



ACUERDO DE CONCEJO N° 049-2025/MDLM

La Molina, 30 de abril del 2025.

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MOLINA

VISTO; en Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, los Dictámenes N° 017-2025-MDLM-CAJ y 003-2025-MDLM-CDUE, de las Comisiones de Asuntos Jurídicos y Desarrollo Urbano y Económico; el Memorando N° 0775-2025-MDLM-GM, de la Gerencia Municipal; los Informes N° 092-2025-MDLM-OGAJ y 093-2025-MDLM-OGAJ, de la Gerencia de Asesoría Jurídica; el Informe N° 0038-2025-MDLM-GDU, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; y, el Informe N° 062-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, con los cuales se formula la propuesta de Acuerdo de Concejo, para emitir el pronunciamiento correspondiente, sobre lo solicitado por la administrada Inmobiliaria Las Malvinas SAC, representada por el Presidente del Directorio Raúl Vittor Alfaro, respecto del cambio de zonificación del predio de 1,463.95 m² ubicado en la Av. Separadora Industrial N° 2008, Urb. Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ);

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D000162-2025-MML-GDU-SPHU, ingresado como Documento Simple N° S-04546-2025, de fecha 26 de febrero de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de la Municipalidad Metropolitana de Lima, derivó a esta entidad la solicitud presentada por la empresa Inmobiliaria Las Malvinas SAC, por el Presidente del Directorio Raúl Vittor Alfaro, con la cual solicita el cambio de zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para un predio de 1,463.95 m² ubicado en la Av. Separadora Industrial N° 2008, Urb. Monterrico, distrito de La Molina;

Que, mediante el Memorando N° 0190-2025-MDLM-GDU, de fecha 27 de febrero de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el expediente a la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro para la atención correspondiente;

Que, mediante el Informe N° 0042-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 28 de febrero de 2025, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Habilitaciones Urbanas, remite el expediente a la Gerencia de Participación Vecinal adjuntando, a su vez, el Informe Técnico N° 0026-2025-MDLM-GDU-SHUPUC-PEME, de esa misma fecha, en el que se recomendó solicitar a la Gerencia de Participación Vecinal que proceda a efectuar la respectiva consulta vecinal, conforme a lo establecido en el numeral 9.4.1 del artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, para lo cual se remitió el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV), así como la lámina informática de la solicitud de cambio de zonificación y el croquis de ubicación donde se precisa el lote materia de consulta y su entorno a ser encuestado para que, adicionalmente, sea publicado en el portal institucional de esta entidad, así como disponer su exhibición en un lugar visible de la sede institucional, entre el 06 al 26 de marzo de 2025;

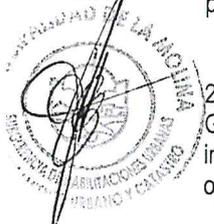
Que, mediante el Memorando N° 0195-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 28 de febrero de 2025, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remitió la documentación a la Oficina de Tecnologías de la Información y Estadística, a fin de que se publique la información citada en el párrafo precedente en el portal institucional de la Municipalidad Distrital de La Molina entre el 6 y el 26 de marzo de 2025;

Que, mediante el Memorando N° 0196-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 28 de febrero de 2025, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, remitió la documentación a la Oficina de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, a efectos de que se publique la información en un lugar visible de la sede institucional entre los días 6 y 26 de marzo del año en curso, de tal manera que las instituciones y vecinos puedan emitir su opinión, en cuanto a la solicitud de cambio de zonificación presentada;

Que, mediante el Memorando N° 0141-2025-MDLM-OGPPDI-OTIE, de fecha 06 de marzo de 2025, la Oficina de Tecnologías de la Información y Estadística, indicó que, se procedió a efectuar la publicación de la información señalada previamente en el portal institucional, por el plazo comprendido entre los días 06 y 26 de marzo del año en curso;

Que, mediante el Memorando N° 0116-2025-MDLM-GPV, de fecha 26 de marzo de 2025, la Gerencia de Participación Vecinal indicó que, tras haberse realizado la consulta vecinal respecto a la propuesta de cambio de zonificación, se tiene que, de un total de ciento cuatro (104) viviendas visitadas, en diez (10) de ellas se emitió opinión favorable y setenta y tres (73) en sentido desfavorable, mientras que veintiuno (21) no emitieron opinión, conforme se aprecia en el Informe N° 0005-2025-MDLM-GPV-KDQC, de fecha 20 de marzo de 2025;

///...





Municipalidad de La Molina

...//CONTINÚA ACUERDO DE CONCEJO N° 049-2025/MDLM

Que, mediante el Memorando N° 0723-2025-MDLM-OGSC-OGDAC, de fecha 27 de marzo de 2025, la Oficina de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano indicó que, se ha procedido a realizar la publicación de la información ya referida previamente, entre el 06 al 27 de marzo de 2025;

Que, mediante el Informe N° 0062-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 28 de marzo de 2025, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro emite opinión técnica favorable, de acuerdo al Informe Técnico 0034-2025-MDLM-SHUPUC-PEME, respecto de la solicitud de cambio de zonificación, dado que, la zona en que se localiza el inmueble es, predominantemente de uso mixto, consolidada con edificaciones de viviendas de dos (2) a siete (7) pisos de altura observándose, además, una tendencia al desarrollo inmobiliario y actividades comerciales y que, en este caso, el cambio de zonificación se haría extensivo, como mínimo, a todo el frente de la manzana, por lo que su aprobación consolidaría la actual intensidad del uso del suelo de la zona;

Que, mediante el Oficio N° 0013-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 31 de marzo de 2025, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Habilitaciones Urbanas y Catastro, solicitó a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, una ampliación de plazo por veinte (20) días hábiles, a efectos de emitir el pronunciamiento respectivo;

Que, mediante el Informe N° 0038-2025-MDLM-GDU, de fecha 28 de marzo de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano, remitió la documentación a la Gerencia Municipal, señalando su conformidad en cuanto a la opinión técnica emitida, por lo que corresponde proseguir con el trámite correspondiente;

Que, mediante el Memorando N° 0665-2025-MDLM-GM, de fecha 01 de abril de 2025, la Gerencia Municipal derivó la documentación y sus actuados a la Oficina General de Asesoría Jurídica, a efectos de emitir la opinión legal respectiva;

Que, mediante el Informe N° 0080-2025-MDLM-GDU-SHUPUC, de fecha 11 de abril de 2025, la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro remite a la Oficina General de Asesoría Jurídica el Oficio N° D000289-2025-MML-GDU-SPHU, de fecha 03 de abril de 2025, ingresado mediante Documento Simple N° S-07525-2025, el 07 de abril de 2025, con el cual la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, otorgó a la Municipalidad Distrital de La Molina, por única vez, un plazo adicional de veinte (20) días hábiles contados a partir de la recepción de dicho documento, con el fin de que se culminen las diligencias correspondientes a la solicitud de cambio de zonificación presentada;

Que, mediante los Informes N° 0092-2025-MDLM-OGAJ y 0093-2025-MDLM-OGAJ, ambos de fecha 11 de abril del 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica, emite pronunciamiento sobre el procedimiento concluyendo en el sentido de:

- Que, resulta favorable la solicitud de cambio de zonificación de Residencial Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para un predio de 1,463.95 m² ubicado en la Av. Separadora Industrial N° 2008, Urb. Monterrico, distrito de La Molina, presentada por la empresa Inmobiliaria Las Malvinas SAC, al haber cumplido la misma con los requisitos y el procedimiento contenidos en la Ordenanza N° 2086, precisando que, el 90% de los vecinos colindantes se opone a dicha propuesta, tal como se señala en el Informe Técnico N° 0034-2025-MDLM-GDU-SHUPUC-PEME de fecha 28 de marzo de 2025; en consecuencia, resulta viable que los actuados sean elevados al Concejo Municipal para su revisión y aprobación de corresponder, a través del respectivo Acuerdo de Concejo, conforme a lo establecido en el inciso 36) del numeral 9° y el artículo 41° de la LOM.
- Que, una vez emitida la opinión institucional, formalizada mediante el Acuerdo de Concejo respectivo, se deberá 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, en concordancia con lo señalado en el literal 9.4.4 del numeral 9.4 del artículo 9° de la referida norma municipal y teniendo en cuenta, además, que el mismo fue ampliado mediante Oficio N° D000289-2025-MML-GDU-SPHU, notificado a esta entidad con fecha 07 de abril de 2025;

Que, en el informe antes mencionado también se recomienda que la Gerencia Municipal remita los actuados a la Oficina General de Secretaría de Concejo a efectos de que, en uso de sus atribuciones y competencias, los eleve al Concejo Municipal, con el fin de que dicho órgano emita la opinión sustentada a través de un Acuerdo de Concejo, conforme a ley. Asimismo, se sugiere tener en consideración el plazo otorgado por la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima a través del Oficio N° D000289-2025-MML-GDU-SPHU, notificado con fecha 7 de abril de 2025 y en virtud del cual se otorgó a esta Corporación Municipal un plazo máximo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de tal fecha para la culminación del procedimiento correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086;

III...



Municipalidad de La Molina

...///CONTINÚA ACUERDO DE CONCEJO N° 049-2025/MDLM

Que, mediante el Memorando N° 0775-2025-MDLM-GM, de fecha 11 de abril de 2025, la Gerencia Municipal, remite los actuados a la Oficina General de Secretaría de Concejo, para que en el ejercicio de sus funciones gestione ante la Alcaldía, la propuesta de Acuerdo de Concejo, donde se expresará la opinión sustentada respecto de la petición de cambio de zonificación;

Que, mediante los Oficios N° 0166-2025-MDLM-OGSC y N° 0167-2025-MDLM-OGSC, ambos de fecha 14 de abril de 2025, la Oficina General de Secretaría de Concejo, remite los actuados a las comisiones para el pronunciamiento correspondiente;

Que, mediante los Dictámenes N° 017-2025-MDLM-CAJ y 003-2025-MDLM-CDUE, las Comisiones de Asuntos Jurídicos y Desarrollo Urbano y Económico, emite su pronunciamiento dictaminando lo siguiente:

1.- **RECOMENDAR** al Concejo Municipal **DECLARAR DESFAVORABLE** la petición de cambio de zonificación del predio de 1463.95 m2, ubicado en la Avenida Separadora Industrial N° 2008, Urbanización Monterrico, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), requerido por la administrada Inmobiliaria Las Malvinas SAC, representada por el Presidente del Directorio Raúl Vittor Alfaro y para fines del presente se adjunta el proyecto de Acuerdo de Concejo.

4. **RECOMENDAR** que la propuesta sea puesta a conocimiento del Concejo Municipal para su debate y aprobación correspondiente;

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, 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 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 – 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 Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 1463.95 m2, ubicado en la Avenida Separadora Industrial N° 2008, Urbanización Monterrico, provincia y departamento de Lima, siendo recepcionado el Oficio por parte de la Subgerencia de Gestión Documentaria y Atención al Ciudadano, el 26 de febrero del 2025, fecha donde se inicia el cómputo de los treinta días hábiles siguientes para cumplir el procedimiento establecido en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, plazo que ha sido ampliado con Oficio N° D000289-2025-MML-GDU-SPU, 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 9° de la Ordenanza N° 2086-MML, modificada por la Ordenanza N° 2243-MML, en concordancia con el numeral 36) del artículo 9° y el artículo 41° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

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, corresponde emitir el Acuerdo de Concejo correspondiente y, una vez emitido, se debe proceder a su derivación a la Municipalidad Metropolitana de Lima en cumplimiento de la normativa de la materia;

Que, en atención a lo antes señalado, corresponde al Concejo Municipal emitir el Acuerdo de Concejo que exprese la opinión sustentada respecto de lo solicitado por la administrada, respecto del cambio de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), para el predio de 1463.95 m2, ubicado en la Avenida Separadora Industrial N° 2008, Urbanización Monterrico, 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 que, si bien la Subgerencia de Habilitaciones Urbanas, Planeamiento Urbano y Catastro, ha emitido opinión técnica favorable, a la solicitud de cambio de zonificación remitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima con Oficio N° D000162-2025-MML-GDU-SPHU, ingresado como Documento Simple N° S-04546-2025; se tiene por otro lado que, la consulta vecinal ha sido desfavorable, lo que muestra el rechazo de los vecinos al cambio de zonificación solicitado; sumado a ello, que La Molina actualmente solamente tiene dos ingresos y salidas y no ha habido una mejora en las vías de acceso al distrito, lo que hace que no resulte atendible emitir una opinión favorable por parte del Concejo Municipal respecto al pedido formulado;





Municipalidad de La Molina

...///CONTINÚA ACUERDO DE CONCEJO N° 049-2025/MDLM

Que, atendiendo a lo antes expuesto, y también a lo recomendado por la Comisión Conjunta de Asuntos Jurídicos y la Comisión de Desarrollo Urbano y Económico, y considerando los argumentos glosados en los considerandos precedentes, se encuentra no viable que se emita una opinión favorable respecto de la solicitud presentada, por lo que corresponde emitir el Acuerdo de Concejo correspondiente, debiéndose considerar para tal efecto lo expresado en los considerandos precedentes;

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

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la petición de cambio de zonificación del predio de 1,463.95 m² ubicado en la Av. Separadora Industrial N° 2008, Urb. Monterrico, distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, de Residencial de Densidad Media (RDM) a Comercio Zonal (CZ), requerido por la administrada Inmobiliaria Las Malvinas SAC, representada por el Presidente del Directorio Raúl Vittor Alfaro, remitido mediante el Oficio N° D000162-2025-MML-GDU-SPHU de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad Metropolitana de Lima e ingresado como Documento Simple N° S-04546-2025, 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.




MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA
ANDRES MARTIN BERMUDEZ HERCILLA
Jefe de la Oficina General de Secretaría de Concejo

MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA

ESTEBAN UCEDA GUERRA GARCIA
ALCALDE