

ACUERDO DE CONCEJO N.º 007-2025/MDS

Subtanjalla, 12 de febrero de 2025

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA;

VISTO: El Oficio N° 109-2024-GDU-MPI mediante el cual la Municipalidad Provincial de Ica remite la solicitud promovida por la empresa inmobiliaria Inti Hatari S.A.C. sobre el proceso de modificación de zonificación específica de zonificación ZA (Zona Agrícola) a RDM (Zona Residencial de Densidad Media) del predio ubicado en el predio inscrito de sección especial de predios rurales C.N.N° 8448946 / C.E. N° 417809 Ubic. Rur. Valle Ica/Caserío Macacona / Parcela N° 179 C.P. / Parc. 8_4158445_17524, U.C. N° 17524 Subtanjalla, Provincia y Región de Ica; el Informe N° 396-2024/SGOPC/GDU/MDS emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; el Informe N° 989-2024-GDU/NJGJ/MDS emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano; el Oficio N° 0786-2024-MTC/12.4 (signado con el expediente administrativo N° 7213-2024) remitido por la Dirección de Seguridad Aeronáutica del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; el Informe N° 588-2024/SGOPC/GDU/MDS emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; Carta N° 001-2024-IIH (signado con el expediente administrativo N° 8194-2024) promovido por el señor Cesar Vicente Ore Tarqui, Gerente General de la Inmobiliaria Inti Hatari S.A.C.; el Informe N° 646-2024/SGOPC/GDU/MDS emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro; el Informe N° 1635-2024-GDU/LRSH/MDS emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, el Informe N° 646-2024/OAJ-MDS emitido por la Oficina de Asesoría Jurídica, el Dictamen N° 001-2025-CODU-MDS emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ambiental, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con 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, la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, es el órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de Derecho Público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que goza de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la constitución política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer los actos del gobierno de gobiernos, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, mediante Oficio N° 0109-2024-GDU-MPI de fecha 04 de marzo de 2024 signado con expediente administrativo N° 1876-2024, (contenido el expediente administrativo N° 663-2024-MPI procedente de la Municipalidad Provincial de Ica) el Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica, remite solicitud promovida por la empresa inmobiliaria Inti Hatari S.A.C. sobre el proceso de modificación de zonificación específica de zonificación ZA (Zona Agrícola) a RDM (Zona Residencial de Densidad Media) del predio ubicado en el predio inscrito de sección especial de predios rurales C.N.N° 8448946 / C.E. N° 417809 Ubic. Rur. Valle Ica/Caserío Macacona / Parcela N° 179 C.P. / Parc. 8_4158445_17524, U.C. N° 17524 Subtanjalla, Provincia y Región de Ica;

Que, mediante Informe N° 989-2024-GDU/NJGJ/MDS la Gerencia de Desarrollo Urbano, eleva el Informe N° 396-2024/SGOPC/GDU/MDS mediante el cual la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye que realizada la evaluación se declara procedente recomendado iniciar la etapa de participación ciudadana debiéndose realizar las siguientes acciones:

- Comunicar al administrado INTI HATARI SAC.
- Derivar el expediente al área de imagen institucional a fin que se comience la exhibición de la propuesta de modificación de zonificación específica en sus locales.
- Comunicar a la Dirección General de Aeronáutica Civil – DGAC.

Av. Municipalidad Nro. 200 - Cercado de Subtanjalla - Ica - Ica.

- Finalmente, indicando que, concluyendo la etapa de participación ciudadana, el expediente deberá ser derivado al área de obras privadas y catastro de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, a fin de consolidar 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.



Que, mediante Oficio N° 0786-2024-MTC/12.04 signado con el expediente administrativo N° 7213-2024, la Dirección General de aeronáutica Civil, remite su opinión técnica respecto a la propuesta de cambio de zonificación de zona agrícola (ZA) a zona residencial de densidad media (RDM) indicando que el desarrollo de actividades en zona de uso residencial, para usos familiares, multifamiliares y conjuntos residenciales, podrían verse afectados por actividades que se desarrollan cercanas a un aeródromo como el ruido, la contaminación y el sobrevuelo de las aeronaves. Recomendando que la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, de acuerdo a lo dispuesto en el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, deberá adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial al referido reglamento, incluyendo las superficies limitadoras de obstáculos (SLO) en la zonificación durante la elaboración de su PDU;



Que, mediante Informe N° 588-2024 /SGOPC/GDU/MDS la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluyó que la propuesta de zonificación específica presentada por INTI HATARI S.AC. quien solicita la modificación de zonificación específica, de los predios ubicados en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, es técnicamente procedente, por lo que recomienda poner de conocimiento al administrado del Oficio N° 0786-2024-MTC/12.04 a fin de que realice las acotaciones correspondientes de lo indicado por la Dirección General de aeronáutica Civil y poder continuar con el trámite correspondiente. Finalmente, notificar a la Dirección General de Aeronáutica Civil a fin de que tome de conocimiento lo descrito en el informe elaborado por Obras Privadas de acuerdo a la evaluación realizada;

Que, mediante Carta N° 538-2024/GDU-MDS de fecha 07 de noviembre de 2024 se notifica a la empresa inmobiliaria INTI HATARI. Motivando la presentación de la Carta N° 001-2024-IIH, signado con el expediente administrativo N° 8194-2024, con el cual la empresa realiza los descargos correspondientes indicando que el proceso materia de petitorio, modificación de zonificación específica de zona agrícola a zona residencial de densidad media, no implica el cambio de condiciones física del predio ni autoriza la ejecución de alguna obra o estructura en el predio. Tomando en cuenta además que la zonificación propuesta es concordando con la de las habilitaciones que rodean el aeródromo, tal como se detalla en el presente descargo. Sin perjuicio de ello, es importante recalcar que la empresa solicitara todos los permisos correspondientes ante la DGAC, previo a proponer algún tipo de estructura o modificación de las condiciones físicas del predio que pudieran influir en las condiciones de las superficies limitadoras de obstáculos (SLO) del aeródromo las dunas, dichas autorizaciones serán tramitadas en el marco de proceso de licencia de habilitaciones urbanas o la licencia de edificación, tal como lo dispone la Ley N° 27261 y su reglamento;

Que, mediante Informe N° 1635-2024-GDU/LRSH/MDS la Gerencia de Desarrollo Urbano, eleva el Informe N° 646-2024/SGOPC/GDU/MDS mediante el cual la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye que la propuesta de modificación de zonificación específica presentada por la empresa INTI HATARI S.A.C. para el predio denominado Ubic. Ruc predio parcela N° 169 caserío Macacona / UC 17522 en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, es técnicamente procedente, recomendando remitir expediente a la Oficina de Asesoría Jurídica y publicar el informe en los medios de difusión de acuerdo a lo establecido en el literal d) del numeral 8.6 del artículo 8 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA y posterior a ello se eleve a sesión de concejo;

Que, mediante Informe Legal N° 646-2024/OAJ-MDS la Oficina de Asesoría Jurídica, concluye que, se declare PROCEDENTE la solicitud promovida por INTI HATARI S.A.C. con

referencia al cambio de zonificación del predio parcela N° 179/ Caserío Macacona / UC. 1524, Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica;

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195 de la Constitución Política del Estado, señala que los gobiernos locales tienen competencia, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, *tiene por finalidad establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y centros poblados a fin de garantizar una ocupación sostenible, eficiente, segura y racional del territorio, reduciendo la vulnerabilidad ante desastres, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes;*

Que, asimismo en el artículo 114 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. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. 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, y el artículo 115 establece que la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en: 1. Plano de Zonificación u otros medios de representación gráfica. 2. Parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación. 3. Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Que, el artículo 123 establece que *Los cambios de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios; 2. Los promotores inmobiliarios; 3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios*". Conforme se señaló líneas arriba el presente procedimiento de cambio de zonificación, nace por parte del propietario del predio;

Que, el artículo 125 establece el proceso para la modificación de zonificación específica:

125.1. *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 aceptarla.*

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.

Que, revisado el expediente administrativo fue remitido por la municipalidad provincial el día 11 de marzo de 2024, teniendo el plazo de 7 días para notificar a los propietarios colindantes para que se pronuncien en cuanto a su participación ciudadana y el plazo de 20 días contados desde el día siguiente de su publicación, teniendo a la vista el Informe N° 499-2024-OSG/MDS y el 599-2024-OSG/MDS donde la secretaria general informa que se cumplió con la publicación correspondiente;

Que, el numeral 8) del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades dispone que corresponde al concejo municipal aprobar, modificar o derogar ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos, conforme lo contempla el ordenamiento jurídico municipal, señalando que los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante aprobación de Ordenanzas y Acuerdos, conforme se establece en el artículo 39 de la citada norma;

Estando a lo expuesto, en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, de lo establecido en las demás normas conexas aplicables al caso concreto y en mérito a los documentos indicados en el visto, el pleno del Concejo Municipal por UNANIMIDAD, emitió el siguiente;

ACUERDO:

ARTICULO PRIMERO. – APROBAR que el expediente que contiene la propuesta de modificación de zonificación específica de zona agrícola (ZA) a residencial de densidad media (RDM) del predio denominado parcela N° 179, ubicado en el Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica promovida por la empresa INTI HATARI S.A.C., debidamente representado por su Gerente General, Cesar Vicente Ore Tarqui, sea derivado a la Municipalidad Provincial de Ica, para proseguir con el trámite administrativo correspondiente, considerando que según informes técnicos y legales por parte de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla se considera procedente el pedido.

ARTICULO SEGUNDO. – ENCARGAR a la Secretaría General la notificación del presente acuerdo y la publicación de acuerdo a ley en la página web institucional. Asimismo, remitir el presente acuerdo y sus actuados a la Municipalidad Provincia de Ica para continuidad de trámite correspondiente.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA

ANDRÉS JERÓNIMO FARFÁN GARCÍA
ALCALDE