ACUERDO DE CONCEJO N° 051-2025

La Victoria, 11 de junio de 2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DISTRITAL DE LA VICTORIA

VISTOS:

En la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal N° 11, de la fecha; el Oficio N° D000385-2025-MML-GDU-SPHU, de fecha 25 de abril de 2025, de la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Informe N° 000265-2025-SGOPC-GDU/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, el Informe N° 000520-2025-OCII-AD/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, de la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional, el Informe N° 000266-2025-SGOPC-GDU/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; el Memorando N° 001391-2025-OGTI/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, de la Oficina General de Tecnologías de la Información; el Informe N° 000433-2025-SGPV-GDH/MLV, de fecha 21 de mayo de 2025, de la Subgerencia de Participación Vecinal; el Informe N° 000299-2025-SGOPC-GDU/MLV, de fecha 23 de mayo de 2025, de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; el Informe N° 000094-2025-GDU/MLV, de fecha 26 de mayo de 2025, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Memorando N° 001231-2025-GM/MLV, de fecha 27 de mayo de 2025, de la Gerencia Municipal, el Informe N° 000246-2025-OGAJ/MLV, de fecha 30 de mayo de 2025, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, el Memorando N° 001282-2025-GM/MLV, de fecha 02 de junio de 2025, de Gerencia Municipal; y,

CONSIDERANDO:

Que, las Municipalidades son órganos de Gobierno Local, con personería jurídica de derecho público, tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 195° de la referida carta constitucional, establece que los Gobiernos Locales promueven el desarrollo, la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes Nacionales y Regionales de Desarrollo; asimismo, en el inciso 8) señala que, promueve el desarrollo y regula las actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a Ley;

Que, el artículo 114° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, define a la zonificación como un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción, y que se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Así, ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades

culturales, protección y equipamiento, así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones;

Que, el inciso 1) del numeral 123.1 del artículo 123° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible señala que la modificación de la zonificación es propuesta por los propietarios de los predios y, de conformidad con el numeral 123.2, la solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente conteniendo la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico incluyendo; Además, el análisis de impacto a los predios vecinos pudiendo referirse a uno o más componentes de la zonificación, tales como: tipología, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el reglamento de zonificación.

Que, el artículo 125° de la acotada norma establece que la solicitud de Cambio de Zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente, dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas, debiendo verificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 123° citado anteriormente, luego de lo cual la municipalidad provincial competente comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de Cambio de Zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6) del artículo 8° del reglamento referido. Así, en caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de Cambio de Zonificación, dentro del plazo señalado, se considera favorable pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite;

Que, la Ordenanza N° 2086-MML, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza N° 1911-MML, establece en su artículo 7° que la aprobación de la Zonificación de los Usos del Suelo constituye el ejercicio de una función de gobierno del Concejo Metropolitano. Así, el pedido de cambio de zonificación, tiene la naturaleza de petición de gracia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General y tiene por objeto solicitar de manera excepcional, el cambio de zonificación de determinada área, el mismo que podrá ser propuesto por los propietarios de los predios ubicados dentro de la provincia de Lima, sean estos personas naturales o jurídicas, entidades de derecho público o privado, y la petición es atendible si el cambio de zonificación coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad;

Que, el artículo 9° de la Ordenanza citada, dispone el procedimiento que debe seguirse a efectos de evaluar las solicitudes de cambio de zonificación que se presenten, procedimiento que, a nivel distrital, culmina con la emisión del acuerdo del Concejo Municipal en el que se expresa la opinión sustentada de lo solicitado, la cual no tiene carácter vinculante. De esta manera, conforme a lo previsto en el numeral 9.2 del artículo 9° de la precitada ordenanza, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima verifica el cumplimiento del contenido de la petición en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, tras lo cual, luego de su remisión a la municipalidad distrital en que se ubica el predio, el trámite prosigue en las siguientes etapas:

"

- 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 realizara la consolidación de las opiniones vecinales recibidas*".
- Artículo 9°, numeral 9.4, subnumeral 9.4.3. "*La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizara 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 expresara la opinión sustentada respecto de lo solicitado. La opinión emitida por la Municipalidad Distrital no tiene carácter vinculante*".
- Artículo 9°, numeral 9.4, subnumeral 9.4.4. "*El resultado de la evaluación efectuada por parte de la Municipalidad Distrital, será comunicado a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, adjuntado la documentación que sea pertinente, dentro del plazo máximo de treinta (30) días señalado en el literal 9.4.*

"

Que, el artículo 11° de la Ordenanza N° 2086, regula la Extensión del Cambio de Zonificación, señalando que: "En ningún caso se aprobarán Cambios Específicos de Zonificación de un solo predio, sino que estas modificaciones, se harán extensivas 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. Constituyendo excepción a lo establecido, los casos de cambio de zonificación para Equipamientos Urbanos de Educación, Salud y Otros Usos, sin perjuicio de otros supuestos que presenten características especiales, debidamente sustentadas".

Que, mediante Oficio N° D000385-2025-MML-GDU-SPHU, del 25 de abril de 2025, la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, remite para consulta vecinal y opinión técnica correspondiente el expediente mediante el cual, Corporación CASATEX S.A.C., solicita el cambio de zonificación de Otros Usos (OU) a Comercio Vecinal (CV) en un área de 146.86 m², correspondiente al predio ubicado en Jr. García Naranjo N° 608, Mz. "C" Lote "38", Barrio Obrero, distrito de La Victoria, inscrito en la Partida N° P02205431;

Que, mediante el Informe Nº 000520-2025-OCII-AD/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional informa a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro que se ha procedido con la elaboración de la pieza gráfica requerida, iniciándose su difusión a partir del 29 de abril de 2025, a través de la página web institucional de la Municipalidad de La Victoria, donde puede visualizarse como *pop-up* y en la sección de anuncios.

Que, mediante el Memorando Nº 001391-2025-OGTI/MLV, de fecha 29 de abril de 2025, la Oficina General de Tecnologías de la Información informa a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro que se realizó oportunamente la publicación de la propuesta de cambio de zonificación en la Plataforma Digital Única de la Municipalidad;

Que, mediante el Informe Nº 000433-2025-SGPV-GDH/MLV, de fecha 21 de mayo de 2025, la Subgerencia de Participación Vecinal informa a la Subgerencia de

Obras Privadas y Catastro que, en cumplimiento de sus funciones, procedió a realizar el proceso de información y socialización de la propuesta de cambio de zonificación. Asimismo, se llevaron a cabo las consultas vecinales a los residentes de la Zona 3, recogiendo la opinión vecinal los días 12, 13 y 14 de mayo, obteniéndose los siguientes resultados: de un total de 100 votos, el 39 % se manifestó a favor del cambo de zonificación, el 45 % en contra, y el 16 % fueron votos en blanco;

Que, mediante el Informe Nº 000299-2025-SGOPC-GDU/MLV, de fecha 23 de mayo de 2025, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro pone en conocimiento de la Gerencia de Desarrollo Urbano su opinión sobre la propuesta de cambio de zonificación de Otros Usos (OU) a Comercio Vecinal (CV), resultando desfavorable para el predio ubicado en el Jirón García Naranjo Nº 608, Manzana "C" Lote "38", Barrio Obrero de La Victoria, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, con un área de 146.86 m²; dado que el predio se encuentra inmerso dentro de la causal establecida en el artículo 11° de la Ordenanza N.º 2086-MML. Asimismo, señala que la Subgerencia de Participación Vecinal remitió los resultados de las Consultas Vecinales, en un total de 100 Formularios Únicos de Consulta Vecinal (FUCV), en los cuales predomina la opinión desfavorable;

Que, mediante el Informe Nº 000094-2025-GDU/MLV, de fecha 26 de mayo de 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite a la Gerencia Municipal los actuados sobre la solicitud de cambio de zonificación, asimismo señala que la opinión de técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro es desfavorable, criterio que la Gerencia hace suyo; en ese sentido, solicita continuar con los trámites correspondientes para obtener el pronunciamiento del Concejo Municipal;

Que, mediante Informe N° 000246-2025-OGAJ/MLV, de fecha 30 de mayo de 2025, la Oficina General de Asesoría Jurídica determinó que las unidades competentes han cumplido con los procedimientos y plazos establecidos en el artículo 9° de la Ordenanza N° 2086, siendo legalmente viable continuar el trámite de la solicitud de cambio de zonificación, la cual, según los informes técnicos N° 000094-2025-GDU/MLV y N° 000299-2025-SGOPC-GDU/MLV, presenta un resultado desfavorable; en consecuencia, corresponde a la Gerencia Municipal remitir el expediente a la Secretaría General para su elevación al Concejo Municipal, a fin de emitir el Acuerdo de Concejo respectivo, cuya opinión, conforme al subnumeral 9.4.3 del artículo 9° de la citada ordenanza, no tiene carácter vinculante;

Que, obra en autos el Oficio N° 00026-2025-GDU/MLV de fecha 29 de mayo 2025, mediante el cual la Gerencia de Desarrollo Urbano solicita a la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad Metropolitana de Lima, la ampliación del plazo de consulta por treinta (30) días hábiles adicionales, por encontrarse en proceso de evaluación;

Que, mediante Dictamen Conjunto N° 042-2025/MLV, de fecha 05 de junio de 2025, la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte, en merito a los informes técnicos y al resultado de la consulta vecinal, dictaminó de manera Unánime; no considerando viable emitir opinión favorable a la solicitud de cambio de zonificación de Otros Usos (OU) a Comercio Vecinal (CV) presentada por la Empresa Corporación CASATEX S.A.C., respecto al predio ubicado en Jr. García Naranjo N° 608, Mz. "C" Lote "38", Barrio Obrero, distrito de La Victoria (Partida N° P02205431);

Estando a las consideraciones expuestas y en uso de las atribuciones conferidas en los artículos 39° y 41° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de

Municipalidades; con la dispensa del trámite de la lectura y de aprobación del acta, con el voto en UNANIMIDAD de los miembros del Concejo presentes;

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR DESFAVORABLE la solicitud de cambio de zonificación, de Otros Usos (OU) a Comercio Vecinal (CV) presentada por la Empresa Corporación CASATEX S.A.C., para el predio ubicado en Jr. García Naranjo N° 608, Mz. "C" Lote "38", Barrio Obrero, distrito de La Victoria (Partida N° P02205431).

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

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Oficina General de Tecnologías de la Información, la publicación del presente Acuerdo en el Portal Institucional de la Municipalidad de La Victoria (www.munilavictoria.gob.pe) y en el Portal de Transparencia Estándar (www.transparencia.gob.pe).

REGISTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
MARIA ELENA PARRA TERRAZOS
Secretaria General

MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA
RUBEN CAÑO ALTEZ
ALCALDE