

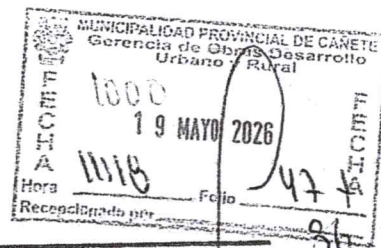
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

INFORME N° 764-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODUR/MPC

A : ING. JUAN CARLOS RAMIREZ MURO
Gerente de Obras, Desarrollo Urbano y Rural – MPC
DE : ING. JUAN CARLOS RAMIREZ MURO
(E) Sub Gerente de Control Urbano y Catastro– MPC
ASUNTO : OBSERVACIONES A MODIFICACIONES DE ZONIFICACION
REFERENCIA : EXP. N° 012667-2025
EXP. N° 006502-2026
EXP. N° 006920-2026
FECHA : San de Vicente de Cañete, 15 de mayo del 2026



Por medio de la presente me dirijo a Ud. para saludarlo muy cordialmente y la vez informar sobre el documento de referencia, en el cual el Sr. Omar Bernardo Hidalgo Cossio, identificado con DNI N° 44100359, en calidad de representante de INVERSIONES CASTELAR S.A.C., identificado RUC N° 2038225043, solicitó APROBACIÓN DE PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, de los predios denominados "LOTE A, B, B', 3B, 3C DEL EX – FUNDO LA ISLA Y SUBLOTE 2G Y SUBLOTE 2H DEL FUNDO LA QUERENCIA (ACUMULADO)", inscrito en la partida registral N° 21334537, con una extensión de 320,376.55 m2 y "LOTE URBANIZACION HABILITACION URBANA URBANIZACION PARA USO DE COMERCIO – BOULEVARD SUR PLAZA", inscrito en la partida registral N° 21001228, con una extensión de 10,001.50 m2, en el distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, al respecto se informa lo siguiente:

BASE LEGAL:

- LEY N° 31313- LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA, QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
- LEY N°29090 LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES Y SUS REGLAMENTOS
- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.

ANTECEDENTES:

Que, mediante el EXP. N° 012667-2025 de fecha 28.10.2025, el Sr. Omar Bernardo Hidalgo Cossio, identificado con DNI N° 44100359, en calidad de representante de INVERSIONES CASTELAR S.A.C, identificado RUC N° 2038225043, solicitó APROBACIÓN DE PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, de los predios denominados "LOTE A, B, B', 3B, 3C DEL EX – FUNDO LA ISLA Y SUBLOTE 2G Y SUBLOTE 2H DEL FUNDO LA QUERENCIA (ACUMULADO)", inscrito en la partida registral N° 21334537, con una extensión de 320,376.55 m2 y "LOTE 3URBANIZACION HABILITACION URBANA URBANIZACION PARA USO DE COMERCIO – BOULEVARD SUR PLAZA", inscrito en la partida registral N° 21001228, con una extensión de 10,001.50 m2, en el distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Que, mediante el Exp. N° 006502-2026 de fecha 06.05.2026, el Sr. Alejandro Salazar-Paz Alejandro Cesar, identificado con DNI N° 40744096, en calidad de Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur, presentó observaciones al Exp. N° 012667-2025.

Que, mediante el Exp. N° 006920-2026 de fecha 13.05.2026, el Sr. Alejandro Salazar-Paz Alejandro Cesar, identificado con DNI N° 40744096, en calidad de Asociación de Propietarios de Inmuebles del Litoral Sur, adjuntó copia de título archivado observaciones a modificación de zonificación.

ANÁLISIS:

Que, en conformidad con el artículo 8 inciso 8.3. numeral 9.2. del D.S.012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo urbano Sostenible

"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.

"Cuna y Capital del Arte Negro Nacional"
"Cañete Valle Bendito y Productivo"



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."

Que, en conformidad con el artículo 125 del D.S.012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo urbano Sostenible

"Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico

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, visto las observaciones presentadas por los administrados mediante los expedientes descritos en los antecedentes esta Subgerencia informa lo siguiente:

Que, los predios denominados "LOTE A, B, B', 3B, 3C DEL EX - FUNDO LA ISLA Y SUBLOTE 2G Y SUBLOTE 2H DEL FUNDO LA QUERENCIA (ACUMULADO)", inscrito en la partida registral N° 21334537, con una extensión de 320,376.55 m² y "LOTE URBANIZACION HABILITACION URBANA URBANIZACION PARA USO DE COMERCIO - BOULEVARD SUR PLAZA", inscrito en la partida registral N° 21001228, con una extensión de 10,001.50 m², en el distrito de Asia, provincia de Cañete, departamento de Lima, poseen la siguiente zonificación en conformidad con la Ordenanza 06-95-MPC, que aprobó el Reglamento de Zonificación de usos del suelo de la Provincia de Cañete.

ZONA DE USO URBANO TURISTICO (U.U.T) - Son aquellos que por sus especiales características son propicias para usos urbanos con fines turístico-recreativos, de acuerdo a la Ordenanza N° 06-95-MPC de fecha 08/06/1995.

2.1. Uso Genérico. -

- a. Actividades recreativas de playa, con fines de esparcimiento.
 - b. Actividades con fines turístico-recreativos; equipamiento y servicios de recreación extraurbana.
 - c. Centros poblados, usos residenciales de temporada y sus equipamientos complementarios.
- 2.2. Uso Conforme. -** Todos los servicios compatibles con usos de vivienda temporal, tales como restaurantes, cafeterías, clubes y hoteles, entre otros, que no vayan en desmedro del cuidado de la limpieza, la salud y el medio ambiente.

Que, visto los usos conformes que establece la zonificación de ZONA DE USO URBANO TURISTICO (U.U.T), se advierte que dicha zonificación permite usos compatibles destinados a clubes y hoteles, los cuales corresponden a actividades de carácter comercial vinculadas al servicio turístico y recreativo.

Que, mediante el procedimiento administrativo de modificación de zonificación, el administrado puede solicitar el cambio hacia una zonificación de mayor intensidad urbana, siempre que dicha pretensión se encuentre sustentada técnica y normativamente, y resulte compatible con el planeamiento urbano y territorial vigente. Ante este escenario se tiene que zona y/o ámbito de la propuesta de modificación de zonificación se evidencia un desarrollo de actividad comercial catalogando al distrito de Asia como un distrito de desarrollo comercial potencia y actividad comercial consolidada. Por lo que, la propuesta pretendía formalizar las actividades que actualmente se vienen desarrollando.

Que, mediante el procedimiento administrativo de modificación de zonificación, el administrado puede solicitar el cambio hacia una zonificación de mayor intensidad urbana, siempre que dicha pretensión se encuentre sustentada técnica y normativamente, y resulte compatible con el planeamiento urbano y territorial vigente.

En ese contexto, se advierte que el ámbito materia de la propuesta de modificación de zonificación presenta un desarrollo significativo de actividades comerciales, evidenciándose que el distrito de Asia viene consolidándose como un sector de potencial desarrollo económico y comercial, con actividades comerciales ya establecidas y en funcionamiento.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
V.P.
Ing. Juan Carlos
Ramírez Alaro
Sub Gerente de
Control Urb.
Cañete



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO



"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Por consiguiente, la propuesta de modificación de zonificación tendría por finalidad formalizar y adecuar urbanísticamente las actividades comerciales que actualmente se vienen desarrollando en el sector, en concordancia con la dinámica territorial y el crecimiento urbano existente.

Que, en el procedimiento de modificación de zonificación se evalúa si el cambio de uso o el incremento de intensidad urbana resulta técnicamente compatible con el modelo de desarrollo urbano y el planeamiento territorial vigente; sin embargo, los aspectos relacionados con la ejecución física del desarrollo urbano, así como la verificación de que este cuente con condiciones sostenibles y técnicas adecuadas, serán materia de evaluación en el procedimiento administrativo de habilitación urbana, el cual es de competencia de la municipalidad distrital correspondiente.

Que, visto la partida registral N° 21001228, se tiene que en el asiento B0001 se inscribió la recepción de obras en merito a la Resolución de Alcaldía N° 212-02-AMDA, sin embargo, no obra inscrita el cambio de zonificación de U.U.T. a Comercio, así como tampoco la independización de partidas registrales correspondientes ni en su defecto, el cierre de la partida matriz como consecuencia de dichas independizaciones.

Que, respecto a las rutas de evacuación ante un eventual tsunami, se consideraría como vía de evacuación propuesta la Vía Cayma, la cual presenta conexión directa desde la zona de playa hacia la Autopista Panamericana Sur, constituyéndose como una alternativa de evacuación y accesibilidad para la población en caso de emergencia, encontrándose dicha vía actualmente consolidada.

Qu, la Constitución Política del Perú reconoce y protege el derecho que tienen las personas a ser propietarias de bienes y a usarlos libremente dentro de los límites de la ley, siendo la propiedad privada inviolable; en ese sentido, el propietario se encuentra facultado para solicitar modificaciones de zonificación respecto de su predio, conforme a los procedimientos y requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Que, la evaluación de la dotación y factibilidad del servicio de agua potable correspondería ser determinada por la empresa prestadora de servicios EMAPA, al encontrarse dentro del ámbito de sus competencias; asimismo, respecto a la competencia municipal distrital vinculada al procedimiento administrativo de habilitación urbana, se tiene que en las Comisiones Técnicas de Habilitaciones Urbanas participa un representante de dicha entidad prestadora de servicios, a efectos de emitir opinión técnica dentro del procedimiento correspondiente.

Que, respecto a los servicios públicos brindados por la Municipalidad Distrital de Asia, tales como el recojo de residuos sólidos y la seguridad ciudadana, se tiene que dichos servicios constituyen competencias exclusivas de la referida entidad conforme a las funciones y atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Municipalidades.

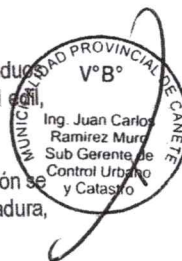
Finalmente, se informa que actualmente en el ámbito de intervención de la propuesta de modificación de zonificación se viene desarrollando una actividad comercial consolidada, cuyas infraestructuras son consideradas de gran envergadura, promoviendo el desarrollo económico y social del distrito de Asia y de la provincia de Cañete.

Que, de acuerdo al TUO de la Ley de procedimientos administrativos Ley N°27444, DS N°004-2019-JUS, Artículo 51.- sobre Presunción de veracidad en el numeral; 51.1. Todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.

CONCLUSIONES:

Por las consideraciones antes expuestas, esta Subgerencia, opina lo siguiente:

1. **DESESTIMAR** las observaciones presentadas por el administrado el Sr. Alejandro Salazar-Paz Alejandro Cesar, identificado con DNI N° 40744096 mediante los siguientes expedientes: (EXP. N° 006502-2026, EXP. N° 006920-2026).
2. Que, se autorice el inicio de la difusión del presente informe (Exhibición en el periódico Mural y página Web) en la Municipalidad Provincial de Cañete, durante un periodo de 20 días calendarios, conforme a lo señalado en el párrafo 8.6 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades.
3. Que, se solicite a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, la publicación del presente informe, en los paneles de la Municipalidad Provincial de Cañete, conforme lo señalado en el párrafo 8.6 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades, **y que finalizada la publicación de lo solicitado se informe sobre el registro de oposición y/o sugerencias a la publicación.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

SUB GERENCIA DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"



2

4. Que, se solicite a la Oficina de Tecnologías de la Información de la Municipalidad Provincial de Cañete, del presente informe, en la página web de la Municipalidad Provincial de Cañete, conforme lo señalado en el párrafo 8.6 del artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la ley N°27972-Ley Orgánica de Municipalidades.

Es todo lo que se solicita para fines que estime conveniente, salvo mejor parecer

Atentamente,


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE
Ing. J. Carlos Ramirez Muro
Sub Gerente de Control Urbano y Catastro