



Pueblo Nuevo, 12 de Marzo del 2024

**CARTA N° 032-2024/JLCM/SGIDT/MDPN**

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CADAMIR  
SOCIEDAD ANONIMA CERRADA**

**DISTRITO DE PUEBLO NUEVO - PROVINCIA DE CHINCHA - DEPARTAMENTO DE ICA**

**PRESENTE.**

**Asunto : SE REMITE INFORMACION**

**Referencia : a) INFORME N°0190-2024-UOPC-NRMA-MDPN**

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme a Usted expresándole mi cordial saludo y asimismo señalar que en virtud a la solicitud cursada por la empresa Constructora e Inmobiliaria Cadamir S.A.C

Es que el jefe de la Unidad de Obras Privadas y Catastro mediante INFORME N°0190-2024-UOPC-NRMA-MDPN emite la aprobación de la propuesta de Modificación de Zonificación específica del predio Sector Pampa del Ñoco S/N U.C.N°00082 del Distrito de Pueblo Nuevo, Chincha,Ica.

Esta Subgerencia cumple de acuerdo al informe del área usuaria hace de conocimiento la información cursada a la Constructora e Inmobiliaria Cadamir S.A.C para continuar con el trámite pertinente de acuerdo a Art.8 del D.S. 012-2022-VIVIENDA. Asimismo, por parte de nuestra oficina se proseguirá con la etapa de participación ciudadana.

Sin otro particular, me despido de usted.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
**JOSÉ LUIS CASTILLA MUNAYCO**  
SUBGERENTE DE INFRAESTRUCTURA  
Y DESARROLLO TERRITORIAL

MIGUEL LINARES  
DNI 42266782

12/03/2024



**INFORME N° 0190-2024-UOPC-NRMA-MDPN**

**PARA :** ING. CASTILLA MUNAYCO JOSE LUIS  
Sub Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Territorial

**DE :** ING. NELSON RYDER MENDOZA AÑANCA  
Jefe de la Unidad de Obras Privadas y Catastro.

**ASUNTO :** Verificación Técnica – Modificación de Zonificación Específica

**REFERENCIA :** Expediente N°00715- 2024  
Expediente N°7514 – 2023  
Expediente N°6876 - 2023

**FECHA :** 01 de marzo de 2024.



Por medio de la presente me dirijo a usted a fin de saludarlo cordialmente y a la vez informarle que de acuerdo al siguiente detalle:

**1 ANTECEDENTES:**

1.1.- Expediente N°7514 – 2023, el cual adjunta el expediente de modificación de zonificación específica del predio parcela N°01 C.P./Parc. 8\_3758515\_082220 U.C. N°082220.

**2 EVALUACION:**

Como parte del proceso de evaluación de trámite de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA se verifican los criterios de análisis integral especificados en el numeral 122.3 del art. 122 del Decreto Supremo N° 012-2023-VIVIENDA, la cual, a la letra, indicando lo siguiente:

*“...122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:*

- 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.*
- 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.*
- 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.*
- 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.*
- 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente...”*

En concordancia con lo especificado en el numeral indicado, el art. 37 de la Ley N° 31313 considera que la municipalidad des provinciales de manera excepcional pueden aprobar cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto informal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento...

Considerando que según lo indicado en el apartado 7.4 de la memoria descriptiva de la Modificación de zonificación propuesta, tiene como propuesta:

- “...se enfoca en suplir la creciente demanda por una vivienda formal, dotando a la población de una oferta que cumple con todos los servicios básicos y que se ubica en áreas de baja exposición a riesgos. A su vez, su integración a la trama urbana de la zona residencial ya consolidada, garantiza a los nuevos residentes una calidad de vida digna...”

Por lo que, considerando lo indicado en el numeral 122.2 del art. 122 del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA “Reglamento de acondicionamiento territorial y Desarrollo

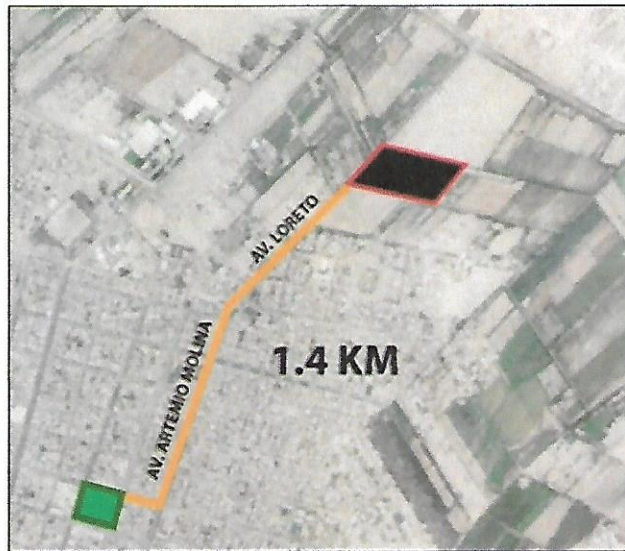


Urbano Sostenible", se procede a la verificación al análisis integral indicado, considerando lo precisado en el numeral 122.3 del presente reglamento.

**2.1.- Impacto que genera la modificación de la zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo**

En relación al impacto que genera sobre el ámbito de estudio del PDU de Chincha se deberá precisar que la propuesta cuenta con un ámbito de intervención delimitado por los linderos del predio inscrito en el registro nacional de bienes inmuebles con partida N° 11061282, denominado predio parcela N°01 C.P./Parc. 8\_3758515\_082220 U.C. N°082220, dentro del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, departamento de Ica.

Así mismo en el aspecto geográfico se puede precisar que el predio cuenta con un área inscrita de 4.2950 has delimitara físicamente y descrita sobre un perímetro de 912.97 ml como lo indica en la partida registral.



Ubicación del predio en consulta

**2.2.- Impacto que genera la modificación de la zonificación en los componentes del plan vigente**

Por lo que, en relación al **USO DE SUELO Y GESTION DE RIESGOS** se puede verificar que el uso de suelos actual se verifica que el predio se enmarca dentro de áreas con usos urbanos, la cual se encuentra rodeada de uso industrial, así mismo, se encuentra sectores ya poblados de uso de viviendas.

En relación a la gestión del riesgo, el plan de desarrollo urbano de Chincha considera un nivel de riesgo medio en materia de sismo y un peligro medio en riesgo por inundación. En cuestión de peligro, el peligro por inundación fluvial es medio ya que se encuentra lejos de riveras de causas y quebradas, así como de zonas altamente inundables, el peligro de sismo es medio por suelos de origen aluvial con mayor capacidad portante que zonas arcillosas en terreno de agrícolas.

En relación a **EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS BASICOS** en el apartado de educación, el ámbito del diagnóstico y el entorno directo del predio materia de modificación de zonificación específica, las áreas de educación y colegios, entre otros., por parte del apartado de salud existen establecimientos de salud como la posta de salud. Por parte de recreación, por el apartado de recreación en el ámbito de intervención se identifican una serie de parques de los que destacan principalmente los parques de las habilitaciones urbanas cercanas las cuales como parte de su proceso de aprobación consideraron un 8% del área bruta del terreno, en



consideración de los accesos a servicios básicos, según lo indicado en la memoria descriptiva la red más cercana corre a cargo de la empresa prestadora de servicios SEMAPACH, por parte del alcantarillado, la propuesta plantea mantener el modelo de existente en dicha zona. Por parte de los suministros eléctricos, el sector se encuentra administrado por la empresa prestadora de servicio ELECTRODUNAS, en relación al continuo vial con la red de media tensión existente. Por lo que, el predio materia de modificación para fines de vivienda de interés social identifica una propuesta de cobertura de redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, cabe indicar que el sector también mantiene conexión telefonía y telecomunicación.

En consideración al apartado de **MOVILIDAD Y TRANSPORTE** según el sistema vial provincial, a través de una vía asfaltada se conecta con la vía local principal, por lo que la propuesta de integración a la trama urbana se plantea principalmente mantener la red vial existente, contando a través de la Av. Loreto, hasta la Av. Artemio Molina que conecta con el centro político - administrativo de la red de centros poblados de distrito y el centro administrativo de la provincia de Chincha. En relación a la accesibilidad, se mantendrá la vía existente que une a los demás lugares del distrito.

En relación al componente **ECONOMICO PRODUCTIVO** según lo indicado en el plan de desarrollo urbano de Chincha el predio se encuentra dentro del sector enfocado a la producción agrícola e industrial, y colinda con actividades del sector terciario como son los comercios y servicios, considerando que el uso actual del terreno es agrícola, en donde a través del tiempo se dejó de considerar el uso agrícola el cambio de zonificación no afectara directamente con la reducción de producción local. Considerando que la modificación de zonificación se dará a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) con el fin de que el predio se destine a viviendas de interés social generara mayor acceso a la vivienda digna mediante el desarrollo de actividades de construcción que generaran una cadena de empleo en el sector secundario y terciario.

Por último, el componente **POLÍTICO INSTITUCIONAL**, como se mencionó la modificación propuesta por el administrado no impacta en el esquema político - administrativo de la red de centros poblados aprobado en el plan de desarrollo urbano de Chincha.

**2.3.- La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación**

El predio materia en consulta cuenta con una Zonificación denominada ZONA INDUSTRIAL (I1), la cual a la actualidad es un terreno agrícola. Sin perjuicio de lo señalado se puede observar que los predios ubicados en las zonas colindantes mantienen zonificaciones similares, principalmente.

El apartado 7.4 de la memoria descriptiva de la modificación específica sustenta esta modificación de ZONA INDUSTRIAL (I3) a ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) enfocándola en suplir la creciente demanda de vivienda formal dotando a la población de viviendas de interés social, impulsando el desarrollo ordenado y la consolidación de la zona agrícolas colindantes a zonas residenciales. Así mismo en el mismo apartado indica que el impacto que genera la modificación de zonificación se enfoca en el crecimiento ordenado de la mancha urbana y el aumento de los equipamientos urbanos que brinden mejor calidad de vida.

En relación a los parámetros y usos establecidos para el desarrollo normativo de la modificación de zonificación, mantiene los parámetros urbanísticos de la zonificación residencial de densidad media.

**2.4.- El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta**



La modificación de zonificación específica propuesta se encuentra circundante a área urbanizable, de consolidación media al colindar directamente con terreno eriazos que actualmente interactúa con urbanizaciones nuevas y áreas de con más de 10 años de consolidación, como lo especifica el componente de equipamientos y servicios básicos, así como el de transporte y movilidad el predio se encuentra en un radio de 3.5 km de la panamericana sur, que actualmente se conecta con el sistema vial primario del plan de desarrollo urbano de Chíncha, por parte de los equipamientos necesarios existe cobertura cercana de los equipamientos de salud y educación según lo indicado, también se indica que como parte del desarrollo de un proyecto de habilitación urbana de vivienda de interés social esta deberá cumplir con los aportes reglamentarios de 2% de aporte educativo y 8% de aporte para educación.

## 2.5.- **Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente**

El objetivo general del presente expediente, MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DE ZONA INDUSTRIAL (I3) A ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) DEL PREDIO PARCELA N°01 C.P./PARC. 8\_3758515\_082220 U.C. N°082220 - partida N°11061282 Ubicado en el, distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chíncha y región de Ica. es proponer una modificación de zonificación específica que permita el desarrollo de una zona urbana de densidad media (ZDM), para formalización del espacio urbano con fines habitacionales que se enmarca en los procedimientos territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA 117 y del 123 al 125, así como el plan de desarrollo urbano.

Por lo que, en concordancia con lo establecido en el art. 125 "Proceso de modificación de zonificación específica", del D.S. N°012-2022-VIVIENDA el cual a la letra indica:

125.1. La solicitud de cambio de zonificación específica 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.

125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial 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 presente Reglamento, según sea el caso.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. 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. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.



125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

Por lo que, considerando que proyecto de modificación propuesto cumple con el análisis integral correspondiente, la propuesta es técnicamente favorable, por lo que siguiendo el proceso del 125.4 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, se recomienda se inicie el procedimiento de participación ciudadana cumpliendo con establecido en el numeral 8.4 del art.8 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, El cual a la letra indica que:

8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades:

- a) Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma.
- b) Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios
- c) Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones.
- d) Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.
- e) Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del presente Reglamento.

### 3 CONCLUSIONES:

3.1.- Por lo expuesto previamente, se indica La propuesta de Modificación de zonificación específica presentada por la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CADAMIR S.A.C. del predio ubicado en la jurisdicción del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chíncha y departamento de Ica, **TECNICAMENTE PROCEDENTE** por lo que se recomienda comenzar con la etapa de participación ciudadana cumpliendo con establecido en el numeral 8.4 del art.8 del D.S. 012-2022-VIVIENDA por lo que se deberá:

- a) Comunicar al administrado CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CADAMIR S.A.C., el inicio de la etapa de participación ciudadana.
- b) Derivar al área de imagen institucional a fin de que se comience con la exhibición de la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios, donde dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones por escrito a través de la municipalidad distrital de Pueblo Nuevo.
- c) Una vez concluya la etapa de participación ciudadana, el presente expediente será derivado a la Unidad Obras Privadas y Catastro de la municipalidad distrital de Pueblo Nuevo a fin de Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, a fin de continuar con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA.

Es todo por cuanto tengo que informar. Me despido de usted agradeciendo su amble atención.  
Atentamente.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
Ing. NELSON RYL VENTUZA AÑANCA  
JEFE DE LA UNIDAD DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO