oficio N° 498-2020-MML-GDU-SPHU de fecha 16 de octubre de 2020. Con Oficio N° D000048-2021-GDU-SPHU de fecha 01 de febrero de 2021, se informa a la Municipalidad Distrital de Chorrillos que resulta factible la prórroga solicitada, en consecuencia





Municipalidad Metropolitana de Lima

se le otorga el plazo adicional de quince (15) días hábiles, con la finalidad que adjunte la opinión técnica la cual deberá remitir de acuerdo a la Ordenanza N° 2086; debiendo esta administración metropolitana, continuar de forma posterior, con el procedimiento ante la Comisión de Desarrollo Urbano de Vivienda y Nomenclatura para luego ser elevado a Sesión de Concejo; sin haber obtenido respuesta. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 de la Ordenanza N° 2086, la Municipalidad Distrital debe realizar el levantamiento de la opinión de la población vecina colindante, además, bajo responsabilidad, deberá realizar 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. Asimismo, se señala que, si la Municipal Distrital no comunica su pronunciamiento, dentro del plazo señalado en el literal que antecede, se considerará como una opinión favorable; pudiendo la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas continuar con el procedimiento regulado en la presente Ordenanza. De acuerdo a lo antes señalado se considera que la Municipalidad Distrital de Chorrillos, no cumplió con lo señalado como parte del proceso del trámite de cambio de zonificación estipulado en la Ordenanza N° 2086, con lo cual se declara como favorable sin haber emitido opinión según la normativa vigente;

Que, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante Oficio N° 574-2020-MML-GDU-SPHU de fecha 03 de diciembre de 2020, solicitó opinión técnica a la Autoridad Municipal de los Pantanos de Villa - PROHVILLA. Con Oficio N° 017-2021-MML-PROHVILLA-DT de fecha 14 de enero de 2021, adjunta el Dictamen N° 002-2020-MML/PROHVILLA-CD, que acuerda por mayoría, emitir opinión Favorable a la solicitud de cambio de zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para un área 6,031.150 m2, ubicado en el Sub-lote 1-A de la Mz. C3-2, con frente a la Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos; asimismo, se adjunta el Informe N° 072-2020-MML-PROHVILLA/OFC-RSBB 14 de diciembre de 2020, de la Oficina de Fiscalización y Control, que señala que el objetivo de la presente solicitud es obtener el cambio de zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), donde se viene desarrollando la actividad de mercado, la zonificación del Sub Lote 1-A de la Mz.C3-2 con frente a Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa – Chorrillos, es la de Comercio Vecinal (CV) establecida mediante Ordenanza N° 1044, por lo cual en concordancia a la de la Ordenanza N° 1430, dicha zonificación no cuenta con compatibilidad para el giro de Mercados Minoristas. Asimismo, señalan que se observa que el sector donde se ubica el terreno materia de la solicitud, se encuentra ubicado en una zona comercial ya urbanizable, la misma que no presenta vegetación típica del Humedal de los Pantanos de Villa, ni se observa el anidamiento de especies de la fauna nativa del Humedal de los Pantanos de Villa. Por último, se advierte que el Sub Lote 1-A de la Mz.C3-2 con frente a Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa – Chorrillos, se encuentra ubicada fuera de la Zona de Amortiguamiento del Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, conforme se señala en la Resolución Jefatural N° 538-2001-INRENA, por lo cual no transgrediría lo señalado en la segunda disposición final de la Ordenanza N° 1044;

Que, el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP, mediante Oficio N° 0583-21-MML-IMP-DE de fecha 13 de mayo de 2021, remite el Informe CEZ N° 025-2021-MML-IMP-DE/DGPT, mediante el cual emite opinión Favorable al cambio de Zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), el cual, señala que: i) El predio materia de la petición de Cambio de Zonificación se ubica en la Zona de Reglamentación Especial de los Pantanos de Villa (ZRE PV), que tiene la finalidad de promover la conservación y desarrollo sostenible del Humedal Pantanos de Villa y se encuentra dentro y en el límite de la Zona de Amortiguamiento; ii) La petición del Cambio de zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), es para desarrollar la actividad de Mercado Minorista, formalizaría la actividad desarrollada en el predio; iii) PROHVILLA opina favorable sobre el pedido de cambio de zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para el terreno con un área de 6,031.50 m2 ubicado en el sub-lote 1-A de la Mz. C3-2 con frente a la Av. Alameda del Sur, Urbanización Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima; iv) La Dirección General de Vialidad y Transporte concluye que de la revisión del estudio de Evaluación Vial presentado consideramos que no se han desarrollado adecuadamente todos los contenidos mínimos especificados en el Anexo 1 de la Ordenanza N° 2086 requiriendo, en su mayoría, de un mayor desarrollo y sustento técnico según lo observado. Se sugiere que en proyecto de Edificación se cumpla mitigar los impactos negativos señalados en el Estudio de Impacto Vial; v) Que, de acuerdo a lo expresado se emite opinión técnica favorable el pedido de cambio de zonificación solicitado de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para el predio del recurso;





Municipalidad Metropolitana de Lima

Que, a través del Informe N° D000601-2021-MML-GDU-SPHU-DP de fecha 26 de noviembre de 2021, la División de Planeamiento de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, concluyó que el Cambio de Zonificación de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), del predio de 6,031.50 m², ubicado en el sub-lote 1-A de la Mz. C3-2 con frente a la Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, resulta Favorable, toda vez que se ajusta a las necesidades del sector y es consecuente con la vocación comercial existente de los predios ubicados sobre el eje de la Av. Alameda Sur. Posee una ubicación estratégica al situarse frente a la Av. Alameda Sur, que se conecta, con la Av. Huaylas 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; asimismo, se encuentra ubicada fuera de la Zona de Amortiguamiento del Refugio de Vida Silvestre Los Pantanos de Villa, conforme se señala en la Resolución Jefatural N° 538-2001-INRENA, por lo cual no transgrediría lo señalado en la segunda disposición final de la Ordenanza N° 1044;

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° 193-2021-MML-CMDUVN de fecha 22 de diciembre de 2021; el Concejo Metropolitano de Lima, con dispensa del trámite de aprobación del acta;

ORDENANZA QUE MODIFICA EL PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE CHORRILLOS APROBADO POR ORDENANZA N° 1044

Artículo 1. Aprobar la Modificación del Plano de Zonificación del distrito de Chorrillos, aprobado mediante Ordenanza N° 1044, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 23 de julio de 2007, de Comercio Vecinal (CV) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 6,031.50 m² ubicado en el sub-lote 1-A de la Mz. C3-2 con frente a la Av. Alameda Sur, Urb. Los Cedros de Villa, distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, solicitado por la Asociación de Comerciantes Los Cedros, debidamente representada por la presidente señora Maura Esperanza Paucarchuco Orellana, 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 Chorrillos, la modificación aprobada en el Artículo primero de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Notificar la presente Ordenanza a la Municipalidad Distrital de Chorrillos, 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° 1, 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

DANTE DELGADO POLO
Secretario General del Concejo


MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

MIGUEL EUGENIO ROMERO SOTELO
ALCALDE



Municipalidad Metropolitana de Lima

ANEXO N° 1

