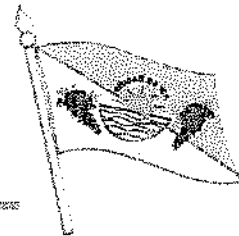




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 443 -2023-AMPI

Ica, 06 JUN 2023

VISTO: el expediente N° 2385-2022 de fecha 11 de julio de 2022, donde la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C.**, solicita la **APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DEL PERÚ**; y,

CONSIDERANDO:

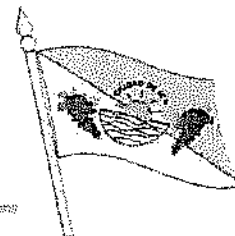
Que, con expediente N° 2385-2022 de fecha 11 de julio de 2022, la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C.**, solicita la **APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DEL PERÚ**, adjuntando para dicho trámite Planos, Memorias y un CD;

Que, mediante Informe 1707-2022-SGOPC-GDU-MPI de fecha 22 de agosto de 2022, el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro Arquitecto Marco Sergio Sánchez Anchante, luego de hacer un análisis de la zonificación del predio, emite la siguiente conclusión y recomendación: En consecuencia y continuando con el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del D.S. 022-2016-VIVIENDA se recomienda la publicación del contenido del Planeamiento Integral mediante exhibición en el Local Institucional de la Municipalidad Provincial de Ica, publicación en la página web, debiendo realizarse en el plazo de 30 (treinta) días calendarios contados a partir de la fecha de notificación del presente informe donde a su vez, se realizara el taller correspondiente con participación de la Municipalidad y Propietarios a los 15 días de publicado el PI. Por otro lado, deberán recepcionarse observaciones y/o consultas a través de los mismos medios, los cuales deberán ser habilitados. De ser así, cumplidos los 30 días calendarios, los expedientes deberán retomar con las observaciones correspondientes o sin ella de ser el caso para su resolución. Por lo que se sugiere a su despacho la publicación en la página Web de la Municipalidad Provincial de Ica y en periódico mural (CD y folios de la página 04-24, 46,48, 54, 58, motivo por el cual se remite la documentación original;

Que, posteriormente el Gerente de Desarrollo Urbano Ing. William Wilfredo García Girao emite el Informe N° 1439-2022-GDU-MPI de fecha 22 de agosto de 2022, señala lo siguiente: "(...) La Sub Gerencia Obras Privadas y Catastro mediante documento b) emite el informe del resultado de la evaluación del citado proyecto; en tal sentido a fin de continuar con el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del D. S. 022-2016-VIVIENDA, se sugiere a su despacho la publicación en la página web de la Municipalidad Provincial de Ica y en periódico mural (Folios de la pág. 04, 24, 46, 48, 54, 56, 58); debiendo realizarse en el plazo de 30 días calendarios contados a partir de la fecha de notificación del presente informe, donde a su vez se realizara el taller correspondiente con la participación de la Municipalidad y Propietarios a los 15 días de publicado el PI;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



motivo por el cual se le remite la documentación original; debiendo de retomarla a los 30 días de su publicación”;

Que, con Memorando N° 0035-2022-SG-MPI de fecha 23 de agosto de 2022, el Secretario General, indica lo siguiente: “Sírvasse publicar en la página Web de la Municipalidad Provincial de Ica el documento de la referencia, Planeamiento Integral de Predios Rústicos comprendidos en el ámbito del PDU “Urbanizadora y Constructora las Praderas de Carhuaz SAC., debiendo publicarlo por un tiempo de 30 días, luego de culminado el tiempo de la publicación, sírvase devolver el CD y la documentación, mediante informe, indicando el tiempo y culminación de la publicación;

Que, mediante Oficio N° 0564-2022-SG-MPI de fecha 27 de setiembre de 2022, la Secretaria Técnica remite la documentación señalada en la referencia indicando que: “(...) en atención al documento de la referencia a), para comunicarle que habiendo cumplido con la publicación (30 días) del Planeamiento Integral, de Predios Rústicos, comprendidos en el ámbito de PDU, Urbanizadora y Constructora Las Praderas de Carhuaz, tanto ne el mural de la Municipalidad por medio del Área Funcional de Relaciones Publicas, b) como en la página web, por medio de la página muniica.gob.pe c)., se deriva a su despacho, para la continuación del su trámite correspondiente;

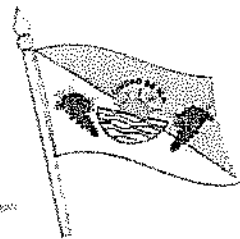
Que, siendo esto así, el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro Arquitecto Marco Sergio Sánchez Anchante emite el Informe N° 2233-2022-SGOPC-MPI de fecha 26 de octubre de 2022, luego de hacer un pequeño análisis sobre la zonificación del predio, arriba a las siguientes conclusiones y recomendaciones: “En consecuencia y continuando con el procedimiento establecido en el núm. 55.5 del D.S. 022-2016-VIVIENDA se declara EXPEDITO el proyecto denominado Planeamiento Integral de predios rústicos comprendidos en el PDU presentado por URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ SAC. Para su elevación al pleno de concejo Municipal previos formes establecidos en la normativa;

Que, en ese sentido, el Gerente de Desarrollo Urbano Ing. William Wilfredo García Girao emite el Informe N° 1914-2022-GDU-MPI de fecha 27 de octubre de 2022, ratificando lo expresado por el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro Arquitecto Marco Sergio Sánchez Anchante, manifestando lo siguiente: “Al respecto, de acuerdo a los informado por la Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro mediante documento b), le comunico que realizada la revisión de la documentación y continuando con el procedimiento establecido en el núm. 55.5 del D.S. 022-2016-VIVIENDA, se declara EXPEDITO el proyecto denominado Planeamiento Integral de predios rústicos comprendidos en el ámbito del PDU; en tal sentido le remito la documentación, para su revisión, pronunciamiento y proseguir elevándolo al Pleno del Concejo Municipal, para la continuación del trámite respectivo”;

Que, de la evaluación del expediente técnico presentado por la empresa URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C., el cual contiene Memoria Descriptiva y Planos del Estado Situacional Actual de la Zonificación del Predio, se advierte que la zonificación actual del predio solicitado es de **“RESERVA**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



PAISAJÍSTICA", por lo que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 26834 - Ley de Áreas Naturales Protegidas del 4-JUL-1997, en su artículo 22° define a las Reservas Paisajísticas como áreas donde se protege ambientes cuya integridad geográfica muestra una armoniosa relación entre el hombre y la naturaleza, albergando importantes valores naturales, estéticos y culturales. En consecuencia, la "**RESERVA PAISAJÍSTICA**", están consideradas dentro de las Áreas Naturales Protegidas;

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de municipalidades, las Municipalidades son Órganos de Gobierno Local que emanan de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; dicha autonomía radica en la facultad de ejercer, actos de gobierno, actos administrativos y de administración, sujetos al ordenamiento jurídico;

❖ ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS: LOS EFECTOS JURÍDICOS DE SU ESTABLECIMIENTO SOBRE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA:

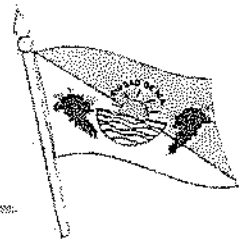
Que, a manera de ilustración, las razones que justifican el establecimiento de un Área Natural Protegida (ANP) son diversas. Algunas conservan ecosistemas únicos como los glaciares, mientras otras protegen especies amenazadas o en peligro de extinción como el lobo de río, el otorongo o la pava aliblanca. Tenemos también aquellas que protegen sitios de importancia histórica y cultural como Machu Picchu y las que permiten proteger formaciones geológicas únicas como el bosque de piedras del Santuario Nacional de Huallay. Asimismo, contamos con ANP como la **Reserva Paisajística** Nor Yauyos Cocha que permite conservar paisajes espectaculares como las caídas de agua y lagunas cristalinas de Huancaya en la sierra de Lima. También contamos con ANP ubicadas en cabeceras de cuenca que contribuyen a la provisión de agua limpia a las poblaciones vecinas y evitan desastres naturales como en el caso del Parque Nacional Yanachaga Chemillén en la selva central. Hay algunas como el Parque Nacional Alto Purús cuya extensión supera las 2.5 millones de hectáreas (aproximadamente cinco veces el tamaño de Dinamarca) y otras que no suman 300 hectáreas, como el Refugio de Vida Silvestre Pantanos de Villa;

Que, debido a que las ANP buscan proteger muestras representativas de la diversidad biológica, contamos con áreas protegidas en el mar, en la costa, en la sierra y en la selva. Los factores sociales, culturales y económicos alrededor de cada ANP también difieren entre una y otra. Así tenemos ANP con gente en su interior y otras muy aisladas, en las cuales son pocos los pobladores que interactúan con ellas. Consecuentemente, existen ANP muy amenazadas por actividades ilegales y en las cuales es difícil regular el acceso, como la Reserva Nacional Pacaya Samiria y otras como la Reserva Nacional Lachay en donde es más fácil realizar actividades de control y vigilancia;

Que, en el Perú tenemos 77 áreas naturales protegidas que ocupan más de 14% del territorio nacional. Al abarcar una extensión de territorio tan grande es



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



comprensible que las ANP se hayan establecido sobre predios de propiedad privada. Diversas dudas e interrogantes surgen en relación a las limitaciones de uso que se imponen al ejercicio del derecho de propiedad con el establecimiento de un ANP. ¿El Estado expropia los predios privados ubicados dentro de ANP? ¿Qué tipo de limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad puede acarrear el establecimiento de un área natural protegida? ¿A través de qué mecanismos se pueden establecer restricciones de uso al ejercicio del derecho? ¿Desde cuándo son aplicables? ¿Cómo se inscriben las cargas y en dónde?

Que, en el presente informe analizaremos cómo nuestra legislación ha regulado el ejercicio de los derechos de propiedad previamente adquiridos sobre predios ubicados dentro de ANP de nivel nacional. Para ello, se explican brevemente los aspectos legales y conceptuales más relevantes respecto a las ANP. Asimismo, se describen los distintos mecanismos que permiten establecer limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad y se reflexiona en torno a su operatividad y eficacia;

❖ ALGUNAS CONSIDERACIONES BÁSICAS SOBRE LAS ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:

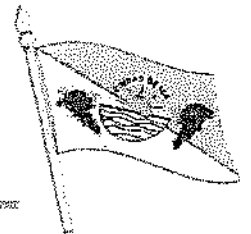
Que, las primeras ANP que se establecieron en el Perú y en otros países del mundo estuvieron vinculadas a la protección del paisaje y a preservar áreas con fines de recreación, incluidas las actividades de caza y pesca. La Convención para la Protección de la Flora, de la Fauna y de las Bellezas Escénicas Naturales de los Países de América, conocida también como la Convención de Washington, fue el primer acuerdo internacional que estableció disposiciones en torno a las áreas protegidas. El Perú ratificó dicho acuerdo hace más de seis décadas, en el año 1941, durante el primer gobierno de Manuel Prado Ugarteche;

Que, fue a partir de esta Convención que el Perú asumió el compromiso de proteger y conservar en su medio ambiente natural a ejemplares de todas las especies y géneros de su flora y fauna indígenas para evitar su extinción. Las partes manifestaron su deseo de conservar y proteger los paisajes de incomparable belleza, las formaciones ecológicas extraordinarias, las regiones y los objetos naturales de interés estético o valor histórico o científico. Asimismo acordaron, establecer áreas protegidas tales como Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Monumentos Naturales y Reservas de Regiones Virgenes. Como menciona Solano (2005), esta convención sirvió como marco legal y político para que el Perú empiece a establecer Parques y Reservas Nacionales, aunque de una manera bastante desorganizada y aislada durante los primeros años;

Que, entre 1941 y la actualidad, hubo diversos hitos a nivel internacional que centraron la atención de la comunidad internacional sobre la importancia de conservar el medio ambiente y que reconocieron el aporte de las ANP en este complejo reto. El Informe de la Comisión Brundtland de 1981, emanado de la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo de la Organización de Naciones Unidas ONU planteó por primera vez el concepto de desarrollo sostenible modificando considerablemente los paradigmas en los cuales se sustentaba el desarrollo y también la conservación;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, si bien se han firmado diversos acuerdos internacionales relacionados a las ANP, el hito más importante fue el Convenio sobre la Diversidad Biológica (CDB) de 1992, el primer tratado global vinculante que trata específicamente lo relacionado a la diversidad biológica. El Convenio reafirma la soberanía de cada país con respecto a sus recursos biológicos al precisar que cada Estado es responsable de la conservación de su diversidad biológica y del aprovechamiento sostenible de sus componentes. Asimismo, establece disposiciones orientadas a la conservación in-situ de la diversidad biológica (expresada por la diversidad de genes, especies y ecosistemas), a través de herramientas como las ANP;

Que, con el Convenio de Diversidad Biológica se consolida un consenso internacional referido a que la conservación de la diversidad biológica es el elemento principal que justifica el establecimiento de un ANP. En este sentido, la legislación vigente las define como: *«Los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones, para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país»;*

Que, de un tiempo a esta parte contamos con un Sistema de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SINANPE) que ha crecido significativamente en las últimas décadas. Actualmente, este se encuentra conformado por 63 ANP de nivel nacional, de nueve categorías distintas, que cubren más de 18 millones de hectáreas y que son complementadas por las áreas de conservación regional (3) y las áreas de conservación privada (11). En total suman 77 áreas naturales protegidas sobre una superficie que supera el 14% del territorio nacional;

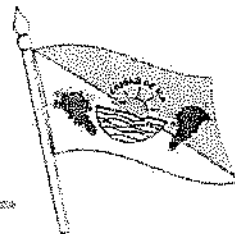
Que, la administración del SINANPE, le correspondía a la Intendencia de Áreas Naturales Protegidas (IANP) del INRENA. Con el reciente Decreto Legislativo N° 1013, que aprueba la Ley de Creación, Organización y Funciones del Ministerio del Ambiente Recursos Naturales se aprobó la fusión de la Intendencia de Áreas Naturales Protegidas del INRENA en el Ministerio del Ambiente. La norma otorga un plazo de 90 días para la ejecución de la fusión. Asimismo, crea el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP) como organismo público técnico especializado adscrito al Ministerio del Ambiente. Este adquiere la condición de ente rector del Sistema de Áreas Naturales Protegidas por el Estado. Finalmente, dispone que toda referencia hecha al INRENA o a la Intendencia de Áreas Naturales Protegidas o a las competencias, funciones y atribuciones respecto a la materia de ANP, una vez culminado el proceso de fusión se entenderá como efectuada al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP;

❖ LA RELACIÓN ENTRE LAS ANP Y EL DERECHO DE PROPIEDAD:

Que, la regulación de los efectos jurídicos que acarrea el establecimiento de un ANP sobre los derechos de propiedad preexistentes ha ido evolucionando a lo largo del tiempo, según las concepciones ideológicas de los distintos gobiernos y los paradigmas



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



de la conservación. Hace varias décadas atrás, las ANP se gestionaban bajo el paradigma de «áreas sin gente» y por ello, se promovía el desalojo de los pobladores asentados dentro de las áreas protegidas. Se consideraba que las poblaciones locales representaban una amenaza, sino la mayor, para las ANP. Poco a poco, este paradigma ha ido resquebrajándose y actualmente existe un consenso relacionado a que es necesario integrar a los actores locales en la gestión de las ANP y que se deben respetar los derechos previamente adquiridos;

Que, una de las primeras normas que reguló la relación entre las ANP y los derechos de propiedad preexistentes fue el Decreto Legislativo N° 6135, más conocido como el Código del Medio Ambiente. El Código del Medio Ambiente fue aprobado dos meses después de haber asumido Alberto Fujimori la Presidencia de la República, en septiembre de 1990. Esta norma incluyó en su capítulo décimo una sección dedicada exclusivamente a las ANP, donde empezaron a sentarse las primeras bases conceptuales para temas tan importantes como una nueva definición de áreas naturales protegidas, una enumeración de sus objetivos, y la relación entre los derechos de propiedad y las ANP;

Que, al respecto, el artículo 53° del Código estableció que:

«El ejercicio de la propiedad y de los demás derechos adquiridos con anterioridad al establecimiento de las áreas naturales protegidas, debe hacerse en armonía con los objetivos y fines para los cuales éstas fueron creadas. El Estado evaluará, en cada caso, la necesidad de imponer otras limitaciones al ejercicio de dichos derechos»

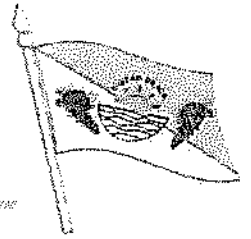
«El establecimiento de ANP puede implicar la imposición unilateral por el Estado de una serie de limitaciones de uso y restricciones con la finalidad que las actividades que se desarrollen en su interior no contravengan los objetivos para las cuales fueron creadas»

«Podrán expropiarse aquellos derechos cuyo ejercicio sea contrario a los fines y objetivos de las áreas naturales protegidas. Igualmente, pueden ser resueltos los contratos celebrados con el Estado cuya ejecución perjudique o ponga en peligro la protección o conservación de las áreas naturales protegidas. En este último supuesto, el Estado considerará una indemnización justipreciada que resarza las mejoras y otras inversiones que no puedan ser recuperadas por el afectado».

Que, un año después, la décimo séptima disposición final del Decreto Legislativo N° 7086 derogaría el segundo párrafo del artículo 53°. Asimismo, a través del artículo 47° del Decreto Legislativo comentado se precisarían los alcances del artículo 53° del Código al establecer que para garantizar un entorno adecuado de estabilidad a la inversión minera, el establecimiento de ANP no afectará el ejercicio de derechos otorgados con anterioridad a las mismas. Es decir, se derogó el enunciado que permitía expropiar predios de propiedad privada y se precisó que el establecimiento de ANP no tiene efectos retroactivos ni afecta los derechos adquiridos con anterioridad a la creación de las mismas. Por otro lado, el artículo 54° del Código del Medio Ambiente reconoció los derechos de propiedad anteriores al establecimiento de las áreas, en especial de las comunidades nativas y campesinas;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, luego, la Constitución Política de 1993 colocaría, por primera vez en la historia del Perú, a las ANP y la diversidad biológica a nivel constitucional. En efecto el artículo 68° del Capítulo II del Título IV de la Constitución Política del Perú establece la obligación del Estado de promover la conservación la diversidad biológica y de las áreas naturales protegidas. De esta manera se sentaron las bases para la Ley de Áreas Naturales Protegidas de 1997 y con ella, una mayor precisión respecto a los efectos jurídicos que generan las ANP sobre los derechos de propiedad. Sobre este tema, la Ley dispone que:

i) Cuando se declaren ANP que incluyan predios de propiedad privada, se podrá determinar las restricciones al uso de la propiedad del predio.

ii) La imposición de restricciones de uso pueden acarrear el establecimiento de medidas compensatorias correspondientes.

iii) Se promueve la suscripción de acuerdos entre la autoridad encargada de la administración del ANP con los titulares de derechos en las áreas, para asegurar que el ejercicio de sus derechos sea compatible con los objetivos del área.

iv) El ejercicio de la propiedad y de los demás derechos reales adquiridos con anterioridad al establecimiento de un ANP, debe hacerse en armonía con los objetivos y fines para los cuales éstas fueron creadas.

v) Le corresponde al Estado evaluar si es necesario imponer limitaciones adicionales a las establecidas en la norma de creación del área, al ejercicio de los derechos de propiedad y otros derechos reales.

vi) Cualquier transferencia de derechos a terceros por parte de un poblador de un ANP, deberá ser previamente notificada a la Jefatura del Área.

vii) En caso de transferencia del derecho de propiedad, el Estado podrá ejercer el derecho de retracto conforme al Código Civil.

Que, poco menos de tres años más tarde, en enero de 2000, se aprueba el Decreto Supremo N° 001-2000-AG, que dispone que el Instituto Nacional de los Recursos Naturales- INRENA gestione la inscripción de ANP como Patrimonio de la Nación ante los Registros Públicos. Esta norma establece que las áreas protegidas se inscribirán en los Registros Públicos como Patrimonio de la Nación a nombre del Estado Ministerio de Agricultura, y que le corresponde al Estado la primera opción de compra en caso de venta de predios privados preexistentes al ANP. Asimismo, **SE IMPIDE DE MANERA EXPRESA que otras autoridades sectoriales o LOS GOBIERNOS MUNICIPALES AUTORICEN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN o funcionamiento dentro de un ANP sin contar con la opinión técnica favorable de INRENA;**

Que, finalmente el marco legal empieza a consolidarse con el reglamento de la Ley de ANP del 2001. Con relación a los derechos de propiedad, este reafirmó que el





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ejercicio del derecho de propiedad preexistente a la creación de un ANP debe ser compatible con su carácter de Patrimonio de la Nación. Asimismo, el Reglamento reguló el derecho del Estado a la primera opción de compra en caso de compra venta de derechos previamente adquiridos al interior de ANP y enfatizó que en caso no sea ejercida por el Estado, este mantiene vigente el derecho de retracto. Finalmente, el artículo 46º numeral 1 del Reglamento precisó que las limitaciones y restricciones al uso de predios de propiedad privada ubicados al interior de un ANP, cuya existencia es posterior a la propiedad, pueden ser establecidas mediante: i) la norma que crea el ANP; ii) el Plan Maestro; y iii) mediante Resolución Jefatural específica de INRENA;

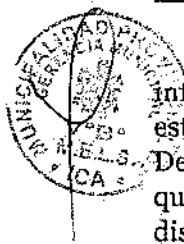
Que, de esta manera, se confirma que el establecimiento de ANP puede implicar la imposición unilateral por el Estado de una serie de limitaciones de uso y restricciones con la finalidad que las actividades que se desarrollen en su interior no contravengan los objetivos para las cuales fueron creadas;

❖ RESTRICCIONES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE PREDIOS PRIVADOS UBICADOS EN ANP:

Que, a pesar que, la regulación positiva de la propiedad está siempre influenciada por el ambiente histórico en que se formula, como señala Díez Picazo (1987) esta ha de concretarse en una definición técnico-jurídica que será principalmente aséptica. Desde esta perspectiva, en la definición del artículo 923º de nuestro Código Civil se destaca que el derecho de propiedad se define por la reunión de cuatro atributos (usar, disfrutar, disponer y reivindicar). Son estos atributos los que han determinado que doctrinalmente se defina a la propiedad como el señorío más pleno que se puede tener sobre una cosa, es decir, el más completo control sobre una cosa que la ley permite a un sujeto de derecho;

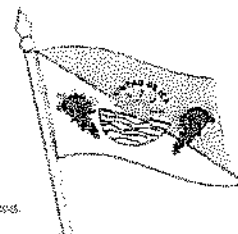
Que, cuando el código napoleónico definió en su artículo 544º a la propiedad como «el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta», no se refería a un derecho irrestricto y al margen de la ley. Consideramos que las limitaciones legales eran obvias, pero que al no constituir lo esencial de la Propiedad, el legislador decidió no hacer una mención expresa. Actualmente, queda claro que la propiedad debe ser ejercida dentro de los límites establecidos en la legislación y sin afectar los derechos de terceros. El artículo 70º de nuestra carta magna establece expresamente que el derecho de propiedad se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, (incluidas las normas ambientales). En Colombia, los legisladores han ido más allá ya que han establecido a nivel constitucional que «la propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica»;

Que, según el artículo 46º del reglamento de la Ley de ANP (RLANP) se pueden establecer restricciones al derecho de propiedad dentro de ANP mediante la norma de creación del ANP, el Plan Maestro o a través de una Resolución Jefatural específica. ¿Es constitucional el establecimiento de restricciones al derecho de propiedad dentro de ANP mediante normas reglamentarias? De acuerdo al marco legal, es posible establecer restricciones al derecho de propiedad por razones de seguridad nacional (conforme al





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



artículo 72º de la Constitución) o de necesidad pública (de acuerdo al artículo 925º del Código Civil);

Que, de acuerdo a la Ley de ANP, las áreas naturales protegidas constituyen Patrimonio de la Nación. Por su parte, el artículo 5º de la Ley General del Ambiente, establece expresamente que la protección y conservación del Patrimonio de la Nación puede ser invocada como causa de necesidad pública. Adicionalmente, el artículo 6º de la citada norma, dispone que el ejercicio del derecho de propiedad está sujeto a las limitaciones que establece la ley en resguardo del ambiente. En este sentido, son plenamente válidas las restricciones legales establecidas por la Ley de Áreas Naturales Protegidas respecto a que el ejercicio del derecho de propiedad no puede contravenir los fines y objetivos de creación del ANP. Una interpretación extensiva nos permitiría validar también aquellas restricciones impuestas por la norma de creación y el Plan Maestro, en la medida que son aquellas las que dotan de contenido al ANP al regular cómo se garantizará el cumplimiento de los objetivos de conservación que motivaron su establecimiento. Por otro lado, el ente rector del SINANPE tiene facultades para establecer ciertas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad sobre la base del principio precautorio. Estos deben ser establecidos en función de los criterios que establece la Ley de ANP, como la compatibilidad, y otros principios que se encuentren expresamente establecidos mediante ley;

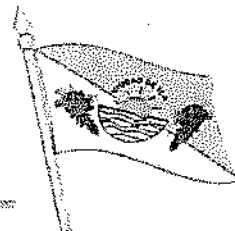
a) ¿El derecho de propiedad otorga derechos sobre los recursos naturales ubicados dentro del predio? Si bien no es el eje central de este Informe, es importante precisar que el derecho de propiedad sobre el predio no otorga derechos sobre los recursos naturales ubicados en su interior. Es decir, si adquiero un predio en la selva con árboles maderables en su interior, el título de propiedad por sí solo no me otorga el derecho para aprovecharlos. Incluso en el caso, que el anterior propietario los haya plantado se requeriría solicitar un permiso para proceder a su aprovechamiento. Ello se debe a que según lo establecido en el artículo 66º de la Constitución Política del Perú de 1993, los recursos naturales son Patrimonio de la Nación y por lo tanto no pueden ser otorgados en propiedad a particulares.

Que, de acuerdo al mandato constitucional consignado en el artículo 66º, las condiciones y modalidades para el aprovechamiento de recursos naturales son fijadas mediante Ley Orgánica. En este sentido, la Ley Orgánica de Aprovechamiento Sostenible de los Recursos Naturales establece las modalidades para aprovechar los recursos naturales (concesiones, autorizaciones, permisos y licencias), las mismas que son desarrolladas a través de leyes específicas como la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, la Ley de Áreas Naturales Protegidas, entre otras;

Que, estas normas establecen que los propietarios privados deberán solicitar autorizaciones o permisos según sea el caso, para desarrollar actividades de aprovechamiento de recursos naturales en sus predios. Es decir, se reconoce que el aprovechamiento de recursos naturales ubicados dentro del predio no es una facultad inherente al derecho de propiedad sobre el mismo. No obstante, es importante resaltar que los propietarios cuentan con una posición ventajosa que les permite acceder al aprovechamiento de los recursos naturales ubicados en sus predios, a través de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



procedimientos más ágiles y operativos. Un ejemplo de ello son las autorizaciones para la prestación de servicios turísticos y recreativos en predios de propiedad privada dentro de las ANP. En dichos casos el trámite para obtener la autorización es gratuito y no genera ninguna obligación de retribuir económicamente al Estado por el aprovechamiento del paisaje como recurso. De no contar con el derecho de propiedad, el interesado tendría que solicitar una concesión para la prestación de servicios turísticos la cual por su misma naturaleza exige seguir un procedimiento más complejo y una contraprestación económica;

b) Derechos de propiedad de las poblaciones locales, comunidades campesinas y poblaciones indígenas en aislamiento voluntario y de contacto inicial.

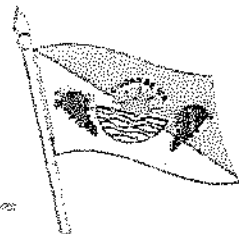
Que, el reglamento de la Ley de ANP establece que es posible establecer o categorizar de manera definitiva las ANP sobre predios de propiedad comunal, siempre y cuando se cuente con el consentimiento previo, dado libremente y con pleno conocimiento de causa de dichos propietarios. De acuerdo al artículo 43º numeral 2 del reglamento, es necesario establecer el reconocimiento de los derechos fundamentales de dichas comunidades de manera expresa en el dispositivo de creación del área protegida. En la misma línea, el artículo 110º de la Ley General del Ambiente dispone que el Estado reconozca el derecho de propiedad de las comunidades nativas y ancestrales sobre las tierras que poseen dentro de las ANP y en sus zonas de amortiguamiento;

Que, es decir, existe un reconocimiento por parte del Estado de aquellos derechos adquiridos, tales como propiedad y posesión entre otros, de las poblaciones y las comunidades campesinas o nativas, que habitan en las ANP con anterioridad a su establecimiento. Si bien se ha señalado que el derecho de propiedad no otorga derechos para el aprovechamiento de recursos naturales, en el caso de las poblaciones locales y comunidades nativas asentadas en áreas protegidas de la Amazonía es sumamente difícil desligar el derecho de propiedad del aprovechamiento de recursos naturales con fines de subsistencia. Los miembros de estas comunidades basan su supervivencia en la relación con el entorno natural, especialmente en actividades de caza, pesca e intercambio de productos agrícolas con otras poblaciones aledañas. En estos casos, limitarles el aprovechamiento de recursos con fines de subsistencia, implicaría en la práctica la restricción del uso de su predio, es decir una limitación indirecta del derecho de propiedad, ya que por las mismas características culturales y naturales, tendrían que migrar a otra zona para poder subsistir. Distinto es el caso del propietario de una casa de playa en la Reserva Nacional Paracas que puede comprar los insumos para su cena en un supermercado o en un restaurante. Por estas razones es necesario establecer restricciones de uso acordes con las realidades de cada una de las ANP. Ello refuerza la importancia de establecer condiciones de uso mediante la norma de creación, el Plan Maestro o una Resolución Jefatural específica;

Que, es por ello, que en el caso de las poblaciones locales (incluidos los pescadores artesanales), las comunidades campesinas y las comunidades nativas vinculadas a un ANP, la norma exige que se considere dicha situación en la evaluación del otorgamiento de derechos para el uso de los recursos naturales;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, por el momento, la legislación ha establecido que en las ANP el Estado respeta los usos ancestrales vinculados a la subsistencia de las comunidades campesinas o nativas y de los grupos humanos en aislamiento voluntario o de contacto inicial o esporádico. Asimismo, se dispone como obligación del Estado la promoción de mecanismos a fin de compatibilizar los objetivos y fines de creación de las ANP con dichos usos ancestrales. No obstante, la manera de compatibilizar estos usos en la práctica puede volverse sumamente complicado. Tomemos como ejemplo el artículo 89° del reglamento de la Ley de ANP. Este reconoce a las comunidades nativas y campesinas la posibilidad de aprovechar las especies de flora y fauna silvestres permitidas, así como sus productos o sub-productos, con fines de subsistencia. Sin embargo, prohíbe que se trate de especies de flora y fauna en vías de extinción, que provengan de zonas de protección estricta o zonas silvestres o que pongan en peligro los fines para los cuáles fue creada el área. ¿Esta norma contraviene el «Convenio 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes» de la Organización Internacional del Trabajo - OIT de la OIT? ¿Qué debería hacer el Estado si la especie que ancestralmente ha usado una comunidad nativa con fines de rituales es incluida en la lista de especies en vías de extinción? ¿Cómo controlar, en áreas protegidas mayores a un millón de hectáreas, que las especies no sean extraídas de zonas de protección estricta o zonas silvestres? ¿Sería ilegal establecer zonas de protección estricta o zonas silvestres sobre aquellas áreas que las comunidades habitan o usan para extraer recursos con fines de subsistencia?;

Que, a continuación analizaremos las distintas vías mediante las cuales es posible establecer condiciones y limitaciones de uso a los derechos de propiedad sobre predios ubicados al interior de ANP. Como se ha mencionado, estas pueden ser establecidas de manera general en las normas sobre áreas naturales protegidas, o de manera más específica a través de la norma de creación o de categorización del ANP, en el Plan Maestro respectivo o mediante Resolución Jefatural específica de INRENA. Es importante señalar, que a mayor especificidad y objetividad de las restricciones de uso, el ámbito de discrecionalidad de la Administración se reducirá. Sin embargo, consideramos que cierto grado de discrecionalidad es necesario en la medida que cada ANP presenta características distintas y por lo tanto, las restricciones a ser impuestas también deberían variar en función del caso en particular;

❖ NORMAS GENERALES SOBRE ÁREAS NATURALES

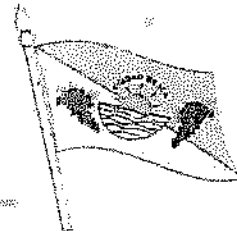
PROTEGIDAS:

Que, el derecho de propiedad está constituido por los atributos de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Como se ha mencionado, este debe ser ejercido en armonía con el bien común y el marco legal vigente;

Que, usualmente, cuando uno adquiere un predio, ejerce su derecho de propiedad mediante el desarrollo de actividades en su interior. Depende del titular si decide usar el predio para caminar, descansar, leer o no hacer nada. En fin, el propietario puede hacer todo aquello que no contravenga el marco legal. El artículo 957° de nuestro Código Civil establece que «la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas». Así, dependiendo de los Planes de Acondicionamiento Territorial y la zonificación respectiva, el propietario podrá edificar un número máximo de pisos, deberá



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



mantener una proporción entre las áreas verdes y el área construida, entre otros. Como ejemplo, podemos mencionar que en caso un privado desee edificar sobre su predio, entre otros requisitos, es necesario que presente un proyecto de obras y posteriormente solicite una licencia de construcción a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se encuentre el predio;

Que, ahora bien, ¿qué restricciones adicionales se imponen en caso el predio se encuentre en un ANP? En primer lugar, el artículo 174° del reglamento de la Ley de ANP señala que:

«La construcción, habilitación y uso de infraestructura con cualquier tipo de material dentro de un Área Natural Protegida de Administración Nacional, sea en predios de propiedad pública o privada, sólo se autoriza por la autoridad competente si resulta compatible con la categoría, el Plan Maestro, la zonificación asignada, debiéndose cuidar sobre todo los valores paisajísticos, naturales y culturales de dichas áreas. Para el otorgamiento de la autorización respectiva se debe cumplir con lo establecido por el artículo 93° del Reglamento (de la ley de ANP), en cuanto le sea aplicable. En todo caso se requiere la opinión previa favorable del INRENA»;

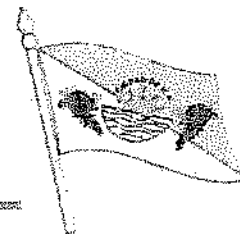
Que, el referido artículo 93° del RLANP establece que todas las solicitudes para la realización de alguna actividad, proyecto u obra al interior de un ANP o de su zona de amortiguamiento, requieren de la evaluación de su impacto ambiental. Lógicamente, la legislación dispone que únicamente en el caso de obras de gran envergadura o de evidente impacto significativo, se requiere la presentación del Estudio de Impacto Ambiental – EIA, mientras que para los demás casos, basta con una simple Declaración de Impacto Ambiental. En cualquiera de los dos casos se requiere la opinión previa favorable del INRENA (léase Ministerio del Ambiente);

Que, entonces, para la construcción, habilitación y uso de infraestructura en un predio de propiedad privada dentro de un ANP de administración nacional es necesario: a) la autorización de la autoridad competente; la cual para ser otorgada requiere una evaluación ambiental (EIA o DIA) que debe contar con la opinión previa favorable de INRENA; b) que la actividad sea compatible con la categoría, el Plan Maestro y la zonificación asignada; y c) el cuidado de los valores paisajísticos, naturales y culturales de las ANP;

Que, como vemos, el tratamiento es bastante general y de no definirse claramente que actividades son compatibles en el Plan Maestro respectivo o la norma de creación, el margen de interpretación que se le otorga a la Administración es bastante amplio. Ello en la medida que la opinión técnica previa favorable es una condición sine qua non para el otorgamiento de la autorización. Una restricción que se desprende de este artículo es que las construcciones que se realicen dentro de ANP deben ser realizadas en armonía con el paisaje y con el entorno natural y cultural, lo cual debería ser precisado de una manera más detallada como lo hace el artículo 148.1 del reglamento de áreas protegidas para la construcción de infraestructura con fines de prestación de servicios turísticos y recreativos. Dicho artículo dispone que la infraestructura o habilitación de obras debe guardar la máxima relación posible con, las características de la arquitectura local, priorizándose la utilización de materiales de la región y que causen el menor impacto



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



negativo posible, tanto en lo ambiental como en lo paisajístico. En esta línea, el Plan Maestro podría ir más allá y establecer que únicamente se permitirán construcciones que se realicen con determinados materiales, que sean de ciertos colores, altura u otros criterios relacionados con el impacto que puede generarse sobre el recurso paisaje;

Que, por otro lado, la tercera disposición complementaria, final y transitoria del reglamento de la Ley de ANP establece expresamente que ninguna autoridad sectorial o Gobierno Local autoriza actividades de construcción, declaratorias de fábrica; licencias de construcción, de funcionamiento, de apertura de local; o renovación de las mismas; certificados de conformidad de obra al interior de las ANP de nivel nacional, sin haberse solicitado previamente opinión técnica favorable del INRENA, bajo responsabilidad, y sanción de nulidad. Como vemos los propietarios deben cumplir con trámites adicionales en caso deseen realizar obras y actividades dentro de ANP, como por ejemplo, contar con la opinión técnica previa favorable de INRENA (esta facultad le corresponderá al Ministerio del Ambiente);

Que, en el presente caso, la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA NO PUEDE AUTORIZAR y/o APROBAR EL PLANEAMIENTO INTEGRAL SOLICITADO POR LA EMPRESA URBANIZADOR Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C, sin que el administrado haya solicitado previamente una opinión técnica - Legal favorable de INRENA y del SERNANP;**

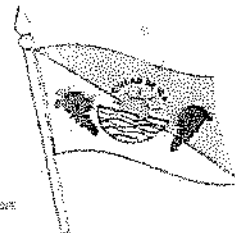
Que, posteriormente se aprueba el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en donde en su Título IV Componente Físico – Espacial del Desarrollo Urbano Sostenible Capítulo I Conformación Horizontal del Componente Físico Espacial, establece en su numeral 82.3 del Artículo 82° preceptúa:

82.3 Área NO Urbanizable: Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones

1. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
2. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.
3. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.
4. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.
5. Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.
6. Considerada como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



7. Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

Que, aunado a ello, el Artículo 85° de la norma precitada regula sobre las Restricción de la ocupación del área no urbanizable, de la siguiente manera: ***"Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico"***;

Que, por su parte, el Título XIII del CÓDIGO PENAL establece sobre los **DELITOS AMBIENTALES**, de la siguiente manera:

Artículo 311.- Utilización indebida de tierras agrícolas.

El que, sin la autorización de cambio de uso, utiliza tierras destinadas por autoridad competente al uso agrícola con fines de expansión urbana, de extracción o elaboración de materiales de construcción u otros usos específicos, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos años ni mayor de cuatro años.

La misma pena será para el que vende u ofrece en venta, para fines urbanos u otro cualquiera, tierras zonificadas como uso agrícola.

Artículo 312.- Autorización de actividad contraria a los planes o usos previstos por la ley.

El funcionario o servidor público que autoriza o se pronuncia favorablemente sobre un proyecto de urbanización para otra actividad no conforme con los planes o usos previstos por los dispositivos legales o el profesional que informa favorablemente, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de dos años ni mayor de cuatro años e inhabilitación de un año a tres años conforme al artículo 36 incisos 2 y 4.

Artículo 313.- Alteración del ambiente o paisaje.

El que, contraviniendo las disposiciones de la autoridad competente, altera el ambiente natural o el paisaje urbano o rural, o modifica la flora o fauna, mediante la construcción de obras o tala de árboles, será reprimido con pena privativa de libertad no mayor de cuatro años y con sesenta a noventa días-multa.

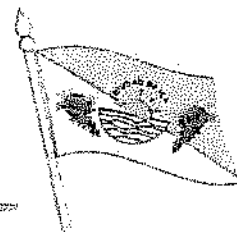
Artículo 314.- Responsabilidad de funcionario público por otorgamiento ilegal de derechos.

El funcionario público que sin observar leyes, reglamentos, estándares ambientales vigentes, por haber faltado gravemente a sus obligaciones funcionales, autoriza o se pronuncia favorablemente sobre el otorgamiento o renovación de autorización, licencia, concesión, permiso u otro derecho habilitante en favor de la obra o actividad a que se refiere el presente Título, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de tres años ni





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



mayor de seis años, e inhabilitación de un año a seis años conforme al artículo 36 incisos 1, 2 y 4.

Que, la misma pena será para el funcionario público competente para combatir las conductas descritas en el presente Título y que, por negligencia inexcusable o por haber faltado gravemente a sus obligaciones funcionales, facilite la comisión de los delitos previstos en el presente Título.

JURISPRUDENCIA:

PUNO: Juan Bautista Machaca Quispe, exalcalde del distrito de San Pedro de Putina Punco, fue sentenciado por el delito contra los bosques o formaciones boscosas;

cuatro años de pena privativa de la libertad, suspendida en su ejecución por el período de tres años, fue sentenciado Juan Bautista Machaca Quispe, exalcalde de la Municipalidad Distrital de San Pedro de Putina Punco (provincia de Sandia), al ser acusado como autor del delito contra los bosques o formaciones boscosas agravada en el ámbito de un área natural protegida;

Cabe precisar que en 2013, Machaca Quispe **FUE DENUNCIADO POR HABER AUTORIZADO, SIN LA OPINIÓN TÉCNICA PREVIA VINCULANTE DEL SERVICIO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO (SERNANP), ORGANISMO ADSCRITO AL MINISTERIO DEL AMBIENTE;** la construcción de una trocha carrozable cuyo recorrido terminaba al interior del Parque Nacional Bahuaja Sonene;

En ese razonamiento, el delito contra los bosques o formaciones boscosas (tala ilegal) se encuentra previsto y penado por el artículo 310 y 310-C del Código Penal, pudiendo recibir los sentenciados por este delito condenas hasta por ocho años de pena privativa de la libertad.

❖ SOBRE EL PLANEAMIENTO INTEGRAL:

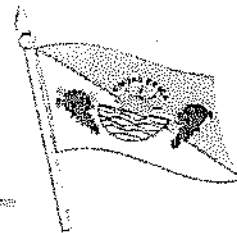
• **INTRODUCCIÓN:**

Que, en la etapa de diseño de un proyecto se requiere analizar diversos temas antes de avanzar a las siguientes etapas (financiamiento, construcción y comercialización del proyecto). Muchos de estos temas están vinculados al predio donde se desea ejecutar el proyecto, tales como: (i) la titularidad del predio, (ii) las cargas y gravámenes que pudiesen existir sobre el mismo, **(iii) la zonificación**, (iv) la habilitación urbana, (v) los parámetros urbanísticos, (vi) la declaración en el área de rentas de la municipalidad; etc.;

Que, el análisis de estos temas y otros, vinculados al estudio del predio, nos conducirán a plantearnos distintas preguntas de acuerdo con las situaciones en las que nos encontremos, por ejemplo, en el caso que detectemos que el inmueble no cuenta con



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



zonificación, lo siguiente deberá ser responder, ¿Qué debería hacer el desarrollador en caso el predio no cuente con zonificación siendo que sobre este se quiere desarrollar un proyecto inmobiliario?;

Que, a fin de respondernos esta interrogante deberemos analizar previamente los tipos de Planeamiento Integral ("PI") que se encuentran regulados en nuestra normativa nacional;

❖ EL PLANEAMIENTO INTEGRAL – REGULACIÓN ACTUAL:

Que, antes de entrar a definir el concepto de PI debemos tener en cuenta que actualmente se encuentra vigente la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (la "Ley DUS"), que en su artículo 22.1 establece cuáles son los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, entre ellos el PI, pero que aún no desarrolla este concepto, lo cual ocurrirá en el reglamento de la Ley DUS, cuyo proyecto ha sido publicado mediante Resolución Ministerial N° 107-2022-VIVIENDA publicado el 9 de abril de 2022 para recibir comentarios, aportes o sugerencias de las personas interesadas (el "Proyecto de Reglamento");

Que, asimismo actualmente se encuentra vigente el Decreto Supremo N° 22-2016-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (el "RATDUS"), el mismo que quedará derogado, en la parte correspondiente a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con la entrada en vigencia del reglamento de la Ley DUS;

Que, teniendo en cuenta lo señalado, actualmente existen tres normas vigentes que definen el Planeamiento Integral: (i) el Reglamento Nacional de Edificaciones ("RNE"), (ii) el RATDUS; y, (iii) el TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento ("Ley N° 29090");

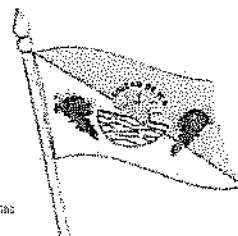
Que, al respecto, cada una de estas normas regula el PI con ciertas particularidades:

- **RNE:** de acuerdo con el artículo 37, Capítulo V de la Norma GH. 020 del RNE[2] el PI sirve para integrar un inmueble a la trama urbana más cercana y se debe elaborar en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano ("PDU") correspondiente, en los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación de predio rústico. Asimismo, en las localidades que carezcan de PDU, el PI deberá proponer zonificación y vías.

De acuerdo con lo señalado, el RNE considera por un lado, la elaboración de un PI en los casos que el inmueble forma parte de un PDU, en este caso, su integración se llevará a cabo de acuerdo con los lineamientos establecidos en el PDU; y por otro lado, considera la elaboración de un PI, en los casos que un inmueble no forme parte de un PDU, siendo que sólo en este último caso se establece expresamente que se deberá proponer la zonificación, olvidando que, en el primer escenario, no todos los inmuebles que forman parte de un PDU cuentan con zonificación.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



• **RATDUS:** Por su parte, el artículo 58[3] que define el PI, establece que mediante este documento se asigna zonificación y vías primarias a predios rústicos no comprendidos en los PDU, contrario sensu debemos entender que el PI no asigna zonificación y vías primarias a predios rústicos comprendidos en los PDU, lo cual es incorrecto, ya que ciertamente en algunos casos si lo hace como veremos más adelante.

En ese sentido, el RATDUS regula dos tipos de PI: (i) el PI de un predio rústico contenido en el PDU, el mismo que no considera la asignación de zonificación y que es aprobado por la Municipalidad Distrital; y, (ii) el PI de un predio rústico no contenido en el PDU que considera la asignación de zonificación.

Pero, como señalamos anteriormente, ¿qué tipo de PI correspondería aprobar en un predio contenido en el PDU pero que no cuenta con zonificación asignada? El RATDUS no lo establece claramente, pero, como veremos a continuación, si es posible determinar, a partir de las normas vigentes, el PI que corresponde aprobar en estos casos.

• **La Ley N° 29090:** El literal c) del artículo 20° establece que el PI de los predios rústicos no comprendidos en los PDU son aprobados mediante Ordenanza Provincial. Asimismo, el artículo 33.1 establece que el PI es aprobado por la Municipalidad Distrital cuando el predio está comprendido en el PDU y cuenta con zonificación.

Que, como podemos observar, en este caso si se establece que el predio comprendido en el PDU debe contar con zonificación para que este PI pueda ser aprobado por la Municipalidad Distrital;

Que, de las normas anteriormente señaladas, queda claro que en caso nos encontremos frente a un predio sin zonificación, es necesario aprobar un PI a fin de asignarle una zonificación que nos permita utilizar el predio para los fines previstos. Sin embargo, aún es necesario identificar cuál es la entidad competente para aprobar este PI;

Que, de acuerdo con las normas citadas, la principal diferencia que genera que existan dos tipos de procedimientos para la aprobación de un PI es la entidad competente para aprobarlo, la Municipalidad Distrital o la Municipalidad Provincial;

Que, las normas señaladas han generado diversas interpretaciones respecto a si la Municipalidad Distrital es competente para aprobar un PI, asignando zonificación a un predio comprendido en el PDU;

Que, sin embargo, para absolver esta poca claridad respecto a la competencia respecto a la aprobación de un PI, debemos recurrir a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (la "LOM"), que en su artículo 79°, referido a la organización del espacio físico y uso del suelo, establece como función específica exclusiva de las Municipalidades Provinciales, aprobar el esquema de zonificación, esto quiere decir que la entidad competente para aprobar la zonificación de los inmuebles es la Municipalidad



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Provincial, por lo tanto, siempre que el PI requiera de la asignación de zonificación, este debe ser revisado por la Municipalidad Provincial;

❖ PLANEAMIENTO INTEGRAL – REGULACIÓN HACIA EL

FUTURO:

Que, actualmente, como lo señalamos al inicio del presente artículo, se ha publicado para su revisión el Proyecto de Reglamento, el mismo que ahora sólo regula el PI de predios que carecen de Instrumentos de Planificación Urbana y/o zonificación, siendo que en estos casos las Municipalidades Provinciales serán las encargadas de asignar zonificación y vías primarias. El Proyecto de Reglamento elimina la confusión que generaban las normas anteriores y establece claramente que en todos los casos en los cuales el predio no cuente con zonificación, este deberá contar con un PI aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente que le permita integrarse a la trama urbana;

Que, dicho lo anterior, el Proyecto de Reglamento no regula el PI para predios que se forman parte de un PDU pero que no colinda con zonas habilitadas. Sin embargo, esto quedaría regulado en el marco de la Ley N° 29090, donde, como hemos señalado anteriormente, el PI es aprobado por la Municipalidad Distrital cuando el predio está comprendido en el PDU y cuenta con zonificación;

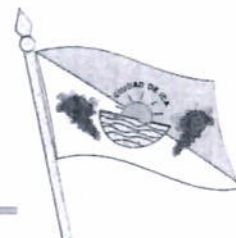
Que, por último, es importante tener en cuenta que en caso el Proyecto de Reglamento se apruebe tal y como está proyectado, de acuerdo con la Quinta Disposición Complementaria Final del Proyecto de Reglamento, luego de dieciocho meses desde la entrada en vigencia del reglamento, se eliminará la posibilidad de solicitar la asignación de zonificación a través de la aprobación de un PI en cualquier momento, limitándose la integración de los predios rústicos al suelo urbano mediante PI, únicamente en el marco del proceso de elaboración o actualización de los Plan de Desarrollo Metropolitano ("PDM"), PDU o Esquema de Acondicionamiento Urbano ("EU");

Que, esto último se encuentra en el marco de la política adoptada de realizar modificaciones o actualizaciones de zonificación de forma programada respetando un solo plan;

Que, respecto al Planeamiento Integral, si bien es cierto la Municipalidad Provincial de Ica contempla en su TUPA el procedimiento y requisitos que deben de seguir los administrados para solicitar su PI; en tal sentido, no resulta menos cierto que el procedimiento contemplado en el TUPA **sólo regula el PI de predios que carecen de Instrumentos de Planificación Urbana y/o zonificación**; es decir, que dicho trámite es para **AQUELLOS PREDIOS QUE NO CUENTAN CON ZONIFICACIÓN** y que por su condición se pueden integrar a la trama urbana más cercana. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el predio materia de análisis **YA CUENTA CON ZONIFICACIÓN** y está considerado como "**RESERVA PAISAJÍSTICA**", por lo que, lo solicitado por la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C.**, deviene en **IMPROCEDENTE**;



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el numeral 6) del Artículo 20° de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

SE RESUELVE:

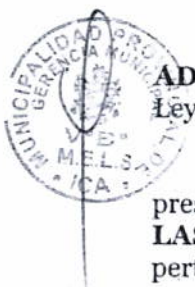
ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el trámite solicitado por la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C.**, sobre visación de planos y memorias descriptivas para la **APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS COMPRENDIDOS EN EL ÁMBITO DEL PERÚ.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se **DERIVE** el expediente a la Secretaria Técnica de Procedimientos Administrativos Disciplinarios PAD de la Municipalidad Provincial de Ica para el deslinde de las responsabilidades correspondientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DAR POR AGOTADA LA VÍA ADMINISTRATIVA, de acuerdo al artículo 228° inciso b) del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER a la Secretaria General que la presente Resolución sea notificada a la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LAS PRADERAS DE CARHUAZ S.A.C.**, así como a las Gerencias y Subgerencias pertinentes de esta Corporación Municipal con las formalidades previstas en la Ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUBGERENCIA DE LOGÍSTICA E INFORMÁTICA

RECEPCION

09 JUN. 2023

HORA: 11:15 FIRMA: [Firma]

N° REG. [Firma]

ANEXO FOLIO: 6323

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Ing. Carlos Humberto Reyes Ror
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SECRETARIA GENERAL

TRANSCRIPCION N° 443 FECHA 06 JUN 2023

ENTIDAD: SGL - Informatica

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE LOGISTICA E INFORMATICA

PROVEIDO

09 JUN. 2023

PASE A Informatica

PARA Publicación en la Pág. Web

es grato remitirle para su conocimiento y fines
consiguientes la presente Transcripción final de
a Resolución N° 443 de Fecha 06 JUN 2023

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
ABOG. WILFREDO ISAAC AQUÍJE UCHUYA
C.A.I. N° 4259
SECRETARIO GENERAL



RECEIVED
JUN 10 1964

RECEIVED
JUN 10 1964

JUN 10 1964

RECEIVED
JUN 10 1964

JUN 10 1964

JUN 10 1964

JUN 10 1964

