

2025



MUNICIPALIDAD  
PROVINCIAL  
MARISCAL NIETO

# ESTUDIO TÉCNICO

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE  
UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL  
CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE  
MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO,  
DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.



DECRETO SUPREMO N° 012-2022 VIVIENDA

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

---

## ÍNDICE

### **I. GENERALIDADES**

- 1.1 Introducción
- 1.2 Base Legal
- 1.3 Objetivos del estudio
  - 1.3.1 General
  - 1.3.2 Específicos

### **II. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**

- 2.1 Ubicación del terreno
  - 2.1.1 Física
  - 2.1.2 Normativa
- 2.2 Características Físicas del Terreno
  - 2.2.1 Linderos y medidas perimétricas
  - 2.2.2 Área y perímetro
- 2.3 Zonificación y uso del suelo actual
- 2.4 Estado actual del terreno
- 2.5 Condiciones topográficas del terreno
- 2.6 Características geológicas y geomorfológicas del terreno
- 2.7 Análisis de riesgo

### **III. EVALUACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO**

- 3.1 Caracterización de la urbanización
- 3.2 Articulación urbana del área
- 3.3 Dinámica urbana del área
- 3.4 Conclusiones

### **IV. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN**

- 4.1 Objetivos del cambio de zonificación
- 4.2 Justificación legal
- 4.3 Sustento y justificación de la propuesta
- 4.4 Implicancias en su entorno y análisis integral de a los predios vecinos al proyecto.
- 4.5 Zonificación general
- 4.6 Esquema de integración vial
- 4.7 Saneamiento básico ambiental
  - 4.7.1 Suministro de agua potable y alcantarillado
  - 4.7.2 Suministro de energía eléctrica
- 4.8 Recomendaciones

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**V. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

5.1 Memoria Descriptiva

5.2 Planos

5.2.1 Plano 01: Perimétrico y Ubicación (PU-01)

5.2.2 Plano 02: Topográfico (PT-01)

5.2.3 Plano 03: Zonificación y uso de suelos actual (PZ-01)

5.2.4 Plano 04: Zonificación y uso de suelos: Propuesta (PZ-02)

5.2.5 Plano 05: Sistema Vial (SV-01)

**VI. DOCUMENTACIÓN LEGAL**

6.1 Partida Electrónica del predio (SUNARP)

6.2 Certificado de Zonificación y Vías (MPMN)



JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**I. GENERALIDADES**

**1.1 INTRODUCCIÓN**

La cantidad poblacional en la ciudad de Moquegua se ha incrementado paulatinamente, generando un crecimiento socio-económico sostenible, lo cual ha generado una demanda de búsqueda de nuevas zonas urbanas donde poder asentarse.

Por ello, el propietario del Sub-lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua, como parte integrante importante de esta sociedad, tienen como objetivo preponderante el lograr un crecimiento urbano ordenado, ajeno de cualquier otro desarrollo desorganizado. Asimismo, se indica que, en cumplimiento de esta prerrogativa, el propietario del predio en estudio presenta el presente documento sustentatorio técnico legal, el cambio de zonificación propuesto en el Sub-lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua.

En concordancia con lo anteriormente expuesto, cabe indicar que el objetivo central de este documento técnico legal es justificar el cambio de zonificación del Sub-lote 1, ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua, que está actualmente designado en el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua Samegua 2016-2026, como E-3 (Educación Superior Universitario), y modificarlo a Residencial Densidad Media (RDM).

**1.2 BASE LEGAL**

El presente estudio se rige por las siguientes disposiciones legales:

- Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades, del 26-05-2003.
- D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.
- D.S. N° 011-2006-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones.
- D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, Texto Único ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y edificaciones.
- Ordenanza Municipal N.º 009-2018-MPMN, Aprobación del "Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016- 2026".
- Ordenanza Municipal N.º 022-2016-MPMN, Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto - Moquegua.
- D.S. 010-2018-VIVIENDA, aprueba el Reglamento Especial de Habilitación y Edificación. Publicado el 11 de Julio de 2018.
- Reglamento de la Ley N° 31199, Ley de Gestión y Protección de Espacios Públicos.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

### 1.3 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

#### 1.3.1 General

El estudio denominado "CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1) EN EL DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO MOQUEGUA", tiene como Objetivo General, sustentar el cambio de zonificación del Sub-lote 1 de inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua, considerando un área de 17.6854 has. (176,853.81 m<sup>2</sup>) que se encuentra zonificado según el Plan de Desarrollo Urbano 2016-2026 (vigente) proponiendo el cambio dentro de la zona: **E-3: Educación Superior Universitaria**, adecuándolo con criterios de flexibilidad a los usos dados por consolidaciones existentes y enmarcados por las tendencias de consolidación de los terrenos para uso de vivienda.

#### 1.3.2 Específicos

- Proponer un cambio de zonificación sustentado en el tipo específico de residencia, de manera que se dé la alternativa de poder cubrir la demanda de vivienda existente.
- Justificar técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales.
- Lograr la integración física y funcional del terreno al área de expansión urbana de la ciudad.
- Garantizar la consolidación del ámbito de influencia mediano e inmediato, generando por consiguiente una dinámica urbano social en el sector de La Quebrada del Cementerio.

## II. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

### 2.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

#### 2.1.1 Física

El predio materia de Cambio de Zonificación corresponde al Sub-lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua, provincia de Mariscal Nieto, departamento Moquegua.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78747

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**Foto 01: Vista del Sub-lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio**



**GRÁFICO N° 01 UBICACIÓN DEL SUB-LOTE 1 DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO**



Fuente: visor BGR SUNARP

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76761

294

## **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

### **2.1.2 Normativa**

Según plano de Sectorización del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016 – 2026 PDU, el Sub-lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio, distrito de Moquegua, se encuentra localizado dentro del Sector II, en el Sub-Sector I y Sub-Sector IV, teniendo en cuenta que la quebrada del Cementerio es el límite de dichos subsectores.

#### **Sector II:**

*Sector Urbano, Centro Urbano dinamizador por bordes natura/es como el río Tumilaca, vías principales como la carretera a Puno y la irrigación San Antonio con predominancia en actividades residenciales, comerciales y de servicios, el sector urbano se encuentra constituido por el distrito de Moquegua que lo conforman los C.P. San Francisco, Chen Chen, Distrito de San Antonio y el Distrito de Samegua.*

#### **Sub-Sector I:**

*Se encuentra constituido por el Área Urbana del Distrito de Samegua en el cual el proceso de densificación es incipiente, Samegua cuenta con áreas de influencia urbana: Cerrillos, Samegua antigua, Alto Samegua, que tienen potencialidades para desarrollar espacios verdes (Quebrada del cementerio) o cinturón ecológico, que mejoraría el medio ambiente. Los servicios básicos son de calidad media, sin embargo, existen sectores que no cuentan con servicio de agua y desagüe (Urb. Cerrillos y San Valentín) La prestación del servicio de barrido y recojo de residuos sólidos es interdiario y de reducida cobertura, situación que lo caracteriza como zona de Calidad Ambiental Regular.*

#### **Sub-Sector IV:**

*Área de Expansión Urbana, localizada hacia el lado sur-este de la ciudad de Moquegua, constituida por asentamientos urbanos, el Sector de Chen Chen, como uno de los centros urbanos principales, siendo otra importante extensión de la ciudad que se encuentra en proceso de consolidación, con una buena infraestructura vial, pero que debe de mejorar su integración con el resto de la ciudad. Este sector se encuentra emplazado sobre una meseta reducida. Gran parte de las construcciones se encuentran aisladas, con viviendas en laderas y pendientes pronunciadas; así mismo otro problema es la calidad de los suelos.*



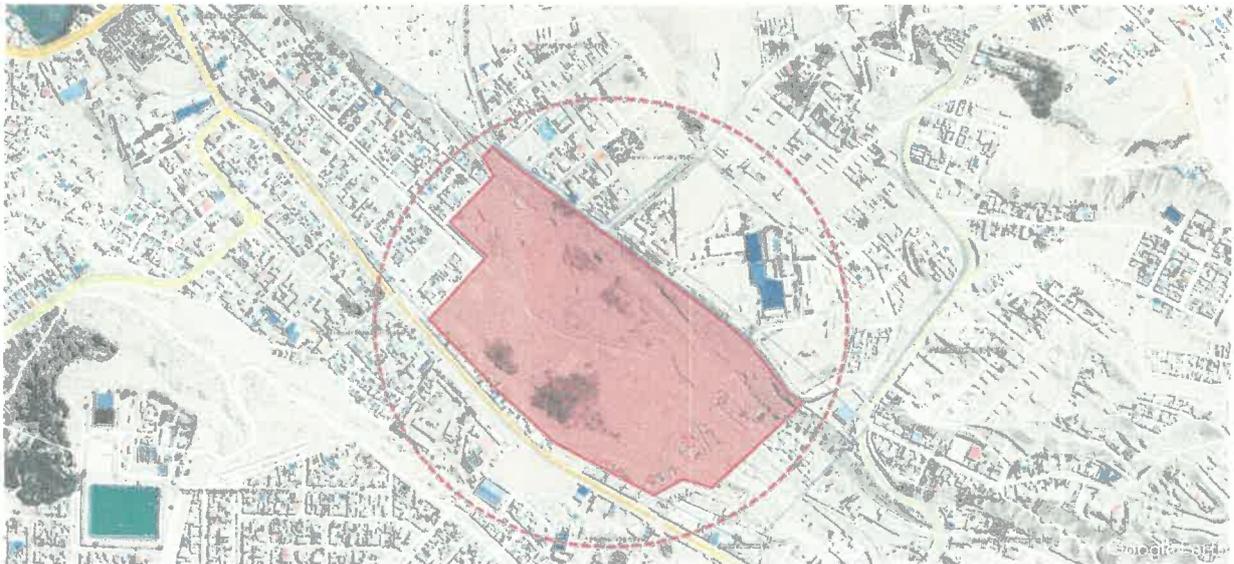
JOSE MARIAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**TABLA N° 01: SECTORIZACIÓN URBANA-UNIDADES TERRITORIALES**

Sectorización		Unidades Territoriales	Superficie (Ha)
Sector urbano	Sub sector		
SECTOR URBANO I	-	Unidad Territorial Norte (UTN)	4,887.80
SECTOR URBANO II	Sub sector I	Unidad Territorial Este (UTE)	513.41
	Sub sector II		513.41
	Sub sector III		513.41
	Sub sector IV		513.41
	Sub sector V		2,211.40
SECTOR URBANO III	-	Unidad Territorial Oeste (UTO)	6,719.48
SECTOR URBANO IV	-	Unidad Territorial Sur (UTS)	3,845.79

**GRÁFICO N° 02 UBICACIÓN MZ. C LOTE 1 SECTOR 3, PAMPAS DE CHEN CHEN AMPLIACION ASOCIACION DE VIVIENDA TALLER CERRO BAÛL**

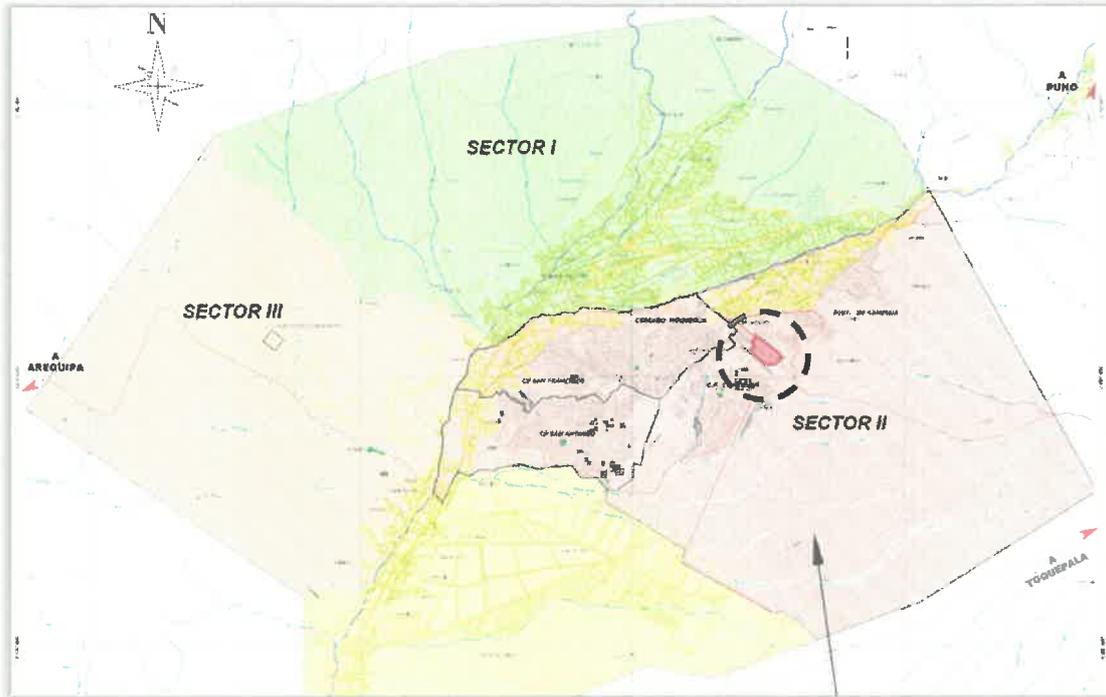


Fuente: GOOGLE EARTH

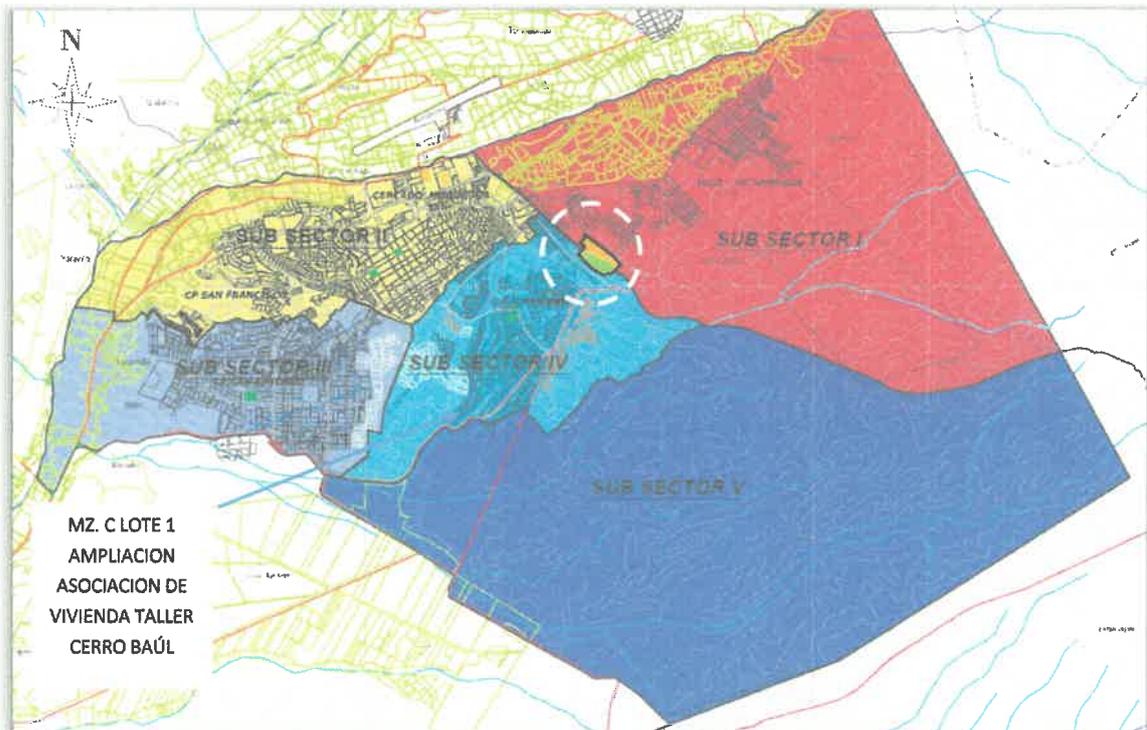
  
  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 01: SECTORIZACIÓN URBANA-SECTOR II**

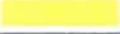


**PLANO 02: SECTORIZACIÓN URBANA-SUB-SECTOR IV**



  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

LEYENDA DE SECTORES		
DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	SUPERFICIE
Sector I		4.867,80 Has
Sector II		5.470,94 Has
Sector III		6.719,48 Has
Sector V		3.845,79 Has

SUB SECTORES DEL SECTOR II		
Sub Sector I		1.545,48 Has
Sub Sector II		648,13 Has
Sub Sector III		552,51 Has
Sub Sector IV		513,41 Has
Sub Sector V		2.211,40 Has

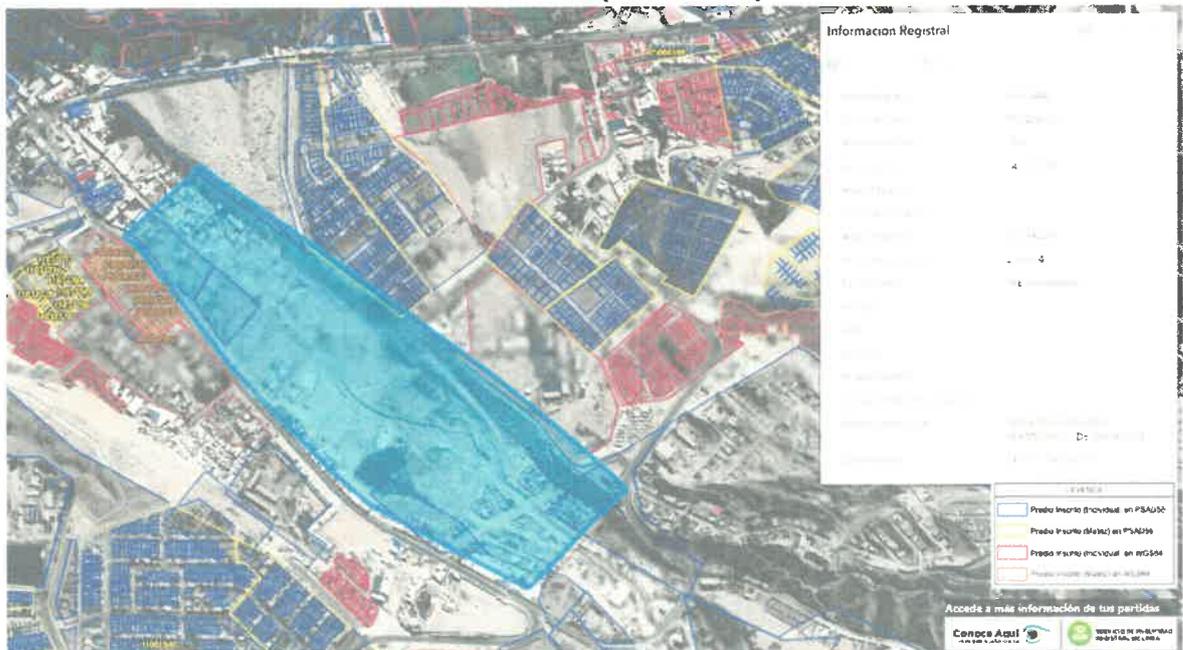
**2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO**

El área en específico del presente estudio se encuentra ubicado en el **SECTOR LA QUEBRADA DEL CEMENTERIO** inscrito en la **Partida Registral N°05010446 (Matriz)** de la Oficina Registral de Moquegua.

Área Gráfica m <sup>2</sup>	<b>337,057.00 m2.</b>
-----------------------------	-----------------------

Perímetro Gráfico	<b>2,638.54 ml.</b>
-------------------	---------------------

**GRÁFICO N° 03: UBICACIÓN INMUEBLE SECTOR LA QUEBRADA DEL CEMENTERIO (Lote Matriz)**



Fuente: visor BGR SUNARP

  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 C.P. N° 78741

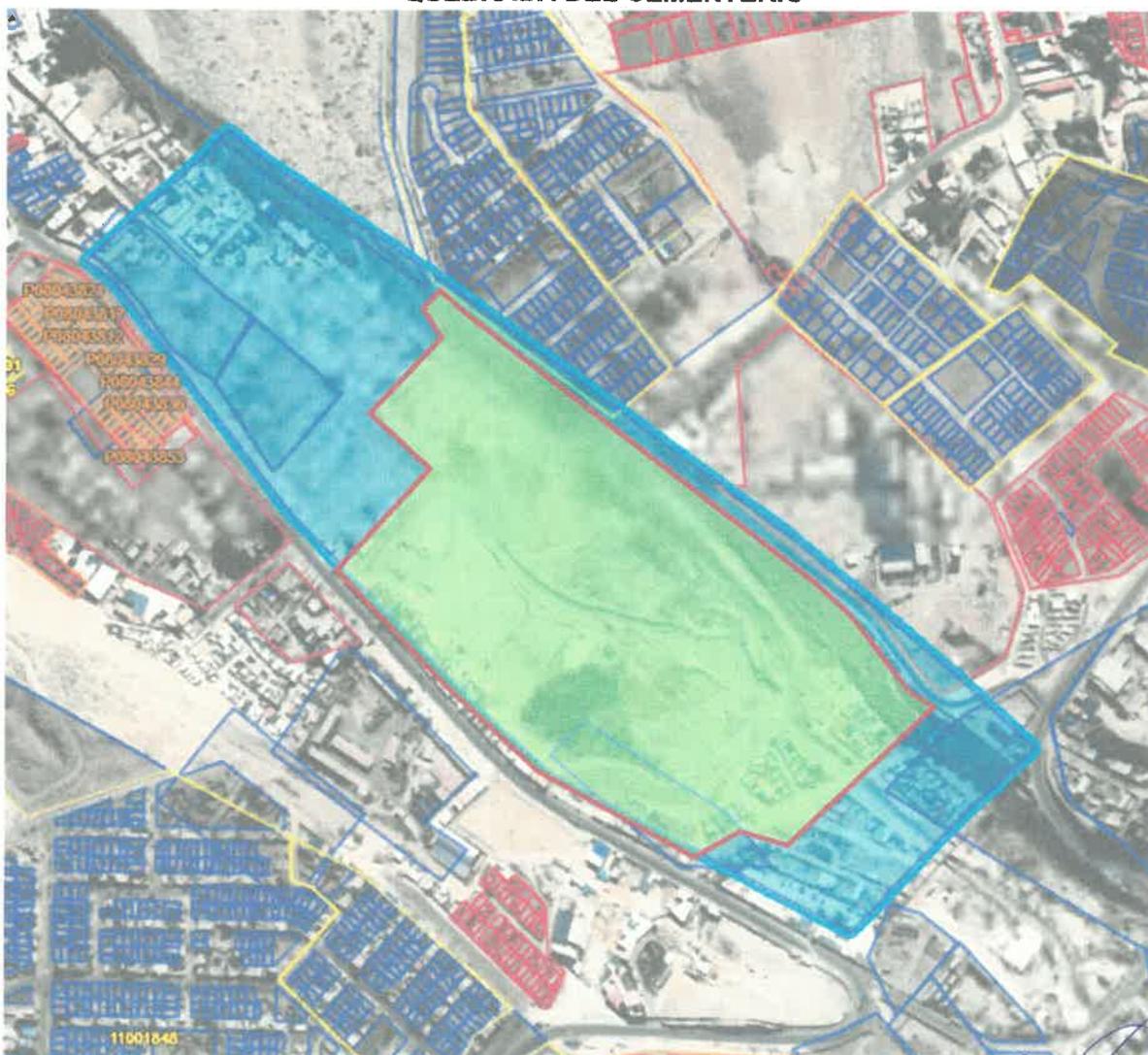
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

El área en específico del presente estudio se encuentra ubicado en el **SUB-LOTE 1 DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA**, inscrito en la **Partida Registral N°11011079** de la Oficina Registral de Moquegua.

Área Gráfica m <sup>2</sup>	176,853.81 m2.
-----------------------------	----------------

Perímetro Gráfico	1,858.45 ml.
-------------------	--------------

**GRÁFICO N° 04: UBICACIÓN SUB-LOTE 1 DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO**



Fuente: visor BGR SUNARP

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**2.2.1 Linderos y medidas perimétricas:**

Los linderos y medidas perimétricas del predio son los siguientes:

LINDERO	PERIMETRO	COLINDANTE
Por el Frente	Desde el vértice 11 hasta el vértice 14 en línea quebrada de 480.95 m, de 3 tramos: 1º tramo 11 - 12 de 186.33 m. 2º tramo 12 - 13 de 118.00 m. 3º tramo 13 - 14 de 176.62 m.	Colinda con Carretera Binacional.
Por la derecha	Desde el vértice 8 hasta el vértice 11 en línea quebrada de 308.15m, de 3 tramos: 1º tramo 8 - 9 de 204.83 m. 2º tramo 9 - 10 de 49.82 m. 3º tramo 10 - 11 de 53.50 m.	Colinda con el área remante de la partida registral N° 05010446.
Por la izquierda	Desde el vértice 14 hasta el vértice 1 en línea quebrada de 399.35 m, de 5 tramos: 1º tramo 14 - 15 de 142.93 m. 2º tramo 15 - 16 de 86.89 m. 3º tramo 16 - 17 de 109.69 m. 4º tramo 17 - 18 de 34.37 m. 5º tramo 18 - 11 de 25.47 m.	Colinda con el área remante de la partida registral N° 05010446.
Por el Fondo	Desde el vértice 1 hasta el vértice 8 en línea quebrada de 670.00 m, de 7 tramos: 1º tramo 1 - 2 de 39.21 m. 2º tramo 2 - 3 de 185.32 m. 3º tramo 3 - 4 de 281.89 m. 4º tramo 4 - 5 de 35.83 m. 5º tramo 5 - 6 de 37.42 m. 6º tramo 6 - 7 de 57.97 m. 7º tramo 7 - 8 de 32.36 m.	Colinda con la Av. Sin denominación emplazada sobre el área remante de la partida registral N° 05010446.

**2.2.2 Área y Perímetro**

El área del Sector donde se ubica el área de estudio corresponde del terreno denominado SUB-LOTE 1, ubicado en el sector Quebrada del Cementerio, del distrito de Moquegua, Provincia Mariscal Nieto, Región Moquegua, de Propiedad de la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., con las siguientes características:

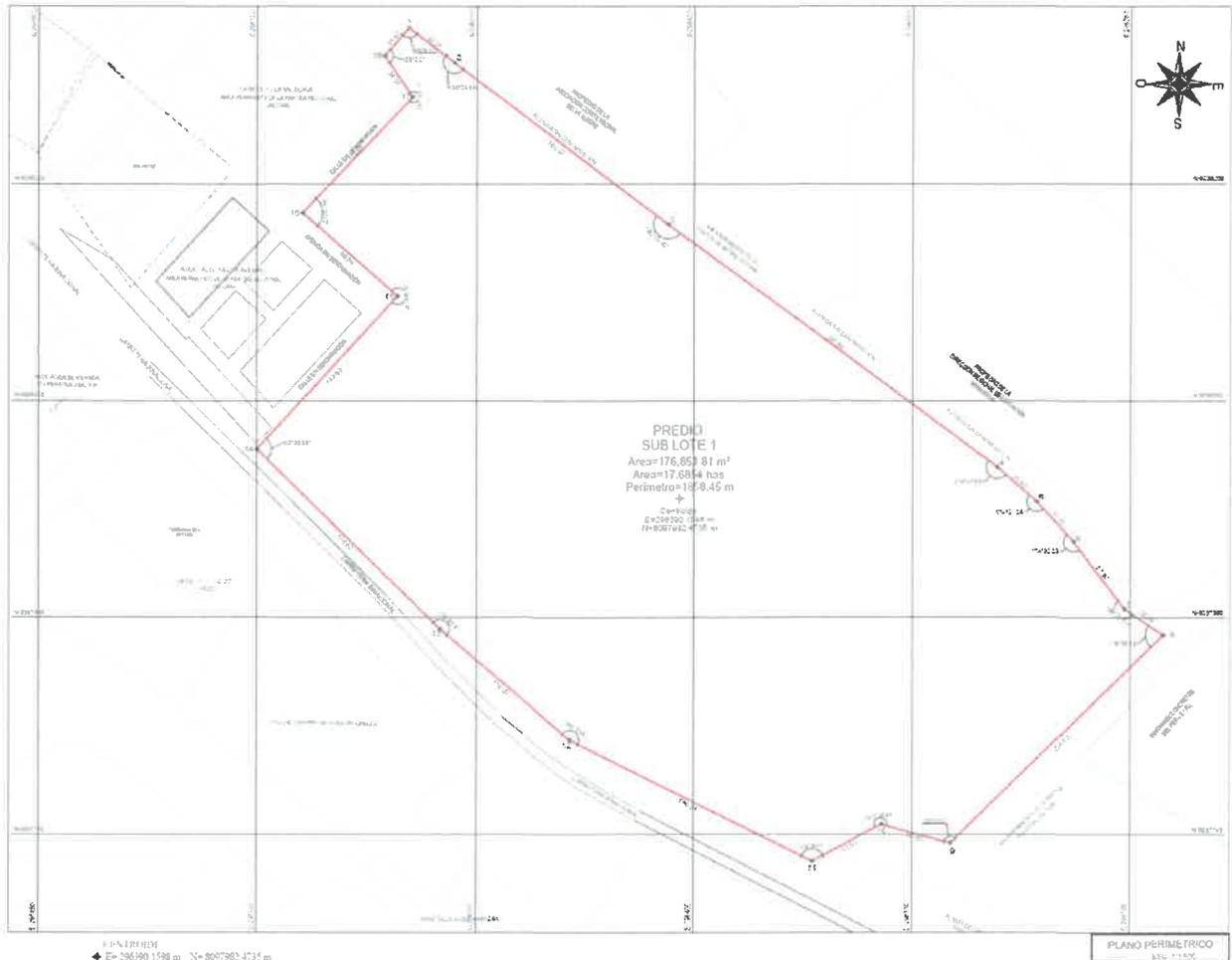
DENOMINACIÓN	ÁREA	PERÍMETRO
SUB-LOTE 1	176,853.81 m <sup>2</sup>	1,858.45 ml.
	17.6854 has.	

El área de estudio en específico, donde se realiza la propuesta de Cambio de Zonificación, se ubica en inmueble ubicado en el sector Quebrada del Cementerio (Sub-

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

lote 1), distrito de Moquegua, el cual tiene la zonificación de Educación Superior Universitaria E-3.

**PLANO 03: PLANO PERIMÉTRICO SUB-LOTE 1 DE LA MANZANA C, SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO MOQUEGUA.**



Fuente: Elaboración propia.

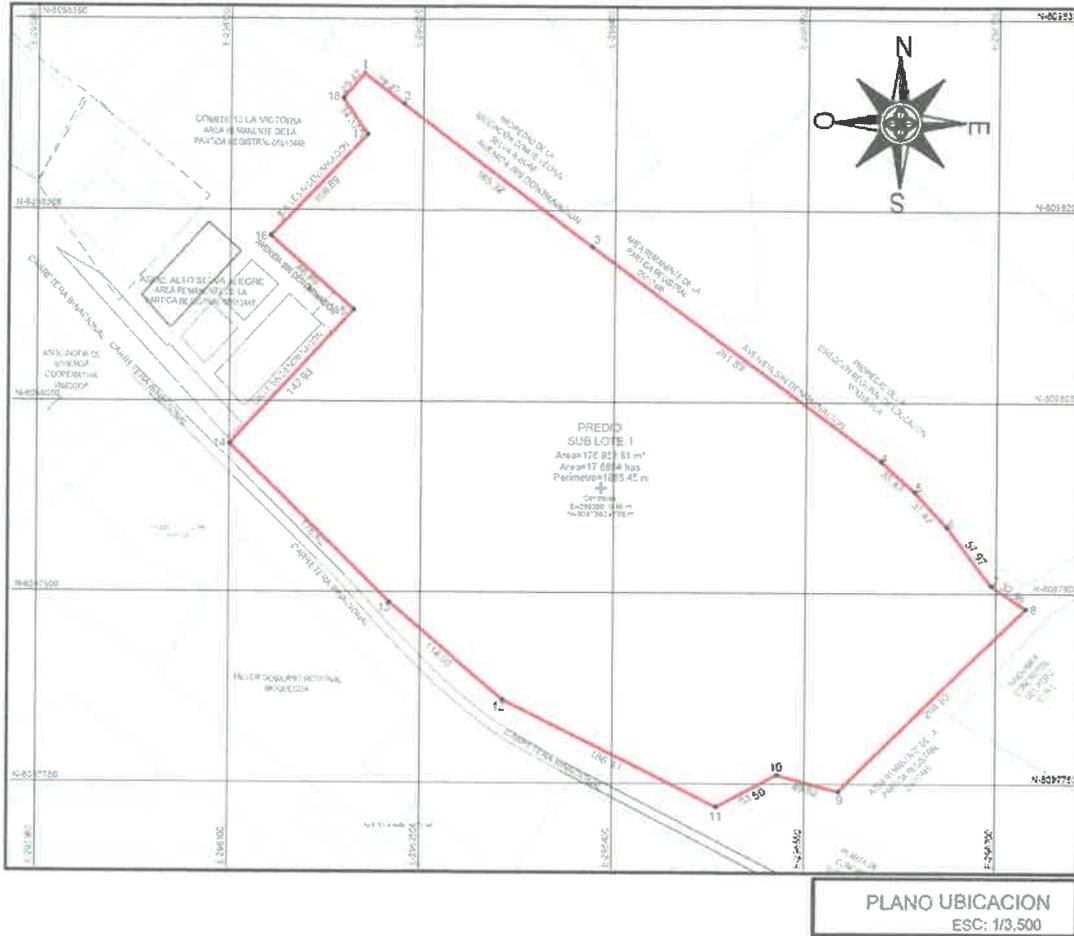
COORDENADAS UTM DE LOS VÉRTICES - WGS84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1 - 2	39.21	93° 8' 11"	296203.4370	8098307.5398
2	2 - 3	185.32	180° 26' 54"	296234.5306	8098283.6522
3	3 - 4	281.89	180° 30' 36"	296382.3722	8098171.9023
4	4 - 5	35.83	174° 47' 59"	296608.7523	8098003.9317
5	5 - 6	37.42	174° 21' 24"	296635.4697	8097980.0645
6	6 - 7	57.97	174° 32' 23"	296660.7895	8097952.5117
7	7 - 8	32.36	198° 28' 17"	296695.7731	8097906.2907
8	8 - 9	204.83	78° 58' 18"	296722.4715	8097888.0048
9	9 - 10	49.82	120° 22' 5"	296576.5390	8097744.2760

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR
   
 INGENIERO CIVIL
   
 CIP. N° 78741

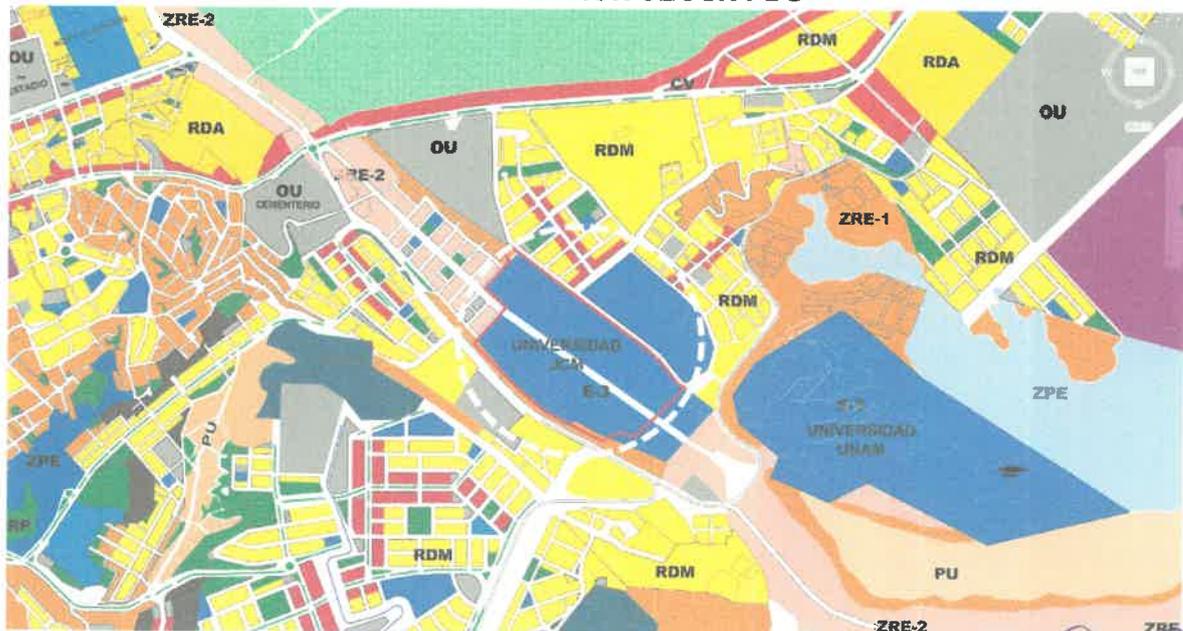


**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 04: UBICACIÓN**



**PLANO 05: UBICACIÓN SEGÚN PDU**



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016-2026

*[Handwritten Signature]*  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

208

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**GRÁFICO 05: FOTO AÉREA SUB LOTE 1 QUEBRADA DEL CEMENTERIO**



Fuente: Elaboración propia. En la foto se aprecia ubicación del predio Sub Lote 1

### 2.3 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUAL

Según el Certificado de Zonificación y Vías N° 042-2025-SGPCUAT/GDUAAAT/GM/MPMN, expedido por la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto con fecha 31/07/2025, el predio materia de estudio presenta la siguiente zonificación:

#### ZONIFICACIÓN

E-03: Educación Superior Universitaria (100.00%).

#### AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL:

El predio NO es afectado por vías que forman parte del PLAN VIAL NACIONAL/ REGIONAL.

Se deberá respetar colindancias, alineamientos y las proyecciones de los predios adyacentes y la proyección de calles secundarias y otros.

#### USOS COMPATIBLES:

CV, CZ, CE, RDA, E1, E2, H1, H2, ZRP, OU.

#### ÁREA DE LOTE NORMATIVO (m2.)

Existente según proyecto

#### CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

Se aplicará el RNE, según el uso o tipo de habilitación urbana.

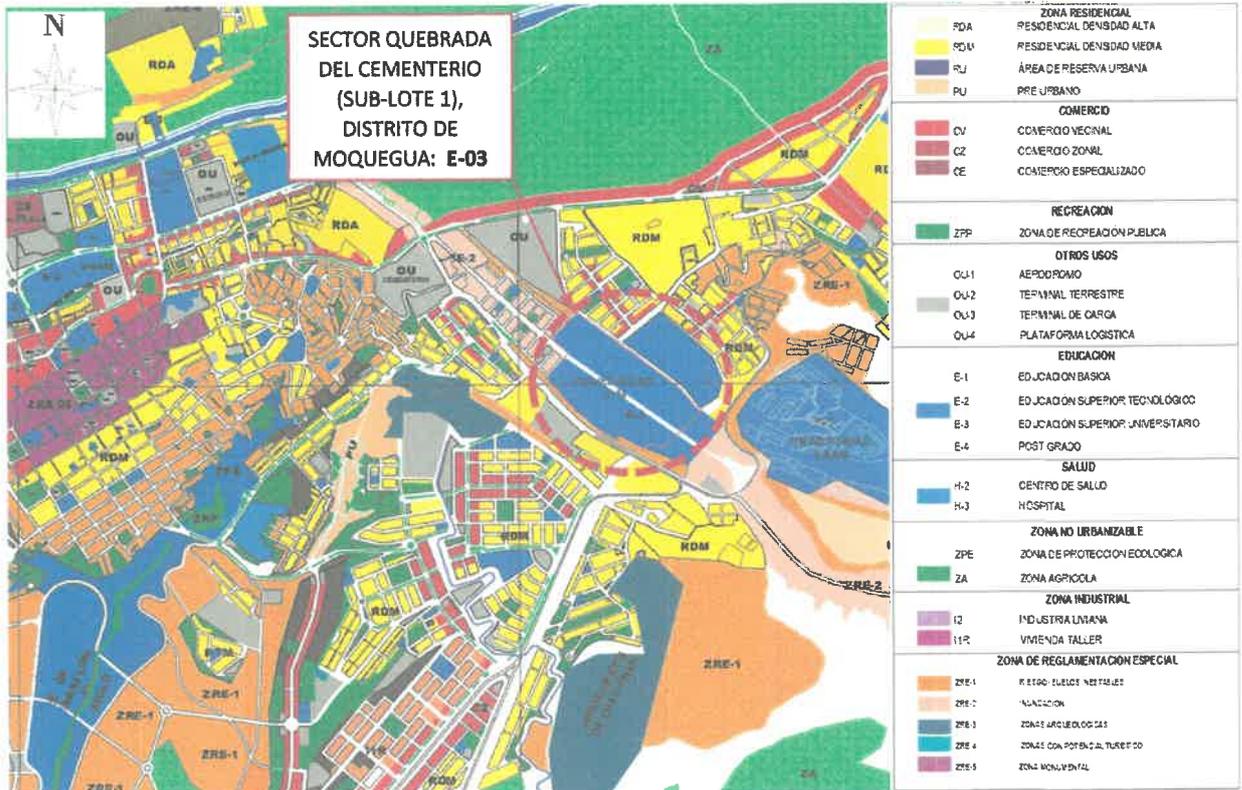
#### CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL INMUEBLE

No se encuentra declarado como monumento, dentro de Zona de Reglamentación Especial (ZRE-05: puesta en valor de la zona monumental).

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 06: PLANO 07: CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS  
N°042-2025-SGPCUAT/GDUAT/GM/MPMN**



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016-2026

DENOMINACIÓN	CÓDIGO	USO	USO ESPECÍFICO
Servicios Públicos Complementarios	H	Salud	- Puesto de Salud - Centro de Salud - Hospital General
	E	Educación	- Educación Básica - Educación Superior Tecnológica - Educación superior Universitaria - Educación Superior Post Grado
Usos Especiales	OU	Otros Usos	- Centros culturales - Terminal terrestre - Terminal ferroviario - Complejos deportivos - Estadio - Coliseo - Establecimiento de seguridad - Centros de espectáculos - Plantas de almacenamiento de energía eléctrica - Plantas de tratamiento de agua potable - Planta de tratamiento de agua servidas - Estación de bomberos - Otros.
Comercio	C	Comercio Zonal	- Centro de abastos - Mercado de productores
Zona de Recreación Pública	ZRP	ZRP Activa	- Juegos infantiles - Lozas deportivos múltiples
	ZRP	ZRP Pasiva	- Plazas y Plazuelas - Parques

  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 78747

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

El uso consignado en el Certificado de Zonificación y Vías, sitúa el sector de estudio correspondiente al Sub Lote 1 de del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio, en la zona E-03 Educación Superior Universitaria.

**FOTO 02:** Vista del Sub Lote 1 de del inmueble ubicado en la Quebrada del Cementerio



**FOTO 03:** Vista del acceso, al área de estudio (Sub lote 1).



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**FOTO 04:** Vista de trocha de acceso, por la cual se accede al área de estudio Sub Lote 1 sector Quebrada del Cementerio.



**FOTO 05:** Vista de acceso, al área de estudio (Sub lote 1). Al fondo se precia hitos del ANA donde se señaliza la faja marginal del cauce de la quebrada del Cementerio.



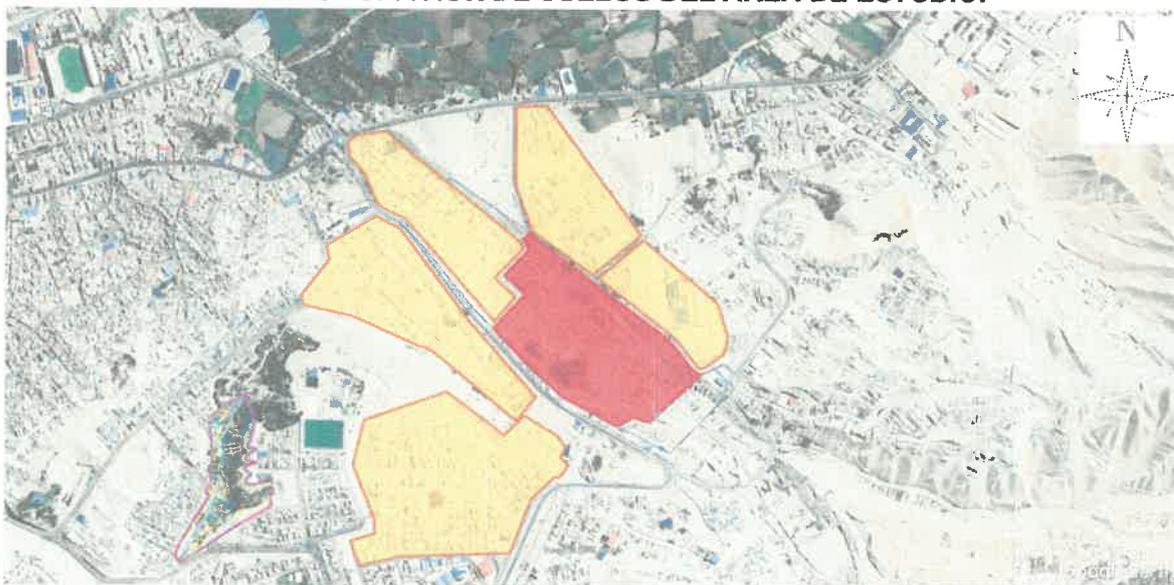
## **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

El cambio de zonificación de cualquier actividad, implica el análisis de la vocación y las tendencias del suelo y encontrar elementos que permitan sustentar este cambio y que éste a su vez no altere las tendencias del suelo y encontrar elementos que permitan sustentar este cambio y que éste a su vez no altere las funciones y usos contemplados en los documentos normativos y usos de suelos actuales de la zona de estudio.

Dentro de este contexto se analizarán las actuales tendencias de ocupación del suelo, específicamente para el uso residencial y los usos predominantes de la zona.

El crecimiento de la ciudad de Moquegua hace necesaria responder a las necesidades actuales y futuras de la misma, por lo que se propone la modificación de la zonificación del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio (Sub-lote 1), distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.

### **GRÁFICO 06: OCUPACIÓN DE SUELOS DEL ÁREA DE ESTUDIO.**



*Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.*

### **LEYENDA**

<b>SIMBOLO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
	Área de estudio
	Área Urbana consolidada / en vías de consolidación

En el gráfico 06 se observa la consolidación de la zona residencial hacia el noreste, este y suroeste del sector Quebrada del Cementerio, dentro de la cual se encuentra inmersa la zona de estudio. Alrededor de la zona de estudio se observan zonas de viviendas y equipamiento consolidadas y en proceso de consolidación (lado norte, sur y oeste).

Se analiza el íntegro del sector en el cual se inserta el área de estudio, pues es fundamental estudiar todas las inmediaciones colindantes y el área de ubicación, debido a que una premisa para la justificación de cambio de zonificación está relacionada con su

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

localización. Con la elaboración del presente estudio, resaltan otras deficiencias y demandas del lugar a las que, mediante el cambio de zonificación propuesto, se pretende dar solución.

**Usos y actividades actuales (según PDU MS 2016-2026)**

Cabe indicar que la zona de estudio está ubicada en un área de terreno, la cual se encuentra actualmente en proceso de consolidación, con áreas colindantes de vivienda ocupadas de manera definitiva, evidenciando también la predominancia de infraestructura permanente en las viviendas existentes (material noble).

**Zonas aledañas al área de estudio: inmueble ubicado en el sector Quebrada del Cementerio (Sub-lote 1), distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua.**

A continuación, se describen las zonas aledañas al predio signado como Sub-lote 1 Sector Quebrada del Cementerio, distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento Moquegua.

- Residencial RDM: La zona donde se ubica el sector de estudio, colinda con una zona residencial de Densidad Media, hacia el lado nor este.
- Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE-1), Por Suelos Inestables y ocupación en laderas: Se encuentra ubicada al sur oeste del área en estudio.
- Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE-2), Por Ocupación de cauces y quebradas: Ubicada hacia el lado nor oeste de la zona de estudio.
- Zona de Otros Usos: Ubicado al sur oeste de la zona en estudio.
- Zona Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación Superior Universitaria (E-3), ubicada al sur este de la zona en estudio.

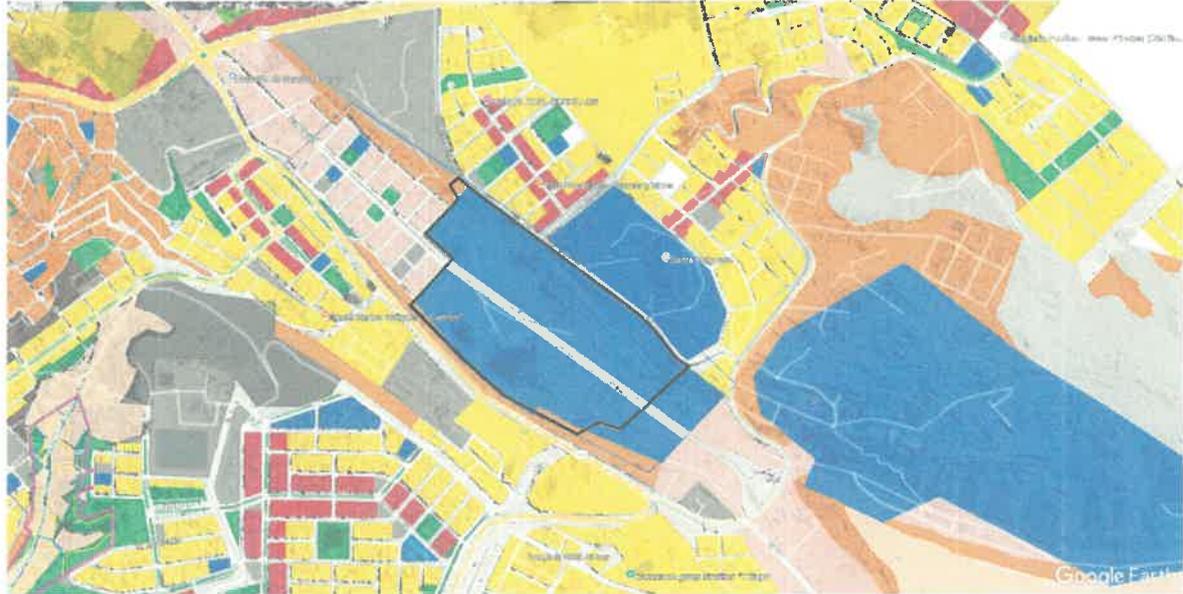
**Zonas al interior del polígono correspondiente al inmueble ubicado en el sector Quebrada del Cementerio (Sub-lote 1), distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua:**

- Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan:
  - Educación Básica (E1)
  - Educación Superior Tecnológica (E2)
  - Educación Superior Universitaria (E3)
  - Educación Superior Post Grado (E4)

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78744

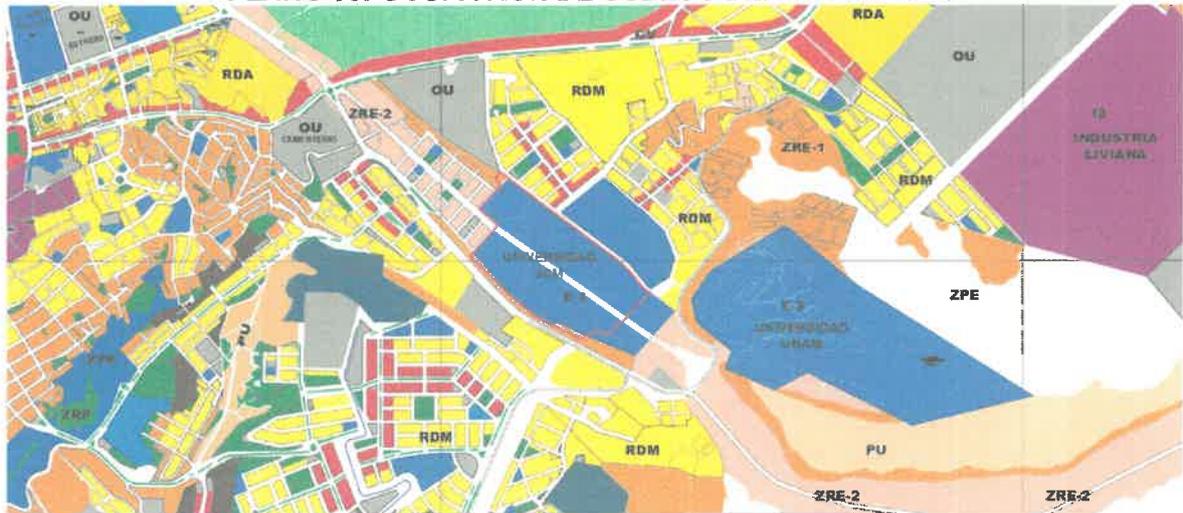
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**GRÁFICO 07: OCUPACIÓN DE SUELOS DEL ÁREA DE ESTUDIO.**



*Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.*

**PLANO 08: OCUPACIÓN DE SUELOS DEL ÁREA DE ESTUDIO.**



*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua - Samegua 2016-2026*

Por lo anteriormente expresado, se indica que el cambio de zonificación y uso de suelo propuesto, conlleva un aporte al sector en referencia, y al progreso del sector de La Quebrada del Cementerio, y de la ciudad de Moquegua, teniendo en cuenta que dicha propuesta se da en mérito a la necesidad de una zona residencial que apoye la actividad que se está consolidando en la zona, y de esta manera crear condiciones favorables de desarrollo económico y social, que potencie el desarrollo del sector y por ende de la ciudad de Moquegua. Específicamente, se propone el cambio de la zona destinada a Educación Superior Universitaria para uso de Residencia Densidad Media, con lo cual se busca dotar de terrenos a la población necesitada de viviendas, mejorando así la calidad de vida de los habitantes de Moquegua, al permitir con ello poder acceder al financiamiento del Estado para la mejora de las condiciones físicas en el lugar.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**2.4 ESTADO ACTUAL DEL TERRENO**

Terreno materia de cambio de zonificación, corresponde al asiento registral C00004 inscrito con la partida registral N° 05010446, en el que la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., adquiere en COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS A PLAZOS el 52.47% del predio inscrito en esta partida por haberlo comprado de su aun propietario la Universidad José Carlos Mariátegui, representado por su rector Luis Delfín Bermejo Peralta, tal como consta en la Escritura Pública N° 121 de fecha 11/03/2025 otorgada ante la Notaria de Moquegua María Isabel Guiselle Vera Kihien.

Por consiguiente, el terreno correspondiente al INMUEBLE DENOMINADO SUB LOTE 01 SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO, inscrito en la SUNARP a favor de la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., tiene un área de 176,853.81 m<sup>2</sup>. (ciento setenta y seis mil ochocientos cincuenta y tres con 81/100 metros cuadrados) correspondiente al 52.47% del área total del predio inscrito.

El vigente Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016-2026, indica que el área de estudio correspondiente al Sub lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio, zonificado como **Educación Superior Universitaria (E-03)**, que se encuentra ubicado en zona urbana o área urbanizable corresponde a EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (E), el cual se define como las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a: Educación, en este caso específico a Educación Superior Universitaria (E3). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, y a la norma específica del sector de Educación.

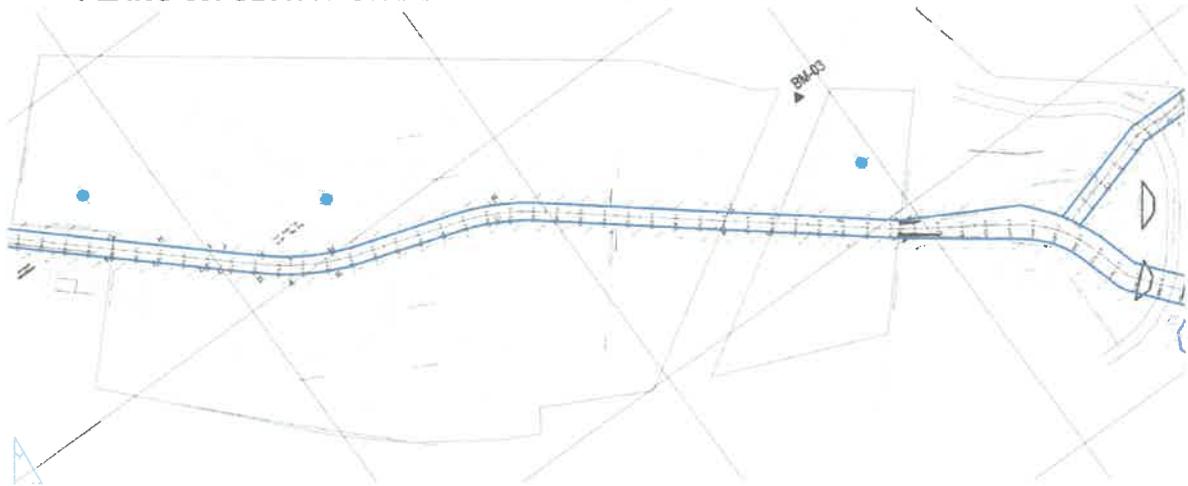
En la actualidad el predio urbano, Sub lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio, se encuentra como lote baldío, sin edificación construida al interior del mismo. Cabe indicar que, dicho predio se encuentra atravesado a la mitad del terreno por el cauce del cementerio, el cual está delimitado según la RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0384-2022-ANA-AAA.CO de fecha 27 de mayo de 2022, mediante la cual se aprueba el estudio denominado "Delimitación de faja marginal tres tributarios al cauce Cementerio".

Asimismo, en dicha Resolución se establece que el ancho de faja marginal es de 4 mt., y se dispone que, en la faja marginal aprobada queda prohibida las actividades de asentamientos humanos, actividades agrícolas permanentes o intensivas, construcción de infraestructuras temporales o permanentes u otras que las afecte, bajo apercibimiento de iniciar procedimientos administrativo sancionador que diera lugar. Se debe considerar que el bien de dominio público hidráulico es inalienable e imprescriptible.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78749

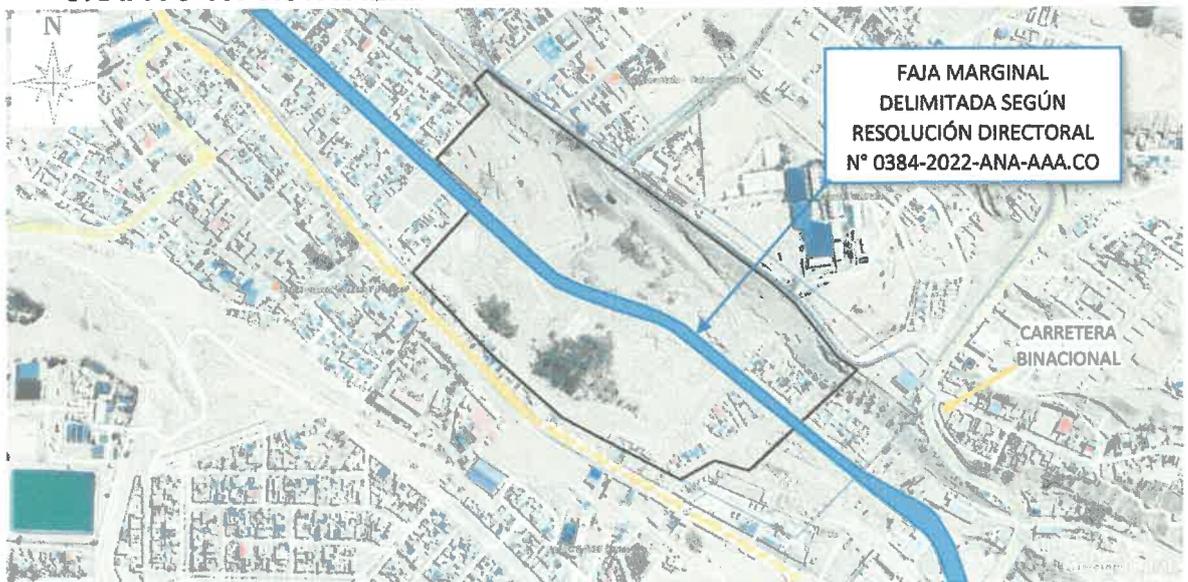
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**PLANO 09: UBICACIÓN DE FAJA MARGINAL SOBRE AREA DE ESTUDIO**



*Fuente: Elaboración propia*

**GRÁFICO 09: VISTA AEREA SUB LOTE 1 INC. CAUCE FAJA MARGINAL**



*Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.*

**VIAS DE ACCESO**

Por el Oeste, se puede acceder al predio, desde el Ovalo el Ángel entrando por la Avenida el Sol a 750 ml aproximadamente y con las vías adyacentes, provenientes de la Asociación Alto Selva Alegre y Comité 13 la Victoria; y por el Sur se puede acceder por la carretera Binacional.

  
JOSE M. MAMAN SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76747

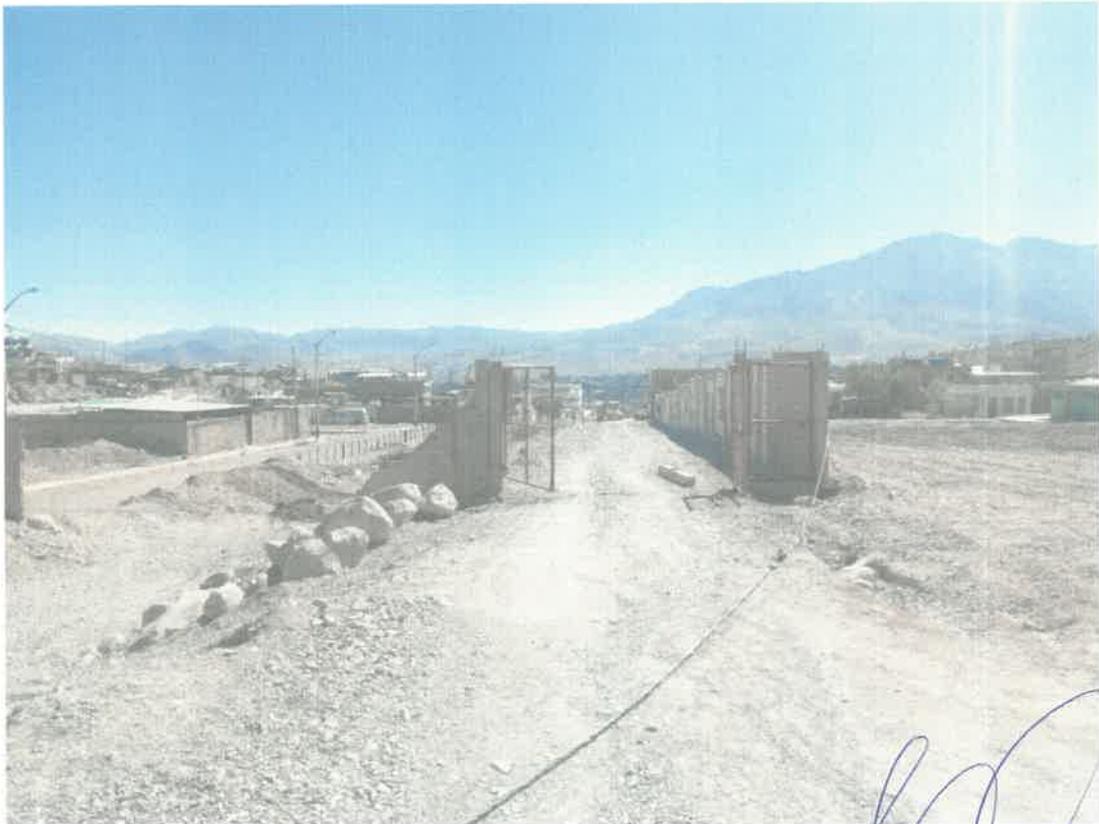
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**GRÁFICO 10: VISTA ACCESO PRINCIPAL DESDE EL SUR**



*Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.*

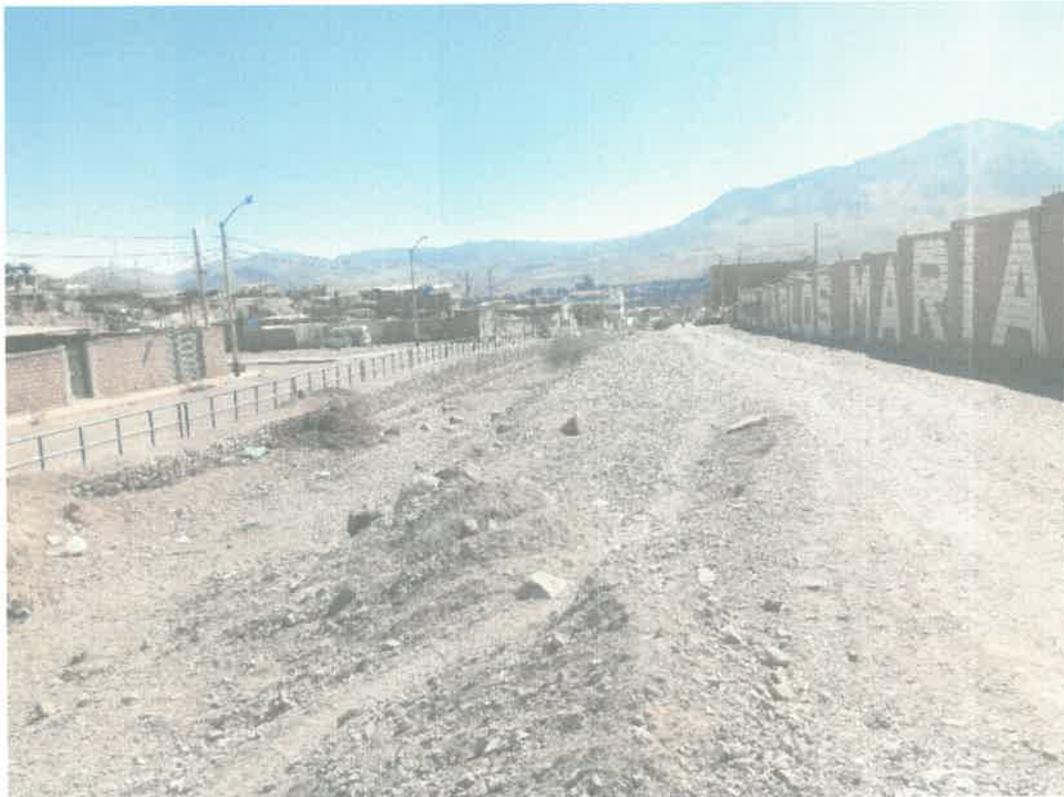
**FOTO 06: Vista de la entrada al Sub lote 1 desde la Avenida El Sol.**



  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
INGENIERO CIVIL  
C.I.P. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**FOTO 07:** Vista del cauce de la quebrada El Cementerio, mitigada con la colocación de gaviones.



## 2.5 CONDICIONES TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO

La zona de estudio correspondiente a la Quebrada del Cementerio, presenta una topografía semiplana con ondulaciones, formada por la unión de tres sub quebradas, con pendientes que varían de pronunciadas en la cuenca alta a suaves en la cuenca baja, y con depósitos aluviales heterogéneos.

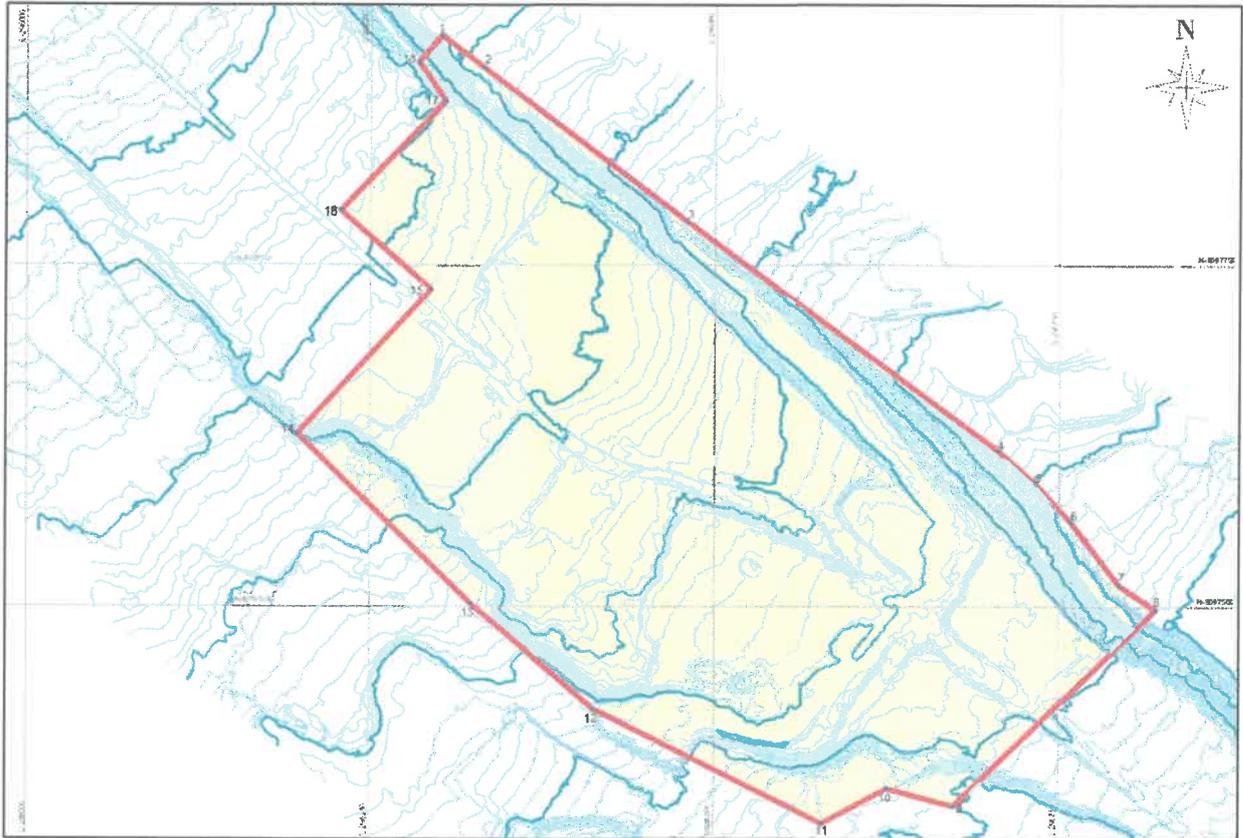
La cuenca alta presenta pendientes pronunciadas (20-30%), mientras que la cuenca media tiene pendientes entre 8-15%, y la cuenca baja presenta pendientes menores al 8%.

En el sector en estudio denominado Sub Lote 1, corresponde a la cuenca baja de la Quebrada del Cementerio, y se tiene la pendiente de terreno en dirección sur este – nor oeste, con pendientes ligeramente pronunciadas. Hacia los lados del predio lados nor este y sur oeste, se presentan pendientes pronunciadas, correspondientes a los flancos laterales de la quebrada.

Cabe indicar que la quebrada El Cementerio se encuentra ubicada en el límite de los distritos Samegua y Moquegua, provincia Mariscal Nieto, región Moquegua.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 09: TOPOGRAFÍA DEL TERRENO**



*Fuente: Elaboración propia*

**2.6 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOMORFOLÓGICAS DEL TERRENO**

**• Geología**

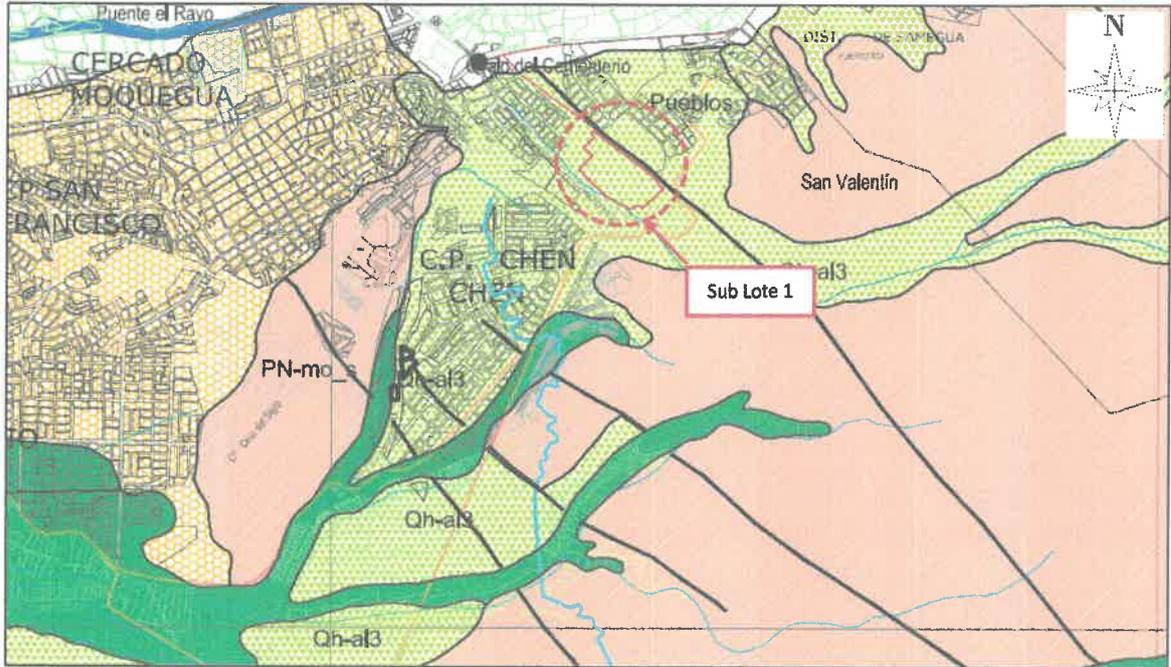
En el proceso de evolución geológica del territorio de la región, ha sido escenario de intensos eventos de diferentes magnitudes, principalmente por movimientos orogénicos (es el conjunto de procesos geológicos que dan lugar a la formación de una cadena montañosa) y epirogenéticos (consiste en un movimiento vertical de la corteza terrestre a escala continental) y que han dado origen a estructuras de diversa magnitud, tales como fallamientos y plegamientos, cuyo rumbo es más o menos paralelo a la cordillera de los Andes.

Según el Plano Geológico del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Samegua 2016-2026, la geología del sector materia de estudio se denomina Qh-a13 (depósitos aluviales más consolidados) la cual está conformada por gravas y arenas con un grado de consolidación mayor, estos depósitos son relativamente más estables, aunque todavía pueden contribuir a la generación de flujos de detritos en condiciones extremas.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78701

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 10: PLANO GEOLÓGICO**



LEYENDA						
ERA-TIEMPO	SISTEMA	SERIE	UNIDADES LITOLÓGICAS	DESCRIPCIÓN	INTRUSIVOS	
CUATERNARIO	QUATERNARIO	HOLOCENO	(Qh-a5) DEPOSITOS ALUVIALES	Gravas, arenas y liras		
		(Qh-a4) DEPOSITOS ALUVIALES	Blockes, gravas y arenas			
	(Qh-a3) DEPOSITOS ALUVIALES	Gravas y arenas				
	PLEISTOCENO	(Qh-a2) DEPOSITOS ALUVIALES	Blockes, gravas y arenas			
		(Qh-a1) DEPOSITOS ALUVIALES	Gravas, arenas y liras			
	NEÓGENO	PLIOCENO	(N3-m) FORMACION MICHIGÁN	Gravas, arenas y liras en cascadas de campo y páramo. Se tratan de sedimentos aluviales con valles		
		MIOCENO	(N2-mu) FORMACION HUAYLLITAS	Gravas, arenas y liras en cascadas de campo y páramo. Se tratan de sedimentos aluviales con valles		
PALEÓGENO	EDOCENO-OIGOCENO	(P2-ma) FORMACION MOQUEGUA SUPERIOR	Conglomerados por litología arenosa gruesa, en las zonas superiores sobre liras			
	CRETÁCICO	(P1-me) FORMACION SORBI	Areniscas y lutitas rojas	VITRÓFRO intrusivos (Anfibolita)		
MESOZOICO	CRETÁCICO	SUPERIOR	(K3-pa) FORMACION PAHALAQUE	Utus volcánicos (Liras porfíricos, graníticos)		
			(K3-qa) CUARZO-DACITAS	Lutitas porfíricas, margálicas, muizas en blockes, graníticas		
			(K3-qa-1) CUARZO-DACITAS	Blockes y rodadas con bloques de cuarzo, blockes graníticos		
			(K3-qa-2) LUTITAS	Liras y rodadas con blockes de cuarzo, blockes, muizas porfíricas, graníticas		
			(K3-qa-3) LUTITAS	Blockes y rodadas con bloques de liras, blockes graníticos		
			(K3-qa-4) LUTITAS	Blockes y rodadas con bloques de liras, blockes graníticos		
	JURÁSICO	SUPERIOR	FORMACION GRANÍFICAS	(K3-ga) GRANÍFICAS	Liras porfíricas graníticas	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Samegua 2016-2026

**Geomorfología:**

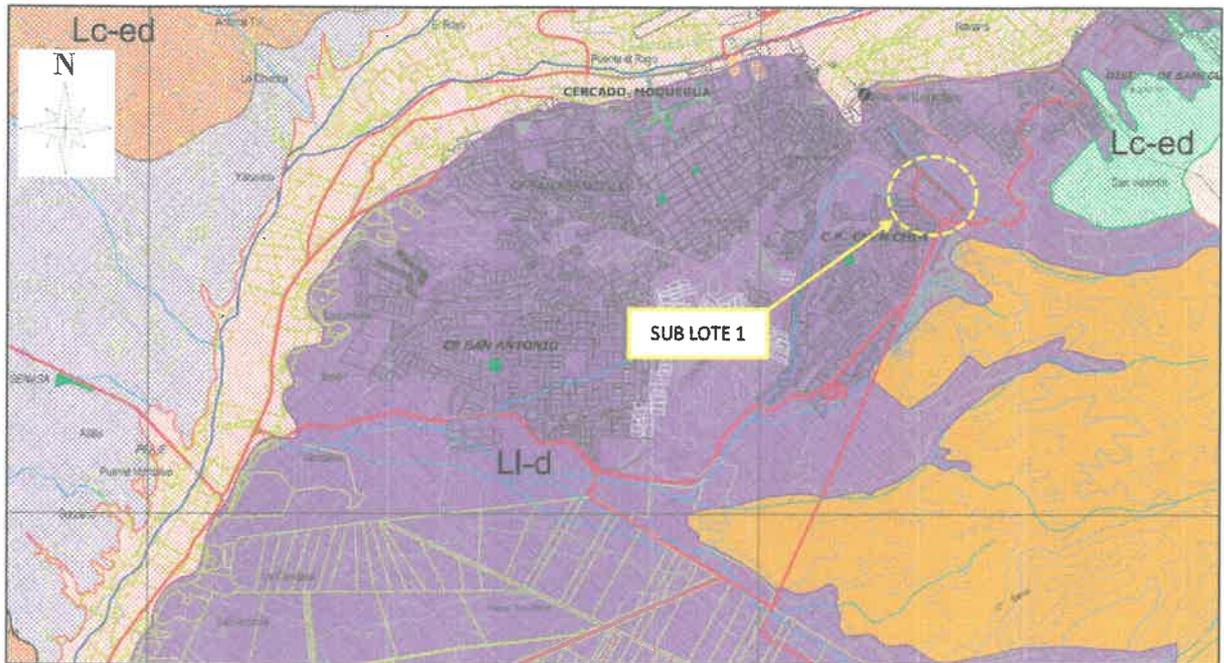
El Sub Lote 1 del inmueble ubicado en la quebrada del Cementerio materia de estudio, se encuentra ubicado dentro de la Unidad Geomorfológica denominada Llanura Disectada (LI-d). Se presenta a su vez un territorio llano a suavemente ondulado que ha resultado de la acumulación de sedimentos clásticos del terciario Superior y cuaternario. Este territorio se halla disectado por números valles transversales.

Esta unidad geomorfológica se halla fuertemente modificada por la erosión fluvial que ha labrado valles y quebradas poco profundos de fondo plano en las partes bajas y cañones en las partes próximas al flanco andino, en las secciones intermedias la topografía es ondulada y consiste en terrazas que en conjunto forman las llamadas pampas.

JOSE W. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 11: PLANO GEOMORFOLÓGICO**



LEYENDA		
DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	
Ladera de colina empinada disectada	Lc-ed	
Piso de valle	P-v	
Pie de monte aluvial	P-a	
Ladera de colina moderadamente empinada disectada	Vc-fd	
Lomadas	Lo	
Llanura ligeramente inclinada	LI-li	
Llanura disectada	LI-d	
Ladera de colina empinada disectada	Lc-ed	

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Samegua 2016-2026*

**2.7 ANÁLISIS DE RIESGO**

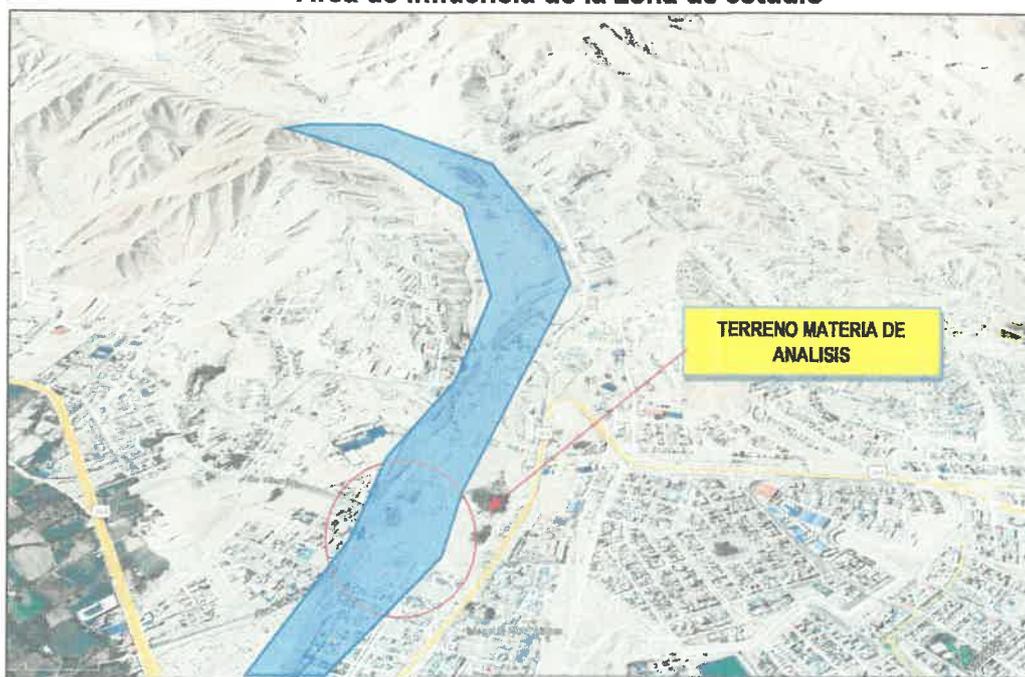
Se ha realizado un estudio de Análisis de Riesgo por parte de un Evaluador de Riesgo acreditado por CENEPRED, el cual realiza una identificación y análisis de los peligros a los que está expuesto el ámbito geográfico en estudio, y el nivel de susceptibilidad, se realizó el respectivo análisis de los componentes que inciden en la vulnerabilidad por lo que se procedió a la sistematización de estos para calcular el nivel de riesgo del área en estudio. Los conceptos de peligro, vulnerabilidad y riesgo se encuentran fundamentadas en la ecuación adaptada a la Ley N°29664 Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres.

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

La evaluación contempla los efectos probables que podrían generarse en la zona de estudio correspondiente al Sub lote 1 del inmueble ubicado en la Quebrada del Cementerio, en la cual se ha identificado el área de influencia del flujo de detritos, el cual abarca el Sublote 1, ubicado en el sector quebrada El Cementerio, que está dentro del área de influencia de peligro de la cuenca del río Tumilaca, a partir de la quebrada de Cementerio.

### Area de influencia de la zona de estudio



Fuente: Google Earth

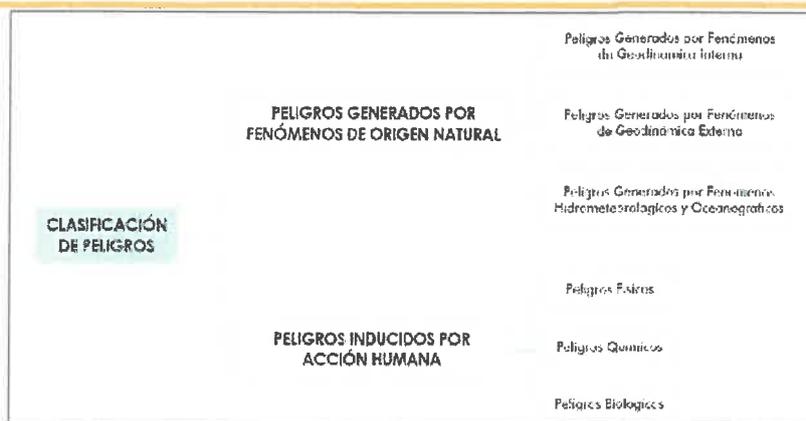
### Identificación de los peligros

Para la determinación de los peligros se ha tomado en cuenta el Manual, que solo considera los peligros originados por fenómenos de origen natural. El peligro, es la probabilidad de que un fenómeno, potencialmente dañino, de origen natural, se presente en un lugar específico, con una cierta intensidad y en un periodo de tiempo y frecuencia definidos.

El peligro, según su origen, puede ser de dos clases: los generados por fenómenos de origen natural; y, los inducidos por la acción humana. Para el presente estudio, de acuerdo al manual, solo se ha considerado los peligros originados por fenómenos de origen natural. Estos fenómenos se agrupan en tres grupos:

- Peligros generados por fenómenos de geodinámica interna
- Peligros generados por fenómenos de geodinámica externa
- Peligros generados por fenómenos hidrometeorológicos y oceanográficos.

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.



FUENTE: CENEPRED

### Susceptibilidad del territorio

La zona de estudio se encuentra en el sector sur del Perú. El desierto Atacama donde se presentan un periodo lluvioso de enero a marzo, lo que ocasiona la activación de las quebradas (entradas de Huaicos). En el año 2012, se generaron flujos de detritos o huaicos que provinieron de la quebrada El Cementerio, afectó viviendas e infraestructuras en el trayecto de su recorrido, los flujos llegaron hasta la Avenida Simón Bolívar. Actualmente esta quebrada tiene una mayor cantidad de viviendas con relación a las que existían en años anteriores, se evidencia una expansión urbana sin planificación alguna, la cual está ocupando zonas de alto peligro a la ocurrencia de flujos de detritos

Para efectos de informe de evaluación de riesgos sólo se ha considerado el originado por flujos de detritos en el Sector de estudio.

**Flujo de Detritos:** De acuerdo a INGEMMET, los flujos de detritos son fenómenos naturales dentro del grupo de movimientos en masa que durante su desplazamiento se comportan como un fluido; pueden ser lentos, saturados o secos, canalizados y no canalizados. Su ocurrencia en el Sector de estudio está asociada a lluvias excepcionales. Se clasifican en flujos de detritos antiguos y recientes.

### Factores Condicionantes y Desencadenantes

FACTORES CONDICIONANTES	FACTORES DESENCADENANTES
Pendiente del terreno	Precipitaciones
Geomorfología	
Litología	

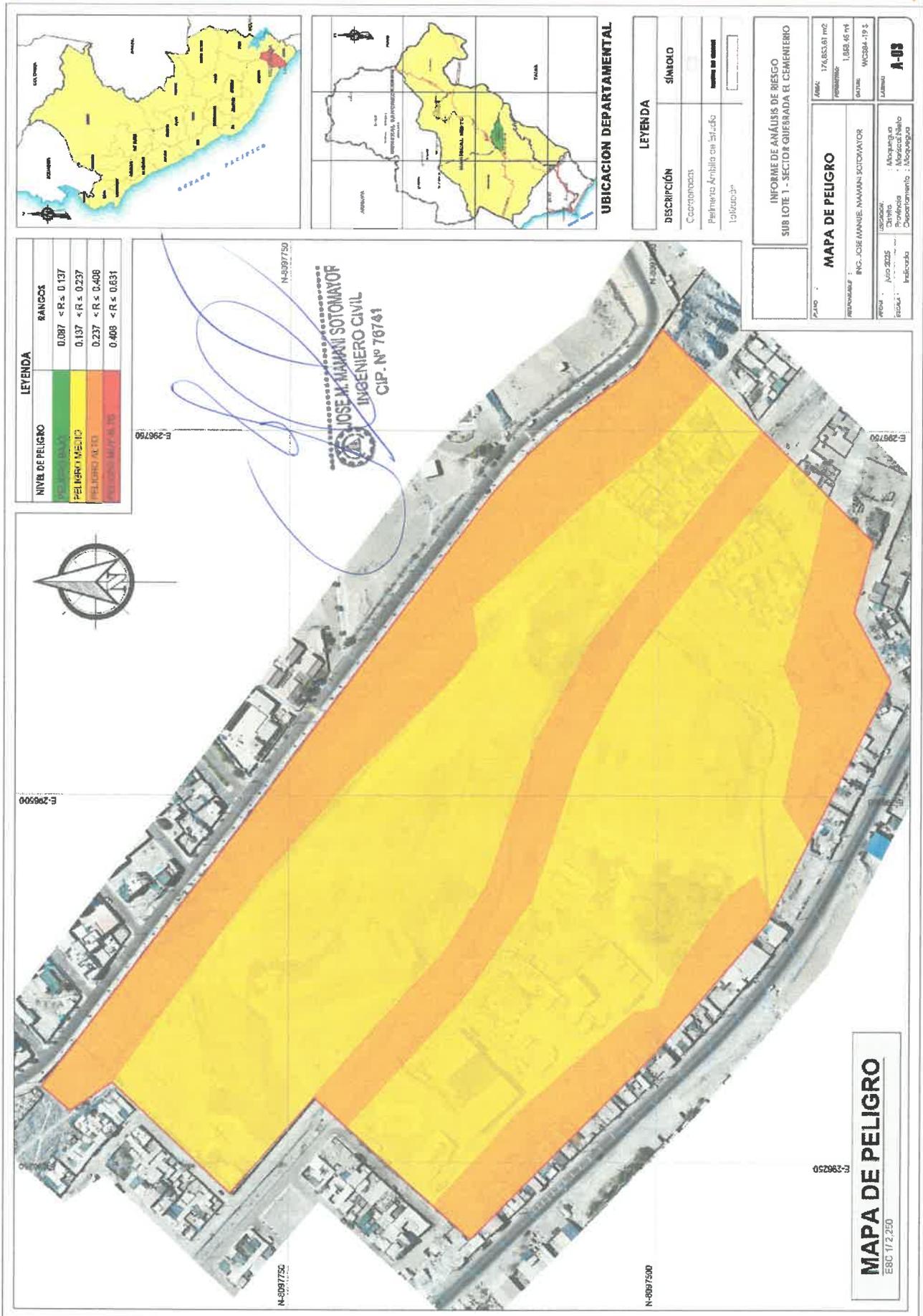
### Análisis de Factores condicionantes

Para la evaluación de la susceptibilidad del área de influencia del flujo de detritos; se consideraron los factores condicionantes del territorio propuestos por el INGEMMET, los cuales se muestran a continuación:

- Pendiente.
- Geomorfología
- Litología


# CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.



## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

### Análisis de Vulnerabilidad del Área de Influencia

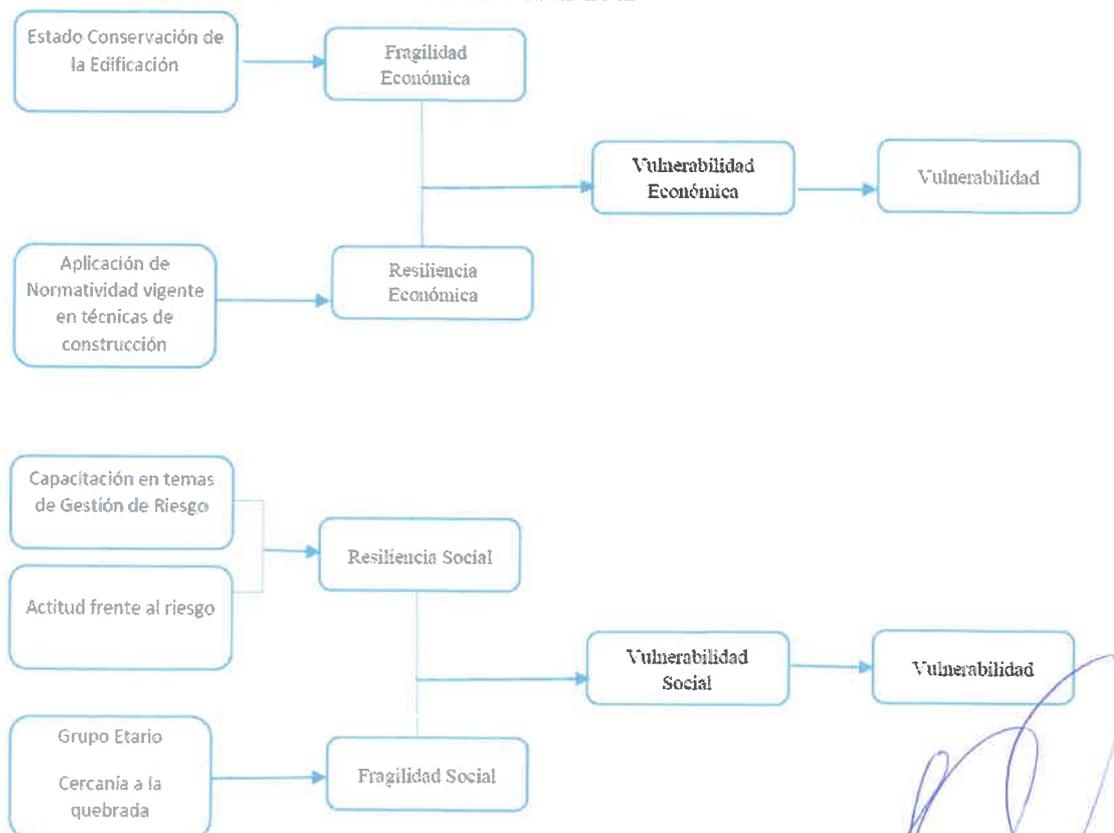
La vulnerabilidad, es el grado de debilidad o exposición de un elemento o conjunto de elementos frente a la ocurrencia de un peligro natural o antrópico de una magnitud dada. Es la facilidad como un elemento (infraestructura, vivienda, actividades productivas, grado de organización, sistemas de alerta y desarrollo político institucional, entre otros), pueda sufrir daños humanos y materiales. Se expresa en términos de probabilidad, en porcentaje de 0 a 100.

La vulnerabilidad, es entonces una condición previa que se manifiesta durante el desastre, cuando no se ha invertido lo suficiente en obras o acciones de prevención y mitigación y se ha aceptado un nivel de riesgo demasiado alto.

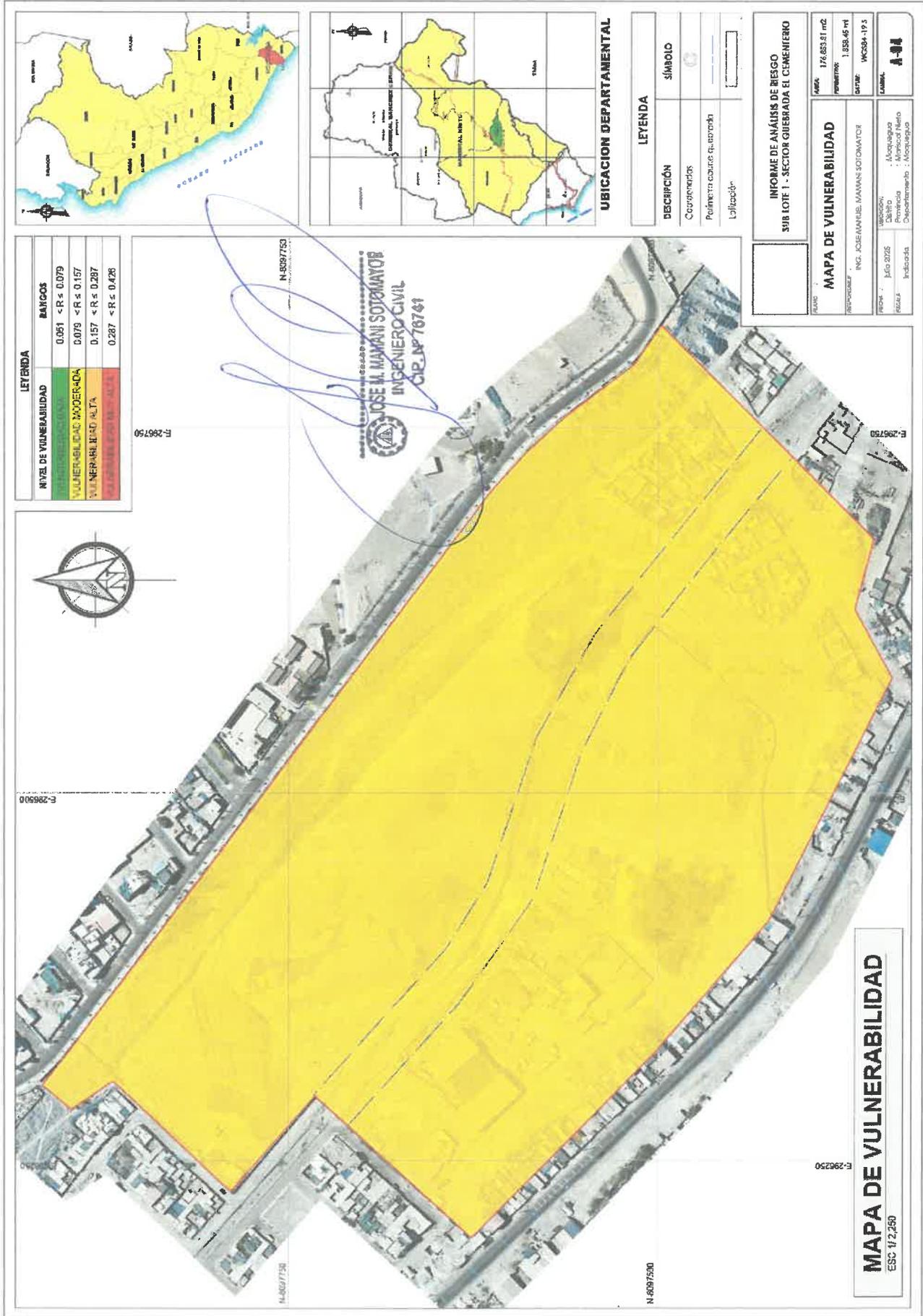
Para su análisis, la vulnerabilidad debe promover la identificación y caracterización de los elementos que se encuentran expuestos, en una determinada área geográfica, a los efectos desfavorables de un peligro adverso.

Para determinar los niveles de vulnerabilidad en el área de influencia, se ha considerado realizar el análisis de los factores de la vulnerabilidad en la dimensión social y económica, utilizando los parámetros para ambos casos, los mismos que se subdividen en exposición, fragilidad y resiliencia según como se detalla en el flujograma:

### GRÁFICO 11: FLUJOGRAMA VULNERABILIDAD



# CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**De la Evaluación de las medidas Riesgo**

Las medidas a tomar con respecto al riesgo por flujo de detritos en los terrenos del Sub lote 1, ubicado en el sector quebrada El Cementerio, son de construir un canal limitado por gaviones o similares, dentro de la faja marginal de 4 metros de amplitud, establecida por el ANA en la Resolución Directoral N° 0384-2022-ANA-AAA.CO.

**Determinación de los Niveles de Riesgo**

En esta parte de la evaluación, se estiman los efectos probables que podrían generarse en el Sub lote 1 ubicado en el sector quebrada El Cementerio.

**FOTO 08:** Vista de la Sub lote 1, ubicado en el sector quebrada El Cementerio Moquegua. Se aprecia delimitación de la faja marginal con hitos del ANA



**Control de Riesgo**

El valor de riesgo para el área de estudio esta detallado en el MAPA DE RIESGO, de acuerdo con la ubicación geográfica.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
SIP. N° 76741

# CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**Control de riesgo**

El valor de riesgo para el lote en estudio, tiene una prioridad de atención y control específica, el cual está detallado en el MAPA DE RIESGO, de acuerdo a la ubicación de los terrenos del Sub lote 1 en el sector quebrada El Cementerio.

**De Orden Estructural:**

Para minimizar los efectos de los peligros:

- Se recomienda que, en las obras de habilitación urbana, se cuente con un sistema de canalización del cauce donde se ubica el Sublote 1 en el sector quebrada El Cementerio.

**Obras de regulación:**

La Municipalidad Provincial Mariscal Nieto - Moquegua deberá realizar inspecciones permanentes, verificando que las construcciones de edificaciones se ejecuten con la debida licencia de construcción y según los criterios y requisitos mínimos de diseño en edificaciones según el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**De Orden No Estructural:**

Para el desarrollo urbanístico y edificatorio en el Sub lote 1 ubicado en la quebrada El Cementerio, se debe tener en cuenta:

- Fortalecer las capacidades de la población con charlas de parte del área de Defensa Civil, sobre la Gestión de Riesgo de Desastres.
- Se recomienda el replanteo del plano de lotización de acuerdo al mapa de zonificación de riesgo.
- Se recomienda el estricto cumplimiento de las normas de construcción de las futuras viviendas de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Se recomienda la adecuada sensibilización e información a las personas del Sublote 1 ubicado en el sector de la quebrada El Cementerio, en temas de Gestión de Riesgo, en coordinación con la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, para aumentar el grado de Resiliencia y así poder bajar el estado de vulnerabilidad.
- Se recomienda la forestación en las laderas de las quebradas y áreas verdes (recreativas) para reducir el grado de sequedad en la zona.

**CONCLUSIONES**

- El Sub lote 1 ubicado en el Sector Quebrada El Cementerio se encuentra susceptible a flujo de detritos, por estar colindante con el área de activación de la quebrada del Cementerio, que es la de mayor peligrosidad dentro del sector.

## **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

- Morfológicamente la Quebrada Cementerio es compleja y definida a través de una combinación de factores naturales y antrópicos. La variedad de unidades geomorfológicas es reflejo de una variedad de procesos desde la acumulación de sedimento por corrientes de agua y la actividad humana hasta a procesos de erosión y deposición en el fondo de cauces y planicie de inundación.
- Según la RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0384-2022-ANA-AAA.CO se resuelve Aprobar el estudio de “Delimitación de faja marginal tres tributarios al cauce Cementerio”, el cual establece un ancho de faja marginal de 4 m. con un caudal en el tributario derecho de 4.52 m<sup>3</sup>/s, para el tributario izquierdo 0.93 m<sup>3</sup>/s y para el tributario central un caudal de 1.28 m<sup>3</sup>/s, con un periodo de retorno de 100 años.
- Se ha identificado cauces naturales que han sido modificados por lo que se deberá tomar las medidas de mitigación o reducción del Riesgo.
- Según el análisis efectuado se ha identificado la siguiente zona de riesgo (ver mapa de Riesgo): Zona de riesgo **medio**, donde se deberán tomar medidas de seguridad, zonas aptas para para el asentamiento poblacional.
- El peligro de flujo de detritos, en la zona de estudio, está asociado a la escorrentía del agua pluvial, la misma que afecta a todo el sector al no haber ningún sistema de drenaje, generando erosión en el suelo.
- Se deberá cumplir de forma estricta las medidas de orden estructural y no estructural.

### **RECOMENDACIONES**

- Se recomienda que, en las obras de habilitación urbana, se cuente con un sistema de alcantarillado pluvial en todo Sector donde se encuentra ubicado el Sub lote 1 en la quebrada El Cementerio.
- En el ESTUDIO HIDROLÓGICO PARA EVALUACIÓN DE RIESGOS DEL SUBLOTE 1, UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO, DEL DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, REGIÓN MOQUEGUA, se recomienda hacer encausamiento y canalización en el camino que sigue el cauce de la quebrada ante el riesgo de entrada de detritos, el cual se encuentra delimitado por el ANA, de manera que se proteja el predio en estudio, del flujo de detritos, una vez se active la quebrada.
- Es fundamental evitar desechar desmonte o basura en los cauces de quebradas y torrenteras para prevenir obstrucciones que puedan causar inundaciones o desbordamientos durante las temporadas de lluvias. Además, realizar limpieza periódica de estos cauces, especialmente antes del inicio de las lluvias, es crucial para asegurar que el flujo de agua no se vea obstaculizado por la acumulación de materiales.
- Se recomienda el estricto cumplimiento de las normas de construcción de las futuras viviendas de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

- Se recomienda la adecuada sensibilización e información a las personas del Sublote 1 ubicado en el Sector de la Quebrada El Cementerio en temas de Gestión de Riesgo, en coordinación con la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto – Moquegua, para aumentar el grado de Resiliencia y así poder bajar el estado de vulnerabilidad.
- Se recomienda la forestación en las laderas de las quebradas y áreas verdes (recreativas) para reducir el grado de sequedad en la zona.
- Se recomienda realizar campañas de difusión y sensibilización a la población de la presencia de peligros y vulnerabilidad identificados, al igual que las propuestas para reducir el riesgo.

### **III. EVALUACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO**

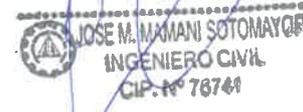
#### **3.1 CARACTERIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

- **Expansión del área urbana:**

El área urbana dentro de la cual se encuentra circunscrito el Sub lote 1 en la quebrada El Cementerio Moquegua, está considerada como una zona de consolidación urbana del distrito de Moquegua, en la que se han ubicado familias constituidas y nuevos inmigrantes.

En el momento actual, el área de estudio se encuentra inmerso en una zona consolidada y en proceso de consolidación, conformada por asociaciones de vivienda y habilitaciones urbanas saneadas, cuya principal actividad es la residencial, así como equipamiento urbano. Específicamente, en la zona de estudio, no se encuentran construidas edificaciones u otro.

El área de ocupación del Sub lote 1 en la quebrada El Cementerio se encuentra incorporado a los suelos para uso urbano, según dicho Plan, por lo cual se dan las condiciones aptas para el cambio de uso a residencial de la zona en estudio, teniendo en cuenta además que la realidad adyacente al sitio tiene el carácter residencial como actividad principal de la zona dentro del ámbito de la ciudad de Moquegua.

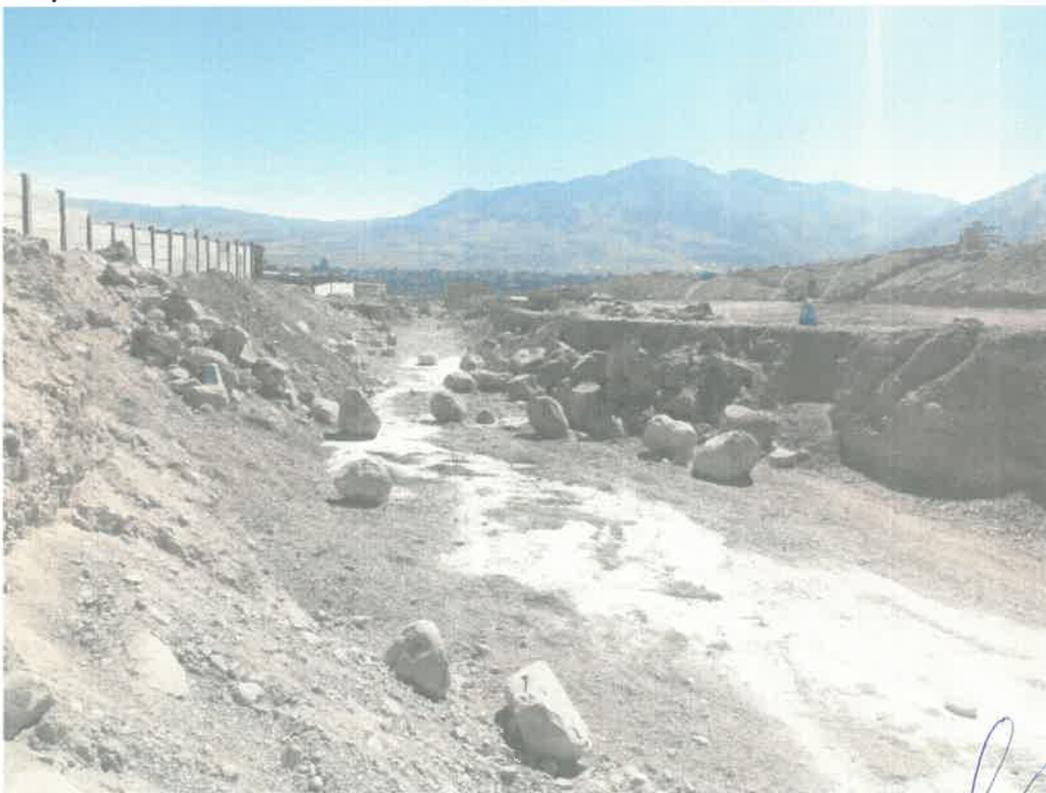
  
  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**FOTO 09:** Vista del interior del Sub lote 1. Se aprecia terreno sin ocupación física.

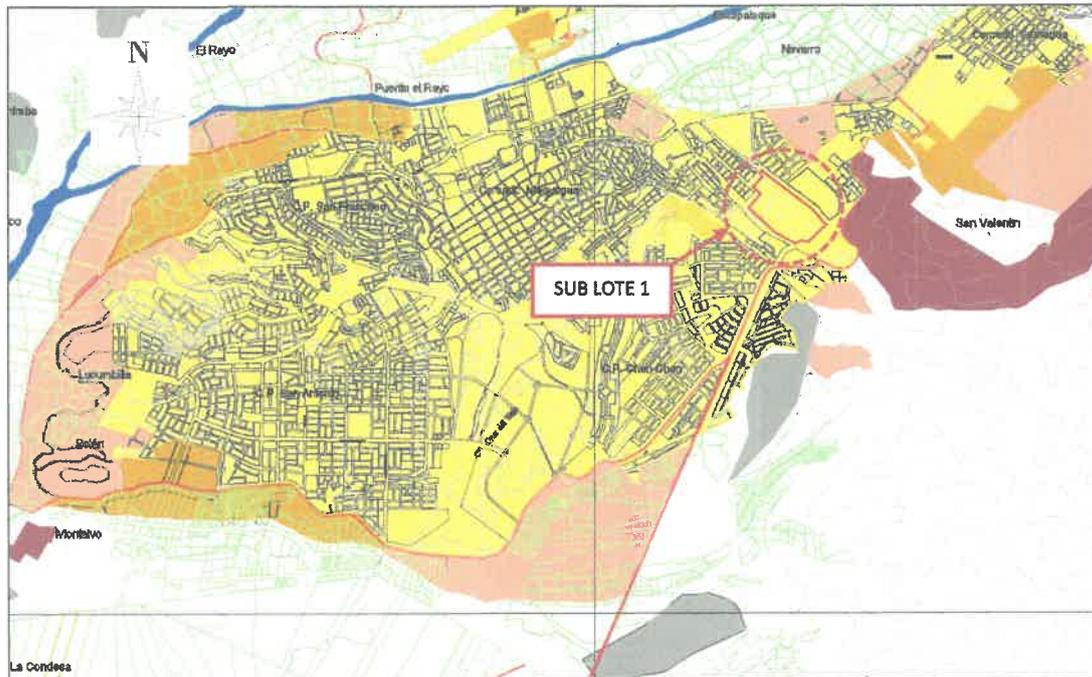


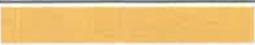
**FOTO 10:** Vista del cauce de la quebrada El Cementerio, nótese los límites de franja marginal situados por el ANA.



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 12: PROPUESTA DE EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE MOQUEGUA**



CLASIFICACION DE LA PROPUESTA DE EXPANSION URBANA			
DESCRIPCION	Sup. (Has)	%	LEYENDA
CORTO PLAZO	213.04	13.84	
MEDIANO PLAZO	475.17	30.87	
LARGO PLAZO	850.89	55.29	
TOTAL	1539.11	100.00	<small>Fuente : Equipo Técnico PDU Moquegua - Samegua 2016 2026</small>

Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua- Samegua 2016-2026.

FOTO 11: Vista ladera hacia el límite con vía a Samegua desde el interior del Sub lote 1.



  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 78741

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

- **Grado de consolidación.**

La zona consolidada a la cual pertenece el terreno de la zona de estudio, es el sector denominado Quebrada del Cementerio, en donde se vienen ejecutando obras edificatorias de viviendas y comercio local, cuya expansión se va consolidando hacia la zona sur, este y oeste, próximas al terreno de estudio, y de la cual la zona de estudio forma parte. En dicha zona se encuentran asentamientos humanos formales e informales.

En las zonas de ocupación informal primero se construyen las edificaciones en los lotes y luego se ejecutan las obras de habilitación urbana, así como las conexiones de redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica para posteriormente continuar con la pavimentación de calles y veredas. Actualmente la Municipalidad Provincial viene desarrollando cambios de zonificación por el tipo de zonificación que presenta (E-03), los cuales requieren de un estudio específico, que permitirá mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de la población beneficiaria del proyecto.

Hacia el lado sur oeste del área de estudio, se tienen zonas urbanas consolidadas, con infraestructura pública y privada ya construida, y en proceso de consolidación, teniendo un área de otros usos, próxima hacia el lado sur este del predio en estudio.

### PLANO 13: OCUPACIÓN DISTRITO DE SAN ANTONIO



Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016 - 2026

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

POLITICA DE EXPANSION URBANA			
DESCRIPCION	AREA (Has)	%	LEYENDA
SUELO URBANO ACTUAL	1243.84	40.96	
DENSIFICACION DEL SUELO	139.66	4.60	
OCUPACION DE SUELO VACANTE	113.80	3.75	
NUEVO SUELO URBANO	1539.11	50.69	
TOTAL	3036.41	100.00	FUENTE: EQUIPO TECNICO PDUS

Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua – Samegua 2016-2026.

**GRÁFICO 12: Áreas consolidadas y en proceso de consolidación – sector Chen Chen**



Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth.

  
 JOSE H. MARIANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP: N° 76741

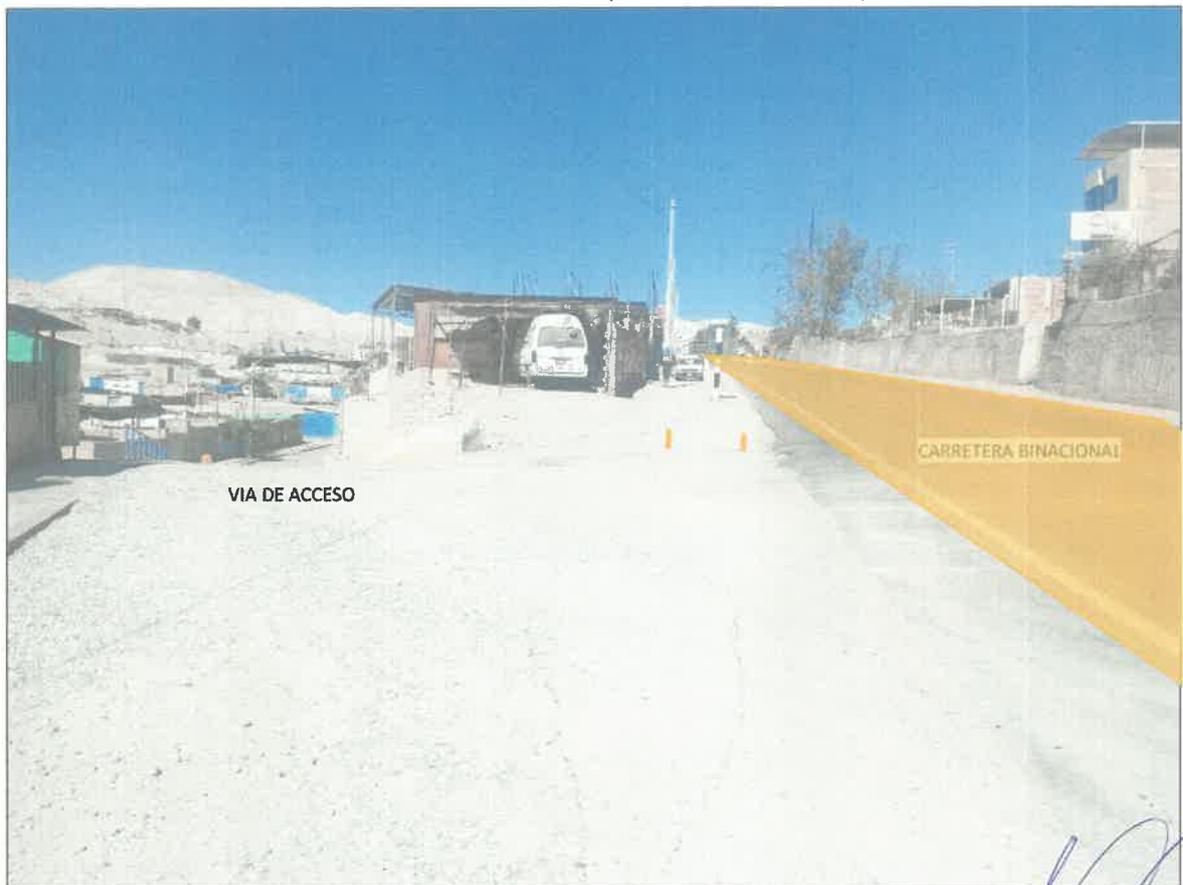
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**GRÁFICO 13: ACCESIBILIDAD AL TERRENO**



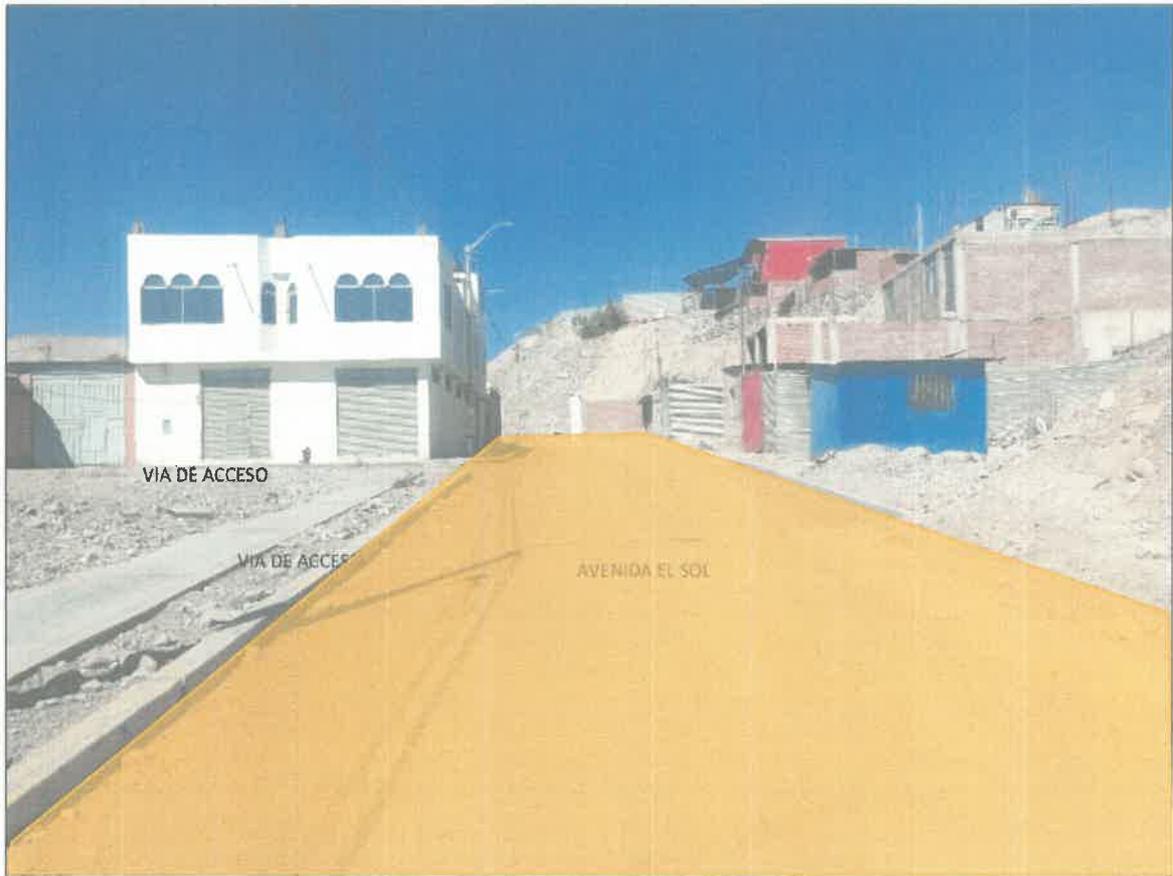
*Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth.*

**FOTO 12: Vista de un acceso sector donde se ubica el Sub lote 1, colindante con la Avenida Circunvalación (carretera Binacional).**



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**FOTO 14:** Vista del ingreso al Sub lote 1 en el sector la quebrada El Cementerio.



• **Dinámica funcional del área de estudio. –**

El Sub lote 1 en el sector la quebrada El Cementerio, se ubica en la zona urbana denominada Quebrada del Cementerio, ubicada en el límite de los distritos de Moquegua y Samegua, específicamente en una zona asignada como Educación Superior Universitaria (E-03), establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016-2026.

El área circundante a la zona específica de trabajo es residencial con áreas en proceso de consolidación y zonas ya consolidadas, lo cual permite la interacción de actividades sociales y comerciales entre los pobladores usuarios de la zona de estudio y su entorno inmediato. Asimismo, se tiene próximas áreas de equipamiento urbano como Otros Usos al sur (Gobierno Regional Moquegua) y Educación Básica E-1 y E-2 al norte (I.E. Santa Fortunata).

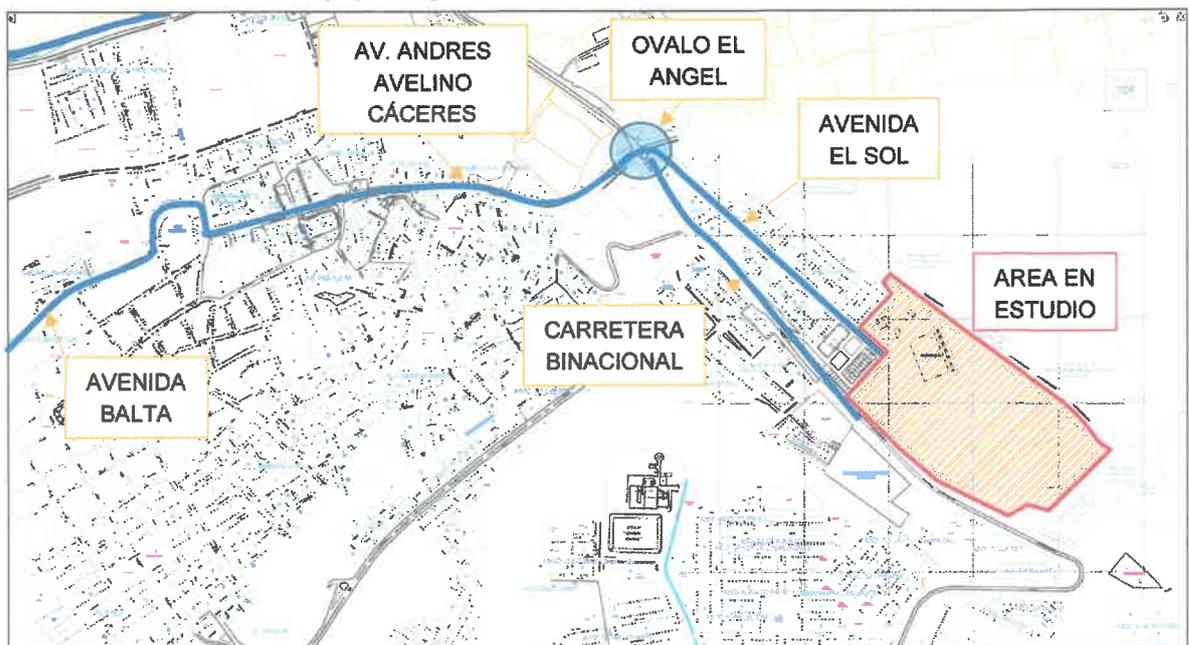
  
JOSE M. MAMAN SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**3.2 ARTICULACIÓN URBANA DEL ÁREA**

El acceso al Sub Lote 1 Quebrada del Cementerio se da de la siguiente manera: Desde Moquegua al oeste del predio en estudio, se accede a partir del Avenida Balta, continua por el cerro San Bernabé a través de la Av. 25 de noviembre y se accede a la Avenida Andrés Avelino Cáceres, y se sigue hasta llegar al Ovalo El Ángel; de allí se accede al predio denominado Sub Lote 1, entrando por la Avenida el Sol a 750 ml. aproximadamente y con las vías adyacentes, provenientes de la Asociación Alto Selva Alegre y Comité 13 la Victoria; asimismo, por el Sur se puede acceder al predio en estudio por la carretera Binacional.

**GRÁFICO 14: ACCESIBILIDAD AL TERRENO**

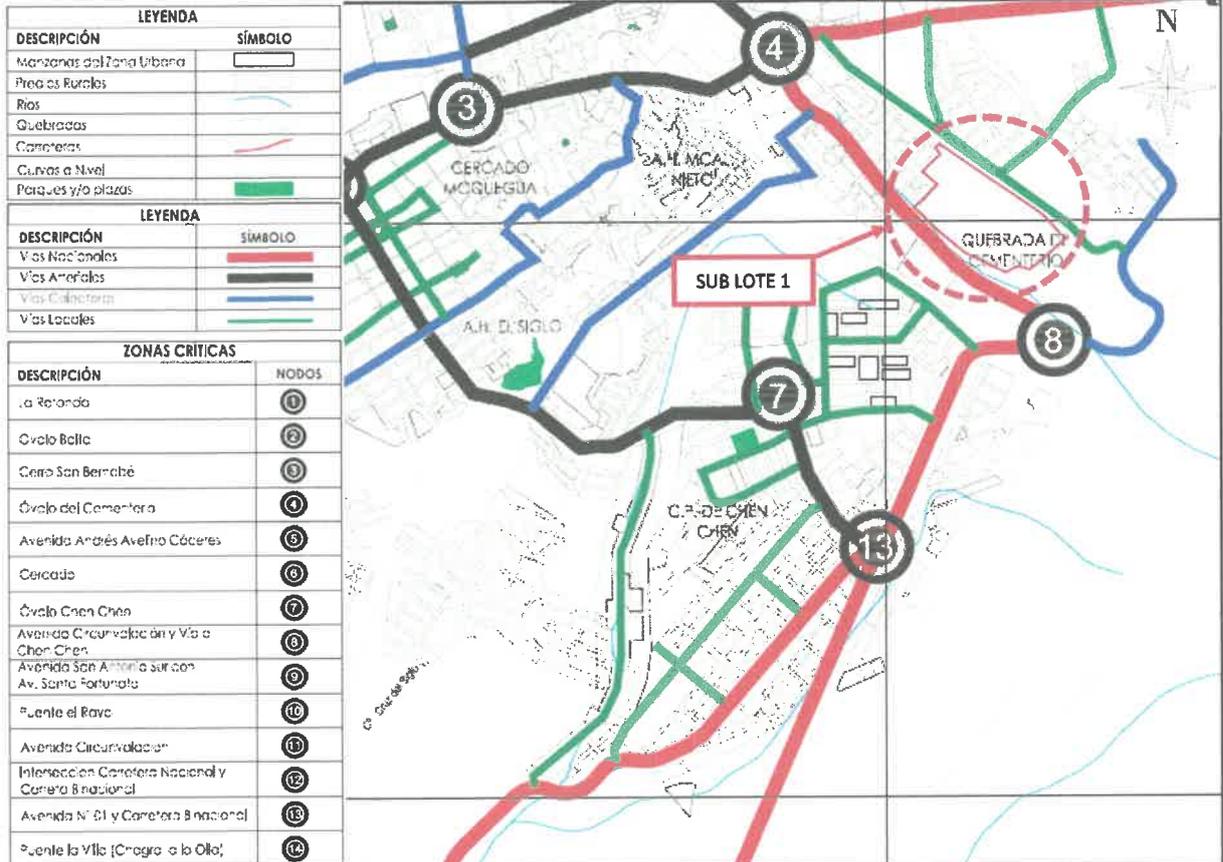


*Fuente: Elaboración propia sobre imagen Google Earth.*

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

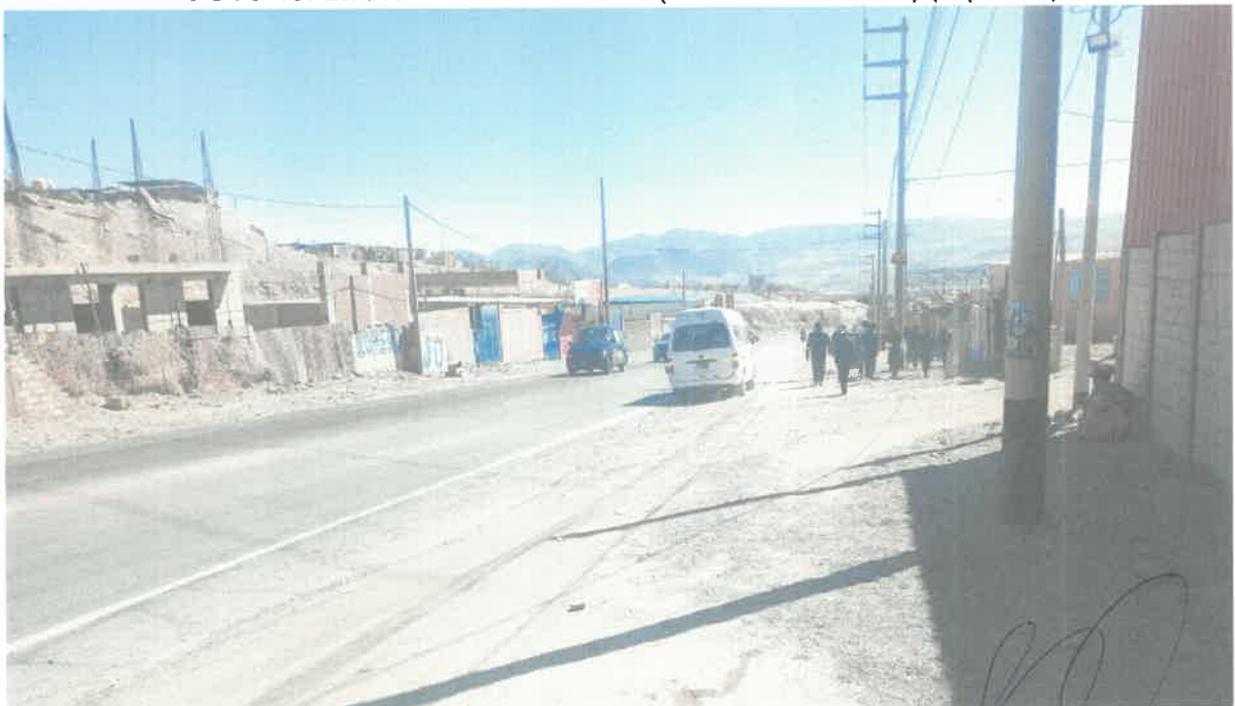
**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**PLANO 14: SISTEMA VIAL ACTUAL**



Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016- 2026

**FOTO 15: La avenida Circunvalación (carretera Binacional) (izquierda).**



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**FOTO 16:** La Avenida Circunvalación, la cual se comunica directamente con el sector de Estudio.



### 3.3 DINÁMICA URBANA DEL ÁREA

Las tendencias de desarrollo de la ciudad, y su proceso de consolidación paulatina de uso en los diferentes sectores de la ciudad de Moquegua, están detalladas en las directivas del Plan de Desarrollo Urbano 2016-2026; en este sentido es importante señalar la propuesta de corredores viales definidos sobre vías de primer orden, específicamente de la Avenida Circunvalación (carretera Binacional) como vía arterial más relevante de la zona de estudio, a través de la cual se acceden a los diferentes puntos de la ciudad.

Dentro del área de estudio, la presencia del siguiente corredor vial brinda oportunidades de inversión y desarrollo variado:

- La Carretera Binacional, es un eje de conexión vial regional, nacional e internacional.
- La Avenida Santa Fortunata se proyecta como vía colectora.
- La Avenida El Sol, se proyecta como vía local de acceso al predio en estudio.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

### 3.4 CONCLUSIONES

- Con la elaboración del presente estudio técnico de Cambio de Zonificación, se propone un cambio en de zonificación, teniendo en cuenta que, actualmente la zona materia del presente expediente, está clasificada como Educación Superior Universitaria (E-03) se cambie, a zona de Residencia de Densidad Media (RDM), la misma que se consolidará a corto y mediano plazo, teniendo en cuenta que la el terreno específico de estudio denominado Sub Lote 1, se encuentra ubicada en el sector denominado la Quebrada del Cementerio, la cual a su vez se encuentra dentro de un entorno urbano en vías de consolidación definitiva como zona de residencia.
- El terreno del Sub Lote 1, del inmueble ubicado en el sector denominado la Quebrada del Cementerio, esta ubicado en una zona en consolidación, y cuenta con servicios básicos, en un entorno de consolidación residencial (Asociación Alto Selva Alegre y Comité 13 la Victoria); el entorno inmediato al predio se constituye en un sector que forma parte de la ciudad, y se tienen accesos viales, factibilidad de servicios y equipamientos urbanos ubicados en la proximidad inmediata al sector denominado Quebrada del Cementerio, por lo que es de suma importancia el cambio de la zonificación de Educación Superior Universitario a Residencial Densidad Media, en el Sub lote 1 Sector Quebrada del Cementerio, con un área de intervención de 176,853.81 m<sup>2</sup>.
- Cabe indicar que la ocurrencia del sismo acaecido en el año 2001, ocasionaron la demanda de terrenos de uso residencial, ante el desastre ocurrido, así como el proceso paulatino de inmigración para la actividad minera existente en la región, los cuales son algunos de los factores que condicionaron un crecimiento urbano horizontal.
- El inmueble ubicado en el sector quebrada del cementerio Sub Lote 1, es un suelo dispuesto y apropiado para ser urbanizado debido a su ubicación, el cual se encuentra próximo al núcleo urbano encontrándose dentro del sector la Quebrada del Cementerio, ubicado estratégicamente en el límite jurisdiccional entre los distritos de Moquegua y Samegua, donde se evidencia el predominio de actividades residenciales y de servicios. Por ello, se constituye en una alternativa favorable para la adquisición de terrenos por parte de terceros, en atención a un déficit de oferta inmobiliaria en la ciudad de Moquegua, debidamente saneada.

## IV. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

### 4.1 OBJETIVOS DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Integrar y consolidar el sector de estudio al área urbana, mediante el cambio de zonificación a Vivienda del Sub lote 1 del inmueble ubicado en el Sector Quebrada del Cementerio en el distrito de Moquegua, modificando el lote destinado actualmente a Educación Superior Universitario, para modificar la zonificación de dicho lote a Residencial Densidad Media, para optimizar el uso del suelo y potencializar el carácter residencial a todo el predio, acorde al desarrollo existente en la zona adyacente.

## **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

- Busca consolidar la zona de estudio, dotándole de características urbanas y arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad en el tiempo, aprovechando las características físicas de los terrenos para que convivan en armonía y se complementen entre ellas, proyectando para ello una adecuada infraestructura urbana.
- Brindar una calidad de vida aceptable para los beneficiarios y accesitarios al terreno en una propuesta inmobiliaria viable, puesto que el cambio de zonificación permitirá realizar el saneamiento físico legal de dicha zona, para que se pueda viabilizar una propuesta privada de habilitación urbana en el área de estudio, incorporando lotes de vivienda, y de ésta manera sea viable la inversión estatal y privada en el desarrollo de la infraestructura física del sector, acorde a la normatividad vigente.
- Fortalecer la estructura vial consolidada en el contexto urbano inmediato que permita el desarrollo de la actividad residencial y de servicios, sin que distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano.

### **4.2 JUSTIFICACIÓN LEGAL**

- Constitución Política del Perú, Artículo N° 195, en el que se indica que las municipalidades provinciales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.
- Ley Orgánica de Municipalidades, en sus artículos 65, 73 y 79, que establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el uso de la tierra cualquiera sea el propietario.
- Código Civil, Artículo N° 957, en el cual indica que la propiedad predial que sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.
- Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades, Título V, Capítulo I y II.
- Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II y sus modificaciones.
- El Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
TÍTULO VI - ZONIFICACIÓN  
Artículo 122.- Modificación de la zonificación  
122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

## **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

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

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

### **4.3 SUSTENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

El horizonte de crecimiento poblacional establece una serie de requerimientos de la ciudad de Moquegua al 2026, la misma que se vislumbra en la problemática identificada en la etapa de Diagnóstico del PDU-Moquegua Samegua. Asimismo, la determinación de los requerimientos para una ciudad que se proyecta a un horizonte de 10 años, constituye una herramienta fundamental del cálculo de áreas de expansión urbana y equipamientos. Moquegua dentro del Sistema Nacional de Centros Poblados SINCEP, y como capital de Región, ha alcanzado una importancia para ser categorizada como una Ciudad Intermedia Principal dentro del ámbito regional del Sur del país y con una tendencia a que la población se incremente, por su dinámica económica.

La ciudad de Moquegua-Samegua en los últimos años se ha expandido a ritmo acelerado, debido a diversas características que ofrece el valle y la ciudad propiamente dicha, así

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

como la actividad minera existente; sin embargo, presenta muchos problemas en su estructura urbana debido al desorden existente, por la improvisación y la transgresión continua. Es por ello que en la programación de los requerimientos se pone énfasis en la importancia que tiene la ciudad como un nodo de interconexión; por lo que se busca darle el soporte necesario en su calidad urbana y de esa manera cubrir los diversos déficits en su estructura y dinámica urbana.

**Estadística de la Vivienda en Moquegua:**

A continuación, se detalla la cantidad de viviendas existentes en la ciudad de Moquegua-Samegua, la cual se encuentra en proceso de constante reubicación y consolidación urbana.

**TABLA N° 02: REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS POR REUBICACIÓN**

Centro urbano		N° vivienda en muy alto riesgo	N° de población vulnerable	Requerimiento de superficie (ha)
Moquegua	El Siglo	259	958	2.33
	Mariscal Nieto	625	2,313	5.63
CP. San Antonio		259	958	2.33
CP. San Francisco		1,192	4,410	10.73
<b>TOTAL</b>		<b>2,335</b>	<b>8,639</b>	<b>21.02</b>

Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016- 2026.

**TABLA N° 03: REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS POR CRECIMIENTO URBANO**

	Actual 2016	Horizonte					
		Corto Plazo		Mediano Plazo		Largo Plazo	
		2019	N° Viviendas	2022	N° Viviendas	2026	N° Viviendas
<b>Población</b>	67,560	75,253 hab.	2,079	83,822 hab.	2,315	96,783 hab.	3,503
<b>Crecimiento Urbano</b>		4.67 ha.	25%	10.42 ha.	50%	23.65 ha.	75%
<b>Consolidación Urbana</b>		14.03 ha.	75%	10.42 ha.	50%	7.88 ha.	25%

Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016- 2026.

El proceso de reubicación poblacional se tiene que establecer de manera gradual, implementando mecanismos que garanticen la seguridad de la población localizada en zonas de alto riesgo, ya sea por inundaciones, desborde de río, terrenos con mucha pendiente etc. población con ocupación informal que asciende a un total aprox. de 11,040

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

hab., que ocupan unos 2,984 predios entre Moquegua y Samegua, requiriéndose una superficie estimada de 26.856 has., para proceder con la reubicación correspondiente. Consecuentemente se requiere contar con áreas para la reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo y/o mitigar los riesgos existentes en una zona de asentamiento humano, para poder así proporcionar a cada familia, las condiciones necesarias para una vida digna y un desarrollo saludable en un entorno adecuado. La propuesta de cambio de zonificación va a fortalecer la oferta de viviendas con las adecuadas condiciones de habitabilidad, en merito a una demanda de vivienda creciente a través del tiempo, y cuyos beneficiarios podrán disfrutar de una vivienda digna, con una calidad de vida aceptable.

La Propuesta de Cambio de Zonificación de inmueble ubicado en el Sector Quebrada del cementerio (Sub lote 1), distrito de Moquegua, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua se efectúa al amparo de lo dispuesto en el Art. 122.- Modificación de la Zonificación del DECRETO SUPREMO N.º 012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.

Uno de los objetivos de la zonificación según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible, es promover la consolidación urbana y la intensificación del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible, en el proceso de consolidación y en áreas de expansión urbana.

La propuesta de cambio de zonificación se sustenta en desarrollar en el predio de la Manzana C Lote 1 Sector 3, Pampas de Chen Chen Moquegua – Ampliación Asociación de Vivienda Taller Cerro Baúl, una habilitación urbana de densidad media (RDM), en concordancia con la pendiente existente, que fluctúa entre moderada a fuerte, en la zona de en referencia. El Sector en estudio cuenta con un área de 4,131.74 m<sup>2</sup>. equivalente a 0.41317 has., inscrito en la **Partida Registral 11011079** siendo este un terreno urbano, rodeado por áreas urbanas en proceso de consolidación. Por consiguiente, se indica que la propuesta no afecta ni altera las actividades residenciales del entorno urbano inmediato, y por ende esta modificación permitiría la mejora de la calidad de vida de los pobladores de la zona en referencia, contribuyendo de esta manera al desarrollo urbano de la ciudad de Moquegua.

Con el cambio de zonificación a Residencial de Densidad Media (RDM), se pretende integrar urbanísticamente a la zona de consolidación urbana del Sector denominado Quebrada del Cementerio, distribuyendo y organizando adecuadamente según una propuesta de habilitación urbana que cuente con las condiciones mínimas para la vida humana, elevando la calidad de vida del residente.

Cabe indicar que el uso de educación superior universitaria, se asignó previamente al dueño precedente, la Universidad José Carlos Mariátegui. Sin embargo, dicha zonificación ha perdido su naturaleza para la cual fue proyectada en el PDU vigente, debido principalmente a la venta parcial del predio al actual propietario.

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 78741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**4.4 IMPLICANCIAS EN SU ENTORNO Y ANÁLISIS INTEGRAL A LOS PREDIOS VECINOS AL PROYECTO**

El proyecto generará un IMPACTO POSITIVO ya que, tiene como objetivo principal sanear el predio donde se plantea el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA, dotando de las condiciones mínimas necesarias para brindar una calidad de vida aceptable para los beneficiarios de dicho proyecto, cuyo terreno es propiedad de la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., siendo ello necesario en una zona urbana consolidada a nivel residencial, adecuado a la demanda de vivienda en el ámbito de la ciudad de Moquegua, siendo ello necesario en una zona urbana en vías de consolidación a nivel residencial, y de ésta manera se tenga una mayor cantidad de personas que tengan acceso a una vivencia residencial adecuada, de manera ordenada y segura.

Dentro de los problemas analizados en los predios vecinos a la zona en estudio:

- Limitada capacidad de compra, construcción o de mejoramiento de vivienda, que no permite a adquirir un predio residencial debidamente saneado.
- Posicionamiento de personas en zonas anteriormente eriazas o agrícolas originando la invasión violenta de predios (Asentamientos Humanos o Pueblos Jóvenes y crecimiento precario del sector).
- Autoconstrucción que dan menor valor de la propiedad sin cumplimiento a las normas establecidas de edificación.

**4.5 ZONIFICACIÓN GENERAL**

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas se efectuará, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016-2026, aplicando las denominaciones y características contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible. (Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda) y Reglamento Nacional de Edificaciones.

**Artículo 123.-** *Propuestas de la modificación de zonificación*

**123.1.** *La modificación de zonificación es propuesta por:*

- 1. Los propietarios de los predios.**
- 2. Los promotores inmobiliarios.**
- 3. El Gobierno Nacional.**
- 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.**

**123.2.** *La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.*

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

En este caso, cumplen con el Art. 123 acápite 123.1 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, siendo la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto, la entidad promotora en formular el cambio de zonificación.

La propuesta del cambio de Zona de Recreación Pública (ZRP) a Residencial de Densidad Media (RDM) es la que se indica en el cuadro que se adjunta.

**TABLA N° 04: REQUERIMIENTO DE VIVIENDAS POR CRECIMIENTO URBANO**

ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM	UNIFAMILIAR	560	90	6	3+Azotea	30

Fuente: PDU Moquegua Samegua 2016 - 2026

Según lo indicado Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano Moquegua - Samegua 2016-2026, se debe considerar lo siguiente:

**Artículo 19°.** - las nuevas habilitaciones urbanas para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral de tal manera que se integre con el sistema vial existente, cuenten con factibilidad de servicios, estimación de riesgo.

**Artículo 20°.** - El diseño de lotización y vías con fines de habilitaciones urbanas deberá ajustarse a lo siguiente:

- El tipo de habilitación urbana deberá enmarcarse lo que establece el RNE.
- A lo establecido en los parámetros que define el Reglamento de usos de suelo.
- Deberá corresponder a un planeamiento integral.
- El área de lote será igual a lo establecido en los parámetros de edificación que rigen para cada zona.
- El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano.

**Artículo 21°.** - Las habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público.

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

*Esta reserva de áreas será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área bruta a habilitarse, de acuerdo a lo dispuesto en el título II Habilitaciones Urbanas del RNE, en concordancia con lo establecido en las normas de habilitación urbana vigentes.*

*El equipamiento básico residencial destinado a educación, recreación, salud y otros de carácter comunal, se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habilitación urbana, las mismas serán transferidas a las entidades y a la Municipalidad para su posterior ejecución.*

**Artículo 24°.** - *En el cálculo de áreas de aportes no debe considerarse las áreas comprendidas dentro de los lados de ángulos menores de 45 grados hasta la línea perpendicular ala bisectriz ubicada a 25 m. del vértice del ángulo, ni las áreas de servidumbre que se encuentran debajo de las líneas de alta tensión, ni áreas de aportes en las fajas marginales de los cauces de ríos, lagunas y lagos.*

**Artículo 27°.** - *Los aportes para recreación pública no podrán transferirse a terceros, debiendo ser aportados para uso público debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano. Se podrá proponer zonas d recreación hasta alcanzar el 30% de la superficie del área de recreación aportada.*

**Artículo 32°.** - *Aportes Obligatorios.*

*Las áreas de aportes para recreación de las habilitaciones urbanas, deben ser transferidas a la municipalidad provincial para su respectiva inscripción en Registros Públicos. Las áreas de recreación deben ubicarse en un área central de la habilitación y no deben ubicarse en zonas altas de alta pendiente, ni en quebradas que por su naturaleza imposibiliten su equipamiento y tratamiento como área de recreación.*

En caso de los aportes se considera la normativa de la ley de Habilitaciones urbanas y el Reglamento Nacional de Edificaciones, estableciendo lo siguiente:

**TABLA N° 05: APORTES PARA HABILITACIONES URBANAS CON FINES DE VIVIENDA**

USO DEL SUELO	COMPATIBILIDAD R.N.E.	RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL
				EDUCACION	OTROS FINES	
RDM	R3	8%	1%	2%	2%	13%

Así también se estable la Compatibilidad de usos de suelo, según el Plan de Desarrollo Urbano Moquegua-Samegua 2016-2026 (ver Tabla N° 06).

  
 JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

**FOTO 17:** Vista del cauce de la quebrada El Cementerio, nótese los límites de franja marginal situados por el ANA.



**FOTO 18:** Vista del acceso a la quebrada El Cementerio, por vía local procedente de la Avenida Circunvalación (carretera Binacional)



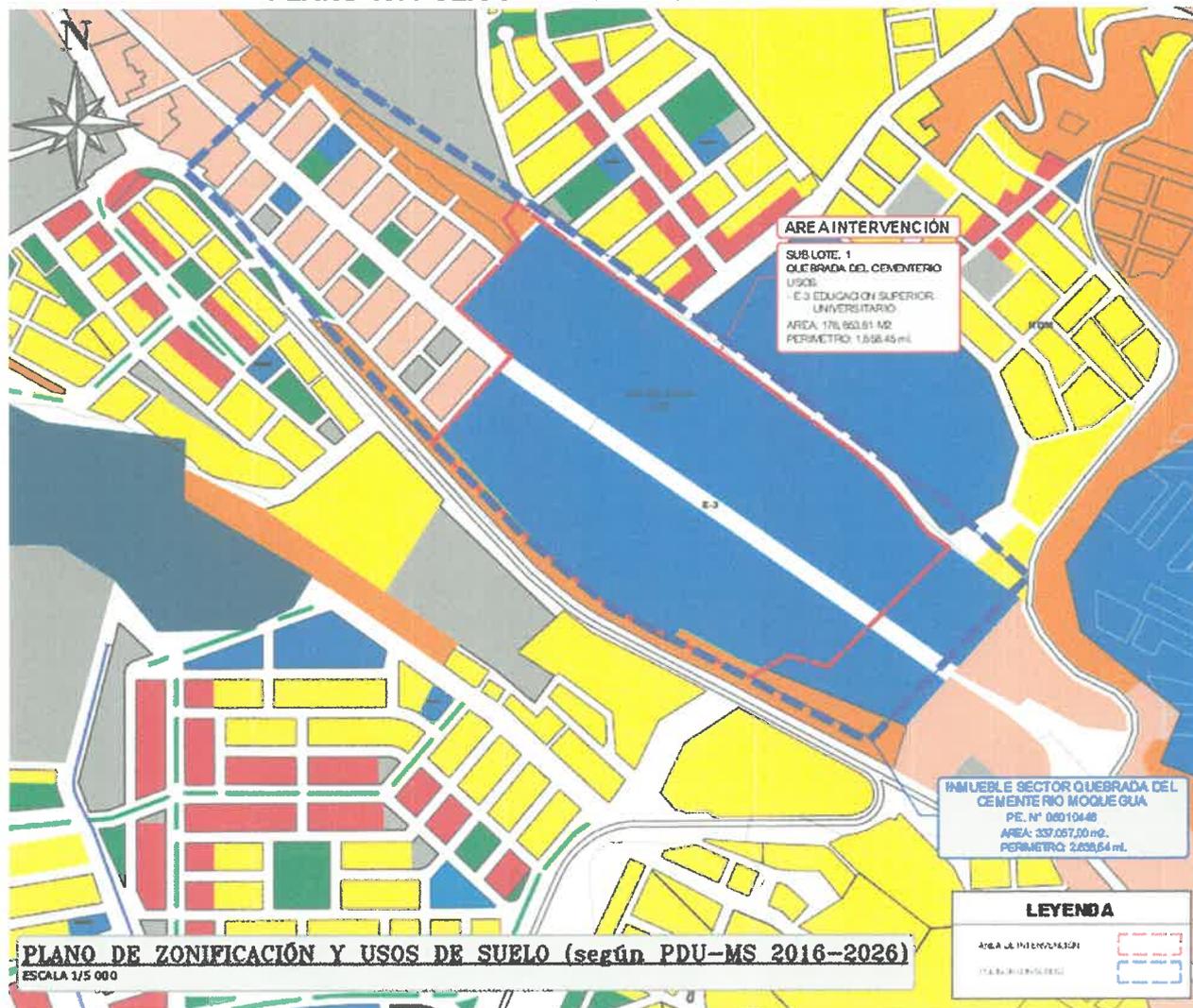
Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

En el plano 15 (abajo), se puede visualizar, al polígono inscrito en la PE N° 05010446, dentro del cual se considera el Sub lote 1 (en trámite de independización), el mismo que recae sobre la Zona de Educación Superior Universitaria (E-03). Con la finalidad de especificar el cambio de zonificación, se ha detallado las zonas del sector específico a modificarse, considerando el área.

**PLANO 15: POLÍGONO INSCRITO SEGÚN PE. N° 05010446**



Fuente: PDU-MS 2016-2026

CUADRO DE ÁREAS REGISTRADO				
DESCRIPCIÓN	PARCIAL		ACUMULADO	
	ÁREA M2	%	ÁREA M2	%
AREA LOTE MATRIZ (P.E. 05010446)	337,057.00	100.00%	337,057.00	100.00%
<b>ÁREA TOTAL DE TERRRENO</b>			<b>337,057.00</b>	

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

184

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

El entorno inmediato del predio en estudio consigna el siguiente uso de suelos en las colindantes del mismo:

- Al Nor oeste, con Zona de Reglamentación Especial Zona de Riesgo por Inundación (ZRE-02).
- Al Nor Este con Residencial Densidad Media (RDM), Educación Básica y Superior Tecnológico (E-1 y E-2).
- Al este con Zona de Reglamentación Especial Zona de Riesgo por Inundación (ZRE-02).
- Al sur con Residencial Densidad Media (RDM) y Otros Usos (OU).

La propuesta de cambio de zonificación no altera ni perjudica dichas áreas.

Según el plano de zonificación y uso de suelo, el predio inscrito en la P.E. 05010446, con un área de 337,057.00 m<sup>2</sup>., se ubica dentro de las siguientes zonas: ZRE-02, E-3, OU, RDM, ZRP, E-1, ZRE-01.

Cabe indicar que el área de estudio denominado Sub Lote 1, se genera producto de una venta de acciones y derechos a plazos por acuerdo mutuo entre partes comprador (Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L.) y vendedor (Universidad José Carlos Mariátegui), mediante el cual, el comprador adquiere el 52.47%, correspondiente a 176,853.81 m<sup>2</sup>.

Así, dicho terreno signado como Sub Lote 1, es parte del predio Sector Quebrada del Cementerio Moquegua, inscrito en la Partida Registral N° 05010446, tal como se visualiza en el Plano 15.

<b>CUADROS DE ÁREAS REGISTRADO</b>			
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ZONIFICACIÓN ACTUAL</b>	<b>ÁREA M2.</b>	<b>%</b>
<b>LOTE MATRIZ</b>	ZRE-02, E-3, OU, RDM, ZRP, E-1, ZRE-01	337,057.00	100.00%
<b>SUB LOTE 1</b>	E-03	176,853.81	52.47%
<b>AREA REMANENTE</b>	ZRE-02, E-3, OU, RDM, ZRP, E-1, ZRE-01	160,203.19	47.53%

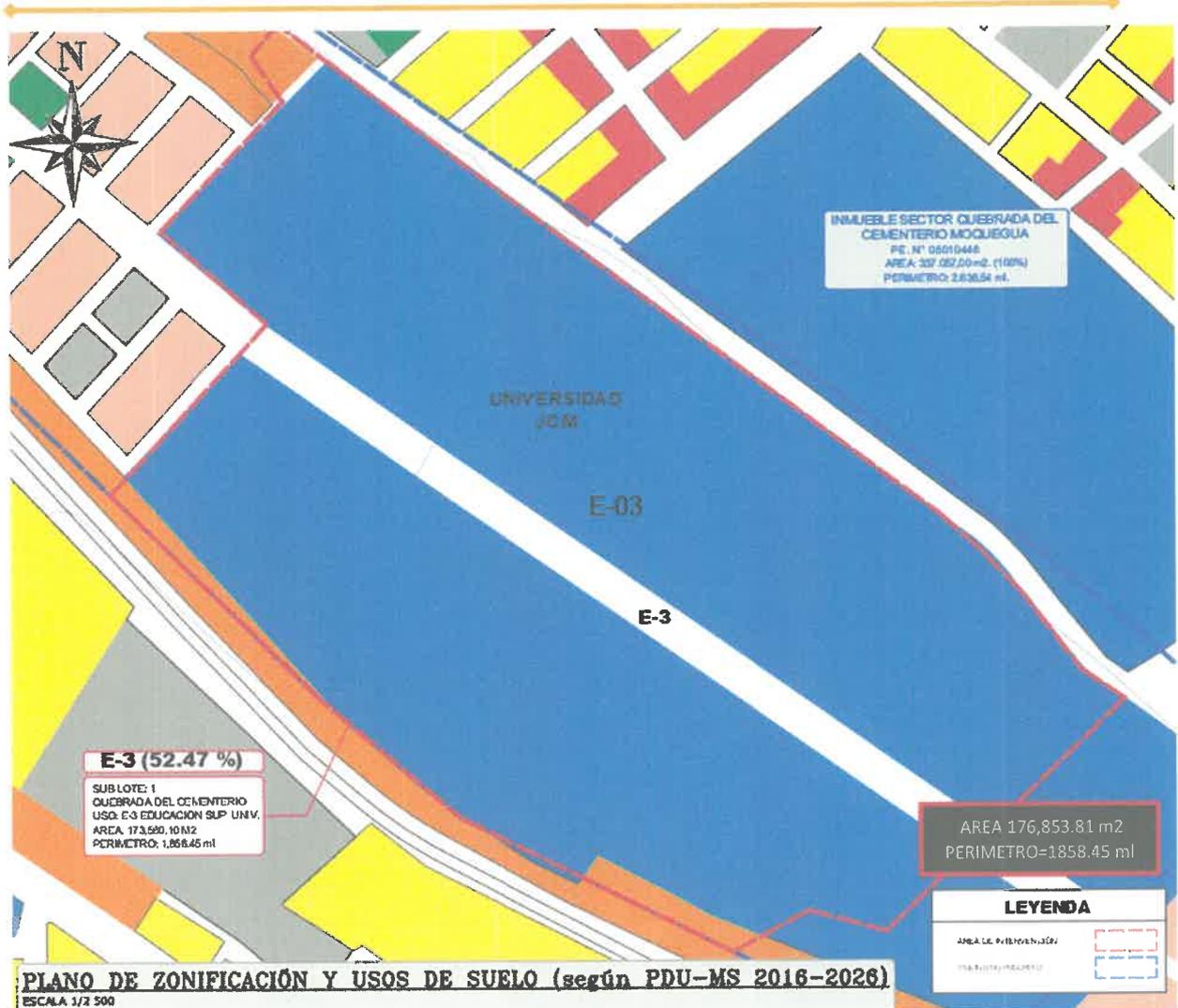
Como se aprecia en el cuadro precedente, se aprecia que el área a intervenir es el Sub Lote 1, adquirido por la empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L.

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741



JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



Fuente: PDU Moquegua Samegua 2016 – 2026

En el presente estudio se propone el cambio de zonificación de la siguiente manera:

- Zona de Educación Superior Universitario (E-03) a Residencial de Densidad Media (RDM), En el Sub Lote 1, con un área de intervención de 176,853.81 m<sup>2</sup>., correspondiente al 52.47 % del área total del lote matriz inscrito en la SUNARP con Partida Electrónica N° 05010446, adquirido por la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., mediante compra venta de acciones y derechos a plazos.

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

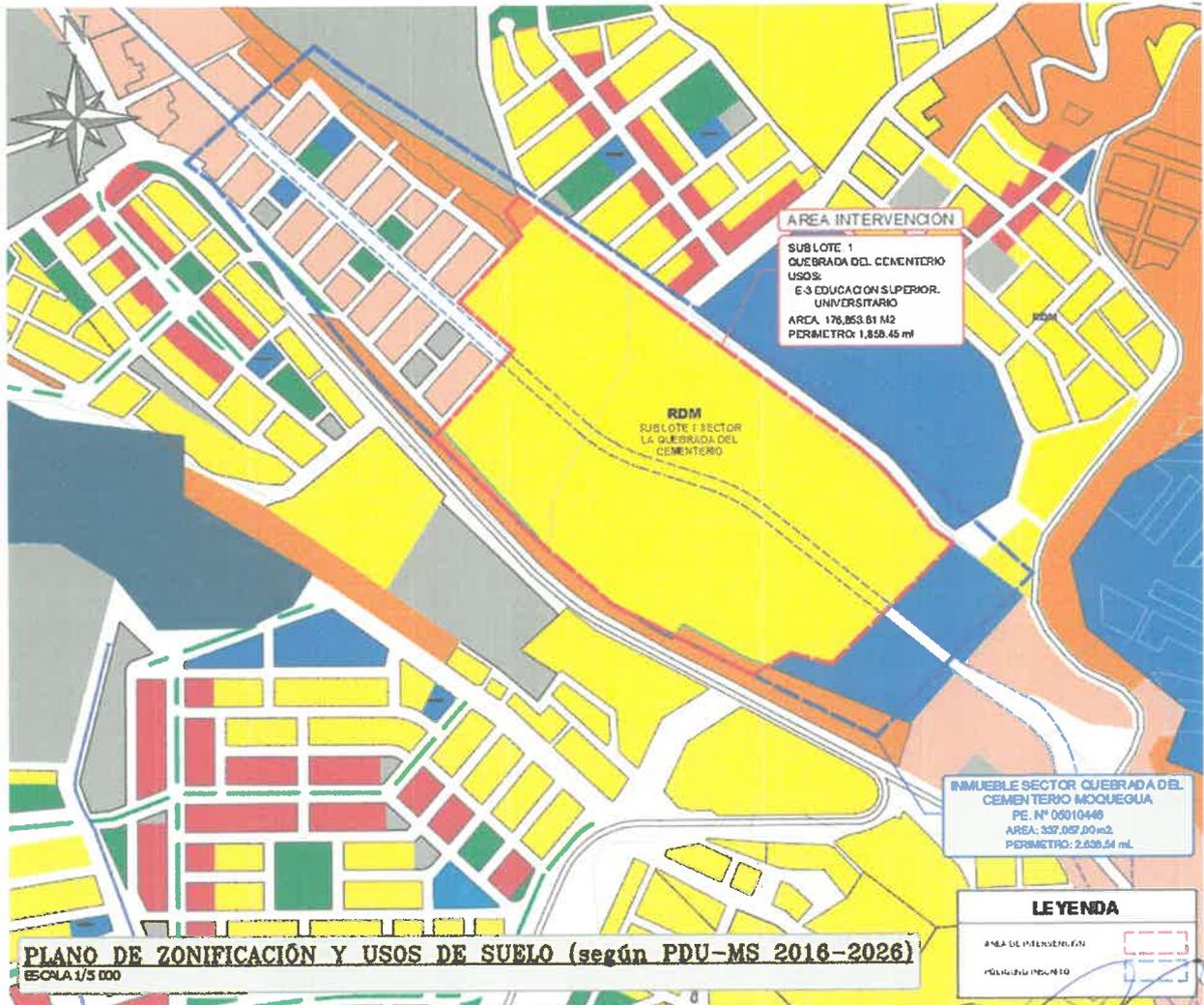
**TABLA 08: ZONIFICACIÓN EN PORCENTAJES PROPUESTA**

<b>CUADRO DE ÁREAS PROPUESTA</b>				
DESCRIPCIÓN	PARCIAL		ACUMULADO	
	ÁREA M2	%	ÁREA M2	%
<b>SUBB LOTE 1 - RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)</b>	176,853.81	52.47%	176,853.81	52.47%
<b>ÁREA TOTAL DE TERRENO SUB LOTE 1</b>			176,853.81	

Fuente: elaboración propia

A continuación, se detalla la propuesta de cambio de zonificación en el Sub lote 1, en la cual se aprecia que un sector intermedio corresponde a recreación, teniendo en cuenta el área de desnivel natural con una fuerte pendiente de terreno, el cual no es apto para zona de residencia.

**PLANO 17: PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN**



Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua-Samegua 2016-2026

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

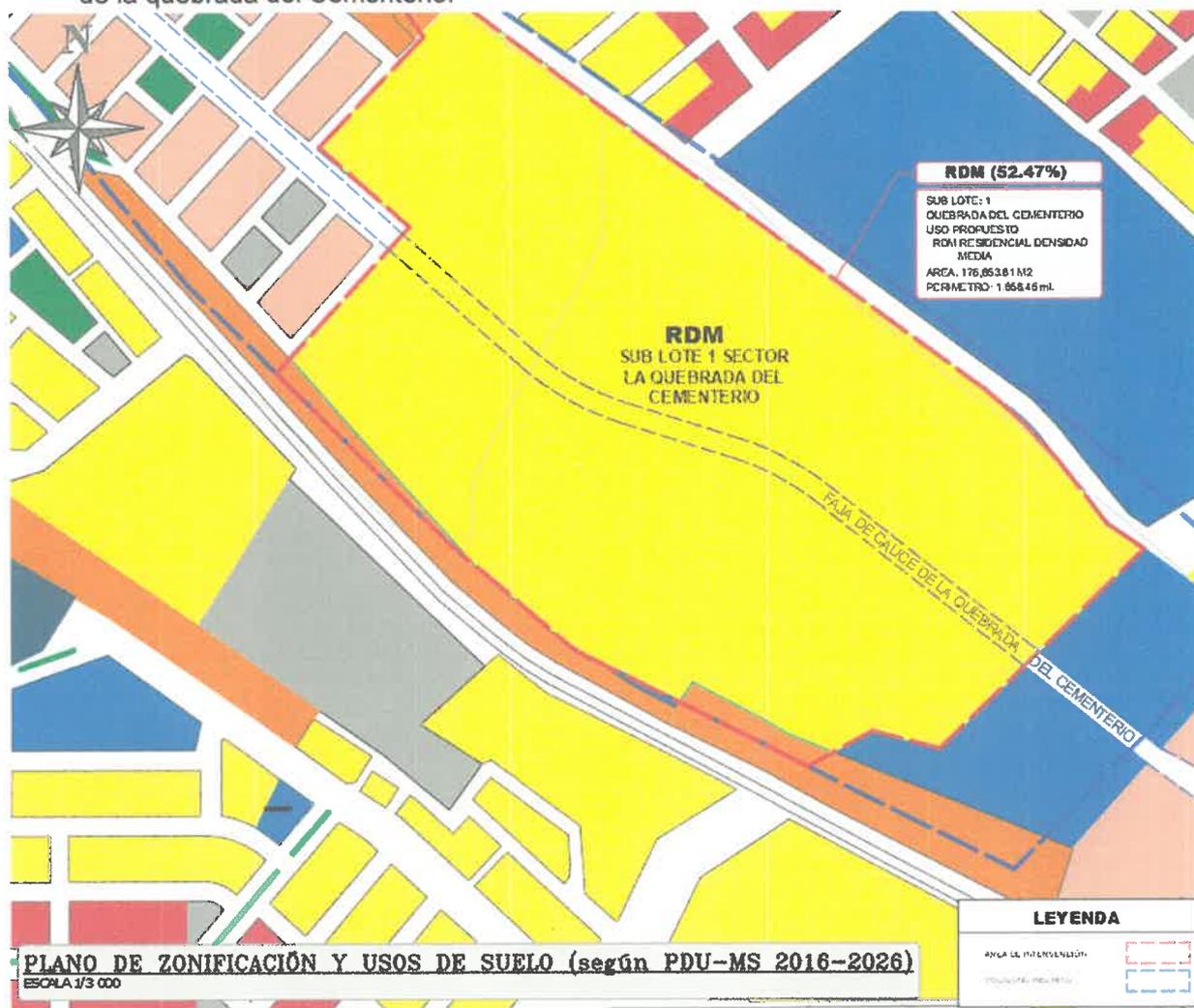
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

## CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

Como se aprecia se ha sectorizado la propuesta de zonificación al interior Sub Lote 1, con un área de Zona Residencial Densidad Media.

### PLANO 18: PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN (DETALLE)

A continuación, se puede verificar la propuesta de cambio de uso, teniendo en cuenta la distribución de dos sectores de uso de vivienda, separados por la faja marginal del cauce de la quebrada del Cementerio.



Fuente: Elaboración propia sobre Plan de Desarrollo Urbano Moquegua-Samegua 2016-2026

#### 4.6 ESQUEMA DE INTEGRACIÓN VIAL

La articulación e interconexión vial del terreno del Sub lote 1, sector Quebrada del Cementerio, está garantizada por la presencia y actual funcionamiento de la vía denominada avenida Circunvalación (Carretera Binacional), la misma que constituye la base del Sistema Nacional de Carreteras (SINAC) y conecta los flujos de transporte masivo, tráfico pesado y tráfico regional, nacional e internacional según lo indicado en el PDU y que interconecta el sector de estudio con el resto de la ciudad de Moquegua.

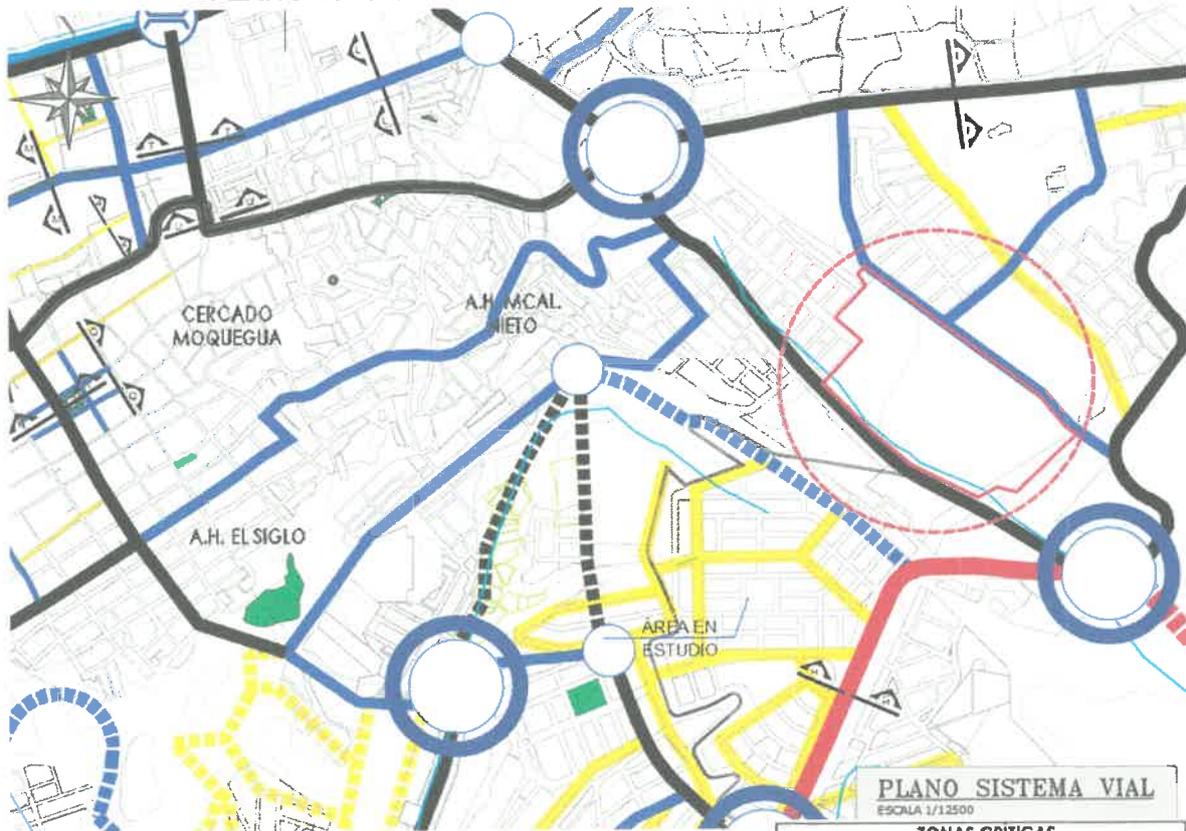
Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

Dicha vía se conecta con la vía Carretera Toquepala (vía arterial) a través de la cual se conecta con la Avenida El Sol, que se constituye en vía local y a través de la cual se accede al terreno en estudio.

**PLANO 19: SISTEMA VIAL DE LA CIUDAD DE MOQUEGUA**



LEYENDA	
DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO
Manzanas del Zona Urbana	[Rectángulo negro]
Predios Rurales	[Rectángulo gris]
Ríos	[Línea azul ondulada]
Quebradas	[Línea verde ondulada]
Carreteras	[Línea roja ondulada]
Curvas a Nivel	[Línea amarilla ondulada]
Parques y/o plazas	[Área verde]

LEYENDA	
DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO
Vías Nacionales	[Línea roja gruesa]
Vías Arteriales	[Línea negra gruesa]
Vías Colectoras	[Línea azul gruesa]
Vías Locales	[Línea verde gruesa]

ZONAS CRÍTICAS	
DESCRIPCIÓN	NODOS
La Rotonda	①
Óvalo Ballo	②
Cerro San Bernabé	③
Óvalo del Cementero	④
Avenida Andrés Bello Cáceres	⑤
Cercado	⑥
Óvalo Chen Chen	⑦
Avenida Circunvalación y Vía a Chen Chen	⑧
Avenida San Antonio sur con Av. Santa Fortunata	⑨
Puente el Rayo	⑩
Avenida Circunvalación	⑪
Intersección Carretera Nacional y Carretera B Nacional	⑫
Avenida N° 01 y Carretera B Nacional	⑬
Puente la Villa (Chagra a la Olla)	⑭

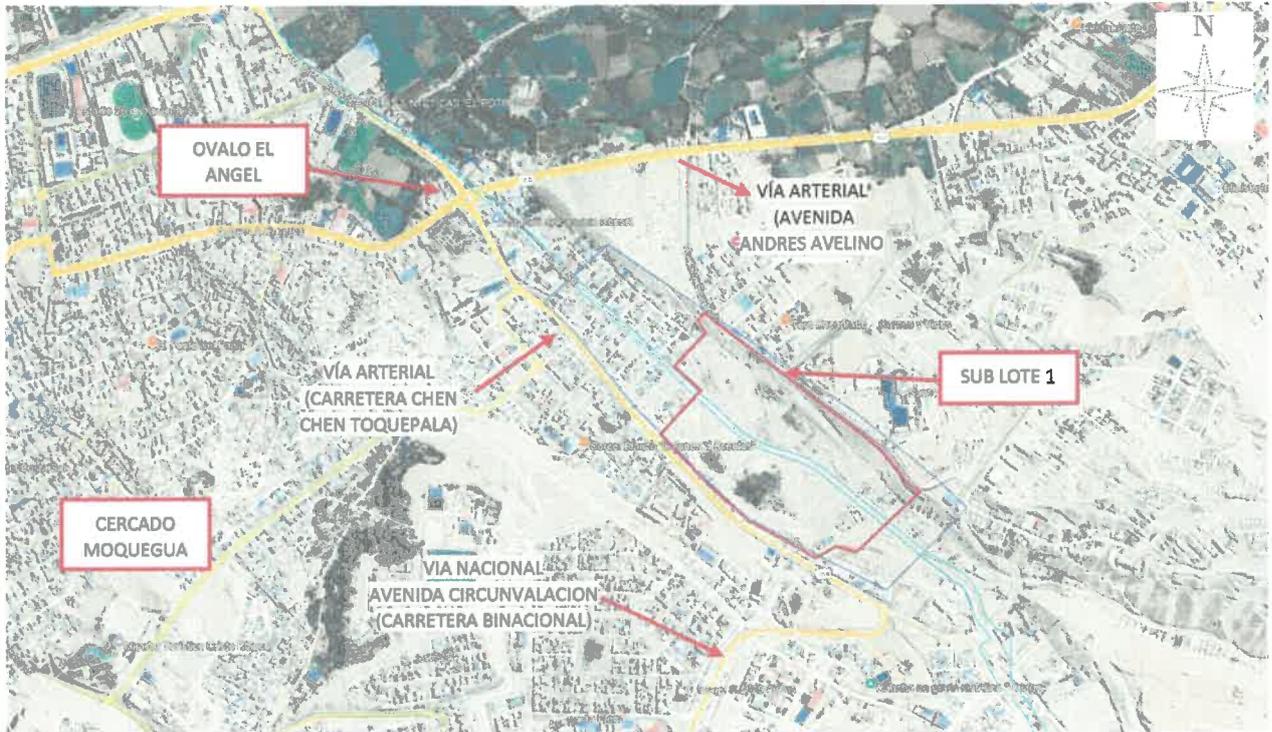
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Moquegua-Samegua 2016-2026

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

JOSÉ M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**GRÁFICO 16: INTEGRACIÓN VIAL CONSOLIDADO**



*Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Earth.*

#### **4.7 SANEAMIENTO BÁSICO AMBIENTAL**

Se ha recabado documentación que evidencia el suministro de los servicios de agua potable y alcantarillado, y suministro de energía eléctrica, como evidencia que se tiene acceso a los servicios básicos, para el desarrollo de la actividad residencial solicitada, imprescindible para el cambio de zonificación Sub Lote 1 Sector Quebrada El Cementerio, de propiedad actual de la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., (anterior propietario Universidad José Carlos Mariátegui), según se detalla a continuación:

**4.7.1 Suministro de agua potable y alcantarillado:** La entidad prestadora de servicio de saneamiento EPS-Moquegua S.A. emite el Recibo con fecha junio 2025 APV Quebrada Cementerio S/N

- Recibo de pago N° S001-5747535, por concepto de suministro de agua potable y desagüe.

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

  
JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



SUMINISTRO  
10104404

Nº RECIBO: S001 - 5747535



Facturación: JUNIO-2025

**UNIVERSIDAD JOSE CARLOS MARIATEGUI**  
 Direc: APV QUEBRADA CEMENTERIO Nro. S/N  
 Distrito: MOQUEGUA/MARISCAL NIETO/MOQUEGUA  
 REFER.:  
 RUC: DNI: 29379932  
 CÓD. CATAS.: 001 - 011 - 0042 - 0010 -01  
 Ruta: 12 Secu.: 5572 Ciclo: 001  
 HORARIO DE ABASTECIMIENTO: 24 horas

ESTRUCTURA TARIFARIA						
Clase	Categoría	Rango	Tarifa (s/./m <sup>3</sup> )		Cargo Fijo	Asignación de consumo
			Tarifa Agua	Tarifa Desague		
Residencial	Social	0 a más	0.98	0.42	3.80	16
	Doméstico	0 a 8	0.98	0.42	3.80	16
		8 a 16	1.77	0.74		
Comercial y otros I		16 a más	2.63	1.11	3.80	30
		0 a 20	2.13	0.89		
		20 a 50	2.73	1.14		
Residencial No Comercial y otros II		50 a más	3.43	1.44	3.80	60
		0 a 50	2.73	1.14		
		50 a más	3.43	1.44		
Industrial		60 a más	5.36	2.24	3.80	100
		0 a más	3.43	1.44		

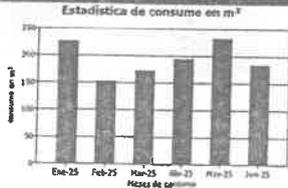
**DATOS DE FACTURACIÓN**

Servicios Prestados: - Agua y Desague  
 Categoría: 1 Est  
 Actividad: UNIVERSIDAD  
 Medidor: TA24081261  
 Lectura Actual: 782 Fecha: 20/06/2025  
 Lectura Anterior: 598 Fecha: 20/05/2025  
 Diferencia de Lecturas: 184  
 Consumo Facturado: 184  
 Modalidad de Facturación: MEDIDO  
 Incidencia de Lectura:

**DESCRIPCIÓN DE CONCEPTOS FACTURADOS**

Agua Potable	631.12
Desague	264.96
Cargo Fijo	3.80
Igv	161.98
Redondeo Anterior	0.02
Redondeo Actual	0.02
<b>Total Mes S/</b>	<b>1,061.90</b>

**HISTÓRICO DE CONSUMO**



**MENSAJE AL CLIENTE**

Censos 2025 Todos sumamos Perú - ¡Felices fiestas Patrias...!

**TOTAL A PAGAR S/ \*\*1,061.90**

- Aporte MERESE(0.90 %): 8.10  
**FECHA DE EMISIÓN: 30/06/2025**  
**FECHA DE VENCIMIENTO: 24/07/2025**

**ESCANEA AQUÍ Y PAGA FÁCIL**



Billeteras electrónicas disponibles



10104404202506

www.gob.pe/epsmoquegua  
 Calle Ilo N° 653, R.U.C. N° 20115776283  
 Telef. Emergencias 053 - 463838  
 WhatsApp para emergencias 976390791



Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. Nº 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**4.7.2 Suministro de energía eléctrica:** Actualmente en el área de estudio se cuenta con suministro eléctrico por parte de la empresa prestadora de servicio ELECTROSUR S.A., y se cuenta con acometidas domiciliarias. Se adjunta recibo N° S200-2173751 de fecha julio 2025, de pago correspondiente.



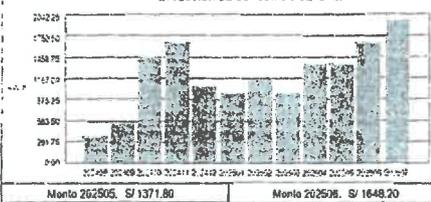
Para consultas su número de suministro es:

**210016818**

**ALIMENTADOR: 0-482 SUBESTACIÓN: 6067**  
**MES FACTURADO Julio-2025**

RECIBO N° S200 - 2173751

DATOS DEL CLIENTE		DETALLE FACTURACIÓN	
NOMBRE:	UNIVERSIDAD JOSE CARLOS MARIATEGUI	CONCEPTO	IMPORTE S/
DIRECCIÓN:	CALLE TORRENTERA S/N	ALUMBRADO PUBLICO (Alcudia AP: S/0,7238)	101.34
DPTO/PROV:	MOQUEGUA/MCAL. NIETO/SAMEGUA	CARGO FLEO	3.48
ruta:	21-05-054-055500 N° MEDIDOR: 2018211018	ENERGIA	1474.12
		MANTENIMIENTO Y REPOSICION DE LA CONEXION	1.68
DATOS TÉCNICOS		SUBTOTAL	
TARIFA:	BT5B - NO RESIDENCIAL	ACOMETIDA: AEREA	1580.62
POTENCIA:	10.00 KW.	TENSIÓN: 220 V - BT	IGV 18%
MEDIDOR:	IRFASICO-ELECTRONICO-4 HILOS	CONEXIÓN: C.2.1	284.51
SISTEMA:	0111 - MOQUEGUA	SEC. TÍPICO: 2	
DETALLE DEL CONSUMO		OTROS PAGOS	
LECTURA ACTUAL:	33176 04 Jul 2025	LEY 26746 ELECTRIFICACION RURAL	20.81
LECTURA ANTERIOR:	31233 04 Jun 2025	REDONDEO DEL MES	-0.08
DIFERENCIA DE LECTURA:	1,945.00 KW.h	REDONDEO MES ANTERIOR	0.01
CONSUMO FACTURADO:	1945.00 KW.h	VARIACION TARRARIA	0.14
FACTOR:	1.00		
PRECIO UNIT. S/ /KW.h:	0.7579		
Afecto a Recargo Ley 27510 FOSE, Monto S/ 38.80		TOTAL MES	
EVOLUCION DE CONSUMO DE ENERGIA		1886.00	



FECHA EMISIÓN: 06 Jul. 2025      FECHA VENCIMIENTO DEL MES: 24 Jul. 2025      TOTAL A PAGAR S/: \*\*\*1886.00

SON : MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 00/100 SOLES

**MENSAJES**

Proxima Facturación :  
 Mes: ago.-2025      F. Lectura: 4-ago.-2025      F. Factur.: 6-ago.-2025      F. Pago: 21-ago.-2025

\*Estimado cliente pague su recibo en línea en las agencias de CMAC Tacna, CMAC Cusco, agentes de CMAC Arequipa, Caja Huancayo, Interbank, BBVA, BC

PAGUE SÓLO EN CENTROS AUTORIZADOS NO AL MENSAJERO

MES FACTURADO: Julio-2025      S200 - 2173751      2025001000001418712  
 TOTAL S/: 1,886.00      **210016818**  
 VENCIMIENTO: 24 jul 2025      UNIVERSIDAD JOSE CARLOS  
 001 - 47 - MCAL. NIETO/SAMEGUA      21-05-054-055500

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

176

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**4.8 RECOMENDACIONES**

- ✓ Se recomienda tener en cuenta las recomendaciones estructurales y no estructurales consignadas en el Informe de Análisis de Riesgos suscrito por un profesional acreditado por el CENEPRED, del área correspondiente al Sub Lote 1 Sector Quebrada del Cementerio, con la finalidad de evitar posibles inconvenientes en las áreas de riesgo de la zona de estudio ante la ocurrencia de posibles fenómenos naturales.
- ✓ Se recomienda la adecuada sensibilización e información a las personas del Sublote 1 ubicado en el Sector de la Quebrada El Cementerio en temas de Gestión de Riesgo, en coordinación con la Municipalidad Provincial Mariscal Nieto – Moquegua, para aumentar el grado de Resiliencia y así poder bajar el estado de vulnerabilidad.



JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
INGENIERO CIVIL  
CIP Nº 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**V. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

**5.1 MEMORIA DESCRIPTIVA**

**1. UBICACIÓN DEL PREDIO**

**1.1. Ubicación Política**

Departamento : Moquegua.  
Provincia : Mariscal Nieto.  
Distrito : Moquegua.  
Sector : Quebrada del Cementerio.

**2. DESCRIPCION DEL PREDIO**

**2.1. GENERALIDADES:**

La presente Memoria Descriptiva tiene por objeto describir las características físicas y técnicas del terreno denominado SUB LOTE 1, ubicado en el sector Quebrada del cementerio, del Distrito de Moquegua, Provincia Mariscal Nieto, Región Moquegua, de Propiedad de la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L.

**2.2. TRACTO SUCESIVO:**

Terreno materia de Independización responde al asiento registral C00004 inscrito con la partida registral N° 05010446, en el que la Empresa INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L., adquiere en COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS A PLAZOS el 52.47% del predio inscrito en esta partida por haberlo comprado de su aun propietario la Universidad José Carlos Mariátegui, representado por su rector Luis Delfín Bermejo Peralta, tal como consta en la Escritura Pública N° 121 DEL 11/03/2025 otorgada ante la Notaria de Moquegua María Isabel Guiselle Vera Kihien.

**3. VIA DE ACCESO**

Por el Oeste, se puede acceder al predio, desde el Ovalo el Ángel entrando por la Avenida el Sol a 750 ml aproximadamente y con las vías adyacentes, provenientes de la Asociación Alto Selva Alegre y Comité 13 la Victoria; y por el Sur se puede acceder por la carretera binacional.

**4. CARACTERISTICAS TECNICAS**

**4.1. PROPIETARIOS:**

✓ INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L.

**4.2. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:**

Los linderos y medidas perimétricas del predio son los siguientes:

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741


**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

LINDERO	PERIMETRO	COLINDANTE
Por el Frente	Desde el vértice 11 hasta el vértice 14 en línea quebrada de 480.95 m, de 3 tramos: 1º tramo 11 - 12 de 186.33 m. 2º tramo 12 - 13 de 118.00 m. 3º tramo 13 - 14 de 176.62 m.	Colinda con Carretera Binacional.
Por la derecha	Desde el vértice 8 hasta el vértice 11 en línea quebrada de 308.15m, de 3 tramos: 1º tramo 8 - 9 de 204.83 m. 2º tramo 9 - 10 de 49.82 m. 3º tramo 10 - 11 de 53.50 m.	Colinda con el área remante de la partida registral N° 05010446.
Por la izquierda	Desde el vértice 14 hasta el vértice 1 en línea quebrada de 399.35 m, de 5 tramos: 1º tramo 14 - 15 de 142.93 m. 2º tramo 15 - 16 de 86.89 m. 3º tramo 16 - 17 de 109.69 m. 4º tramo 17 - 18 de 34.37 m. 5º tramo 18 - 11 de 25.47 m.	Colinda con el área remante de la partida registral N° 05010446.
Por el Fondo	Desde el vértice 1 hasta el vértice 8 en línea quebrada de 670.00 m, de 7 tramos: 1º tramo 1 - 2 de 39.21 m. 2º tramo 2 - 3 de 185.32 m. 3º tramo 3 - 4 de 281.89 m. 4º tramo 4 - 5 de 35.83 m. 5º tramo 5 - 6 de 37.42 m. 6º tramo 6 - 7 de 57.97 m. 7º tramo 7 - 8 de 32.36 m.	Colinda con la Av. Sin denominación emplazada sobre el área remante de la partida registral N° 05010446.

**4.3. ÁREAS Y PERÍMETRO DEL PREDIO:**

➤ **ÁREA DEL TERRENO** : 176,853.81 m<sup>2</sup> (17.6854 has).

(CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS).

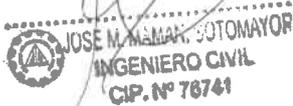
➤ **PERÍMETRO** : 1858.45 ml.

(MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES).

**4.4. ESPECIFICACIONES GEODESICAS:**

- Sistemas de Coordenadas: Planas.
- Sistemas de Proyección Cartográfica: Universal Transversal Mercator – UTM.

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

  
  
 JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

- Datum Horizontal Utilizado : WGS 84.
- Zona : 19 S.
- Coordenadas UTM : WGS 84 (Centroide).

Centroide:	* Este =	296390.1598 m
	* Norte =	8097982.4735 m

- Software Utilizado : AutoCAD Land Desktop.

**4.5. COORDENADAS UTM DE LOS VERTICES DEL PREDIO**

Las coordenadas de los vértices del predio están georreferenciado al sistema geodésico WGS84, proyección UTM.

**CUADRO DE COORDENADAS UTM (metros)**

VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ANGULO	ESTE(X)	NORTE(Y)
1	1 - 2	39.21	93° 8' 11"	296203.4370	8098307.5398
2	2 - 3	185.32	180° 26' 54"	296234.5306	8098283.6522
3	3 - 4	281.89	180° 30' 36"	296382.3722	8098171.9023
4	4 - 5	35.83	174° 47' 59"	296608.7523	8098003.9317
5	5 - 6	37.42	174° 21' 24"	296635.4697	8097980.0645
6	6 - 7	57.97	174° 32' 23"	296660.7895	8097952.5117
7	7 - 8	32.36	198° 28' 17"	296695.7731	8097906.2907
8	8 - 9	204.83	78° 58' 18"	296722.4715	8097888.0048
9	9 - 10	49.82	120° 22' 5"	296576.5390	8097744.2760
10	10 - 11	53.50	223° 35' 44"	296528.4290	8097757.2282
11	11 - 12	186.33	124° 46' 8"	296481.4247	8097731.6774
12	12 - 13	118.00	166° 7' 44"	296314.9681	8097815.4084
13	13 - 14	176.62	175° 48' 4"	296225.3397	8097892.1596
14	14 - 15	142.93	92° 30' 33"	296099.9555	8098016.5554
15	15 - 16	86.89	270° 44' 14"	296196.0837	8098122.3321
16	16 - 17	109.69	88° 16' 17"	296131.0344	8098179.9370
17	17 - 18	34.37	257° 33' 7"	296206.2008	8098259.8261
18	18 - 1	25.47	105° 2' 2"	296186.8356	8098288.2182

**5. PLANOS Y ESCALAS:**

- Plano Perimétrico 1/1,500. (PU-1).
- Plano de Ubicación 1/3,500. (PU-1).
- Plano de Localización 1/5,000. (PU-1).

**6. FECHA: 31/07/2025.**

Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

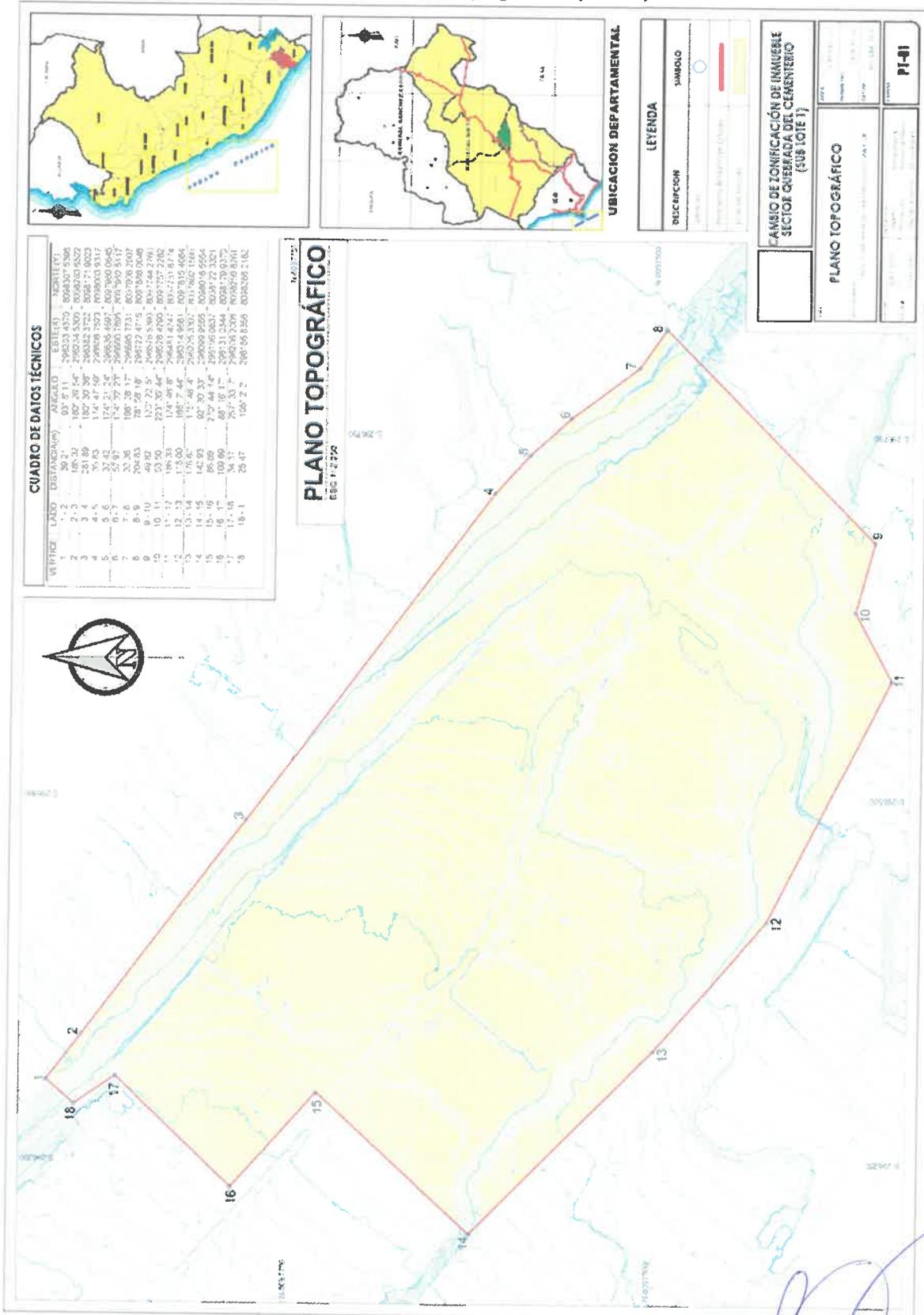



**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
**INGENIERO CIVIL**  
**CIP. N° 76741**



**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**Plano 02: Topográfico (PT-01)**



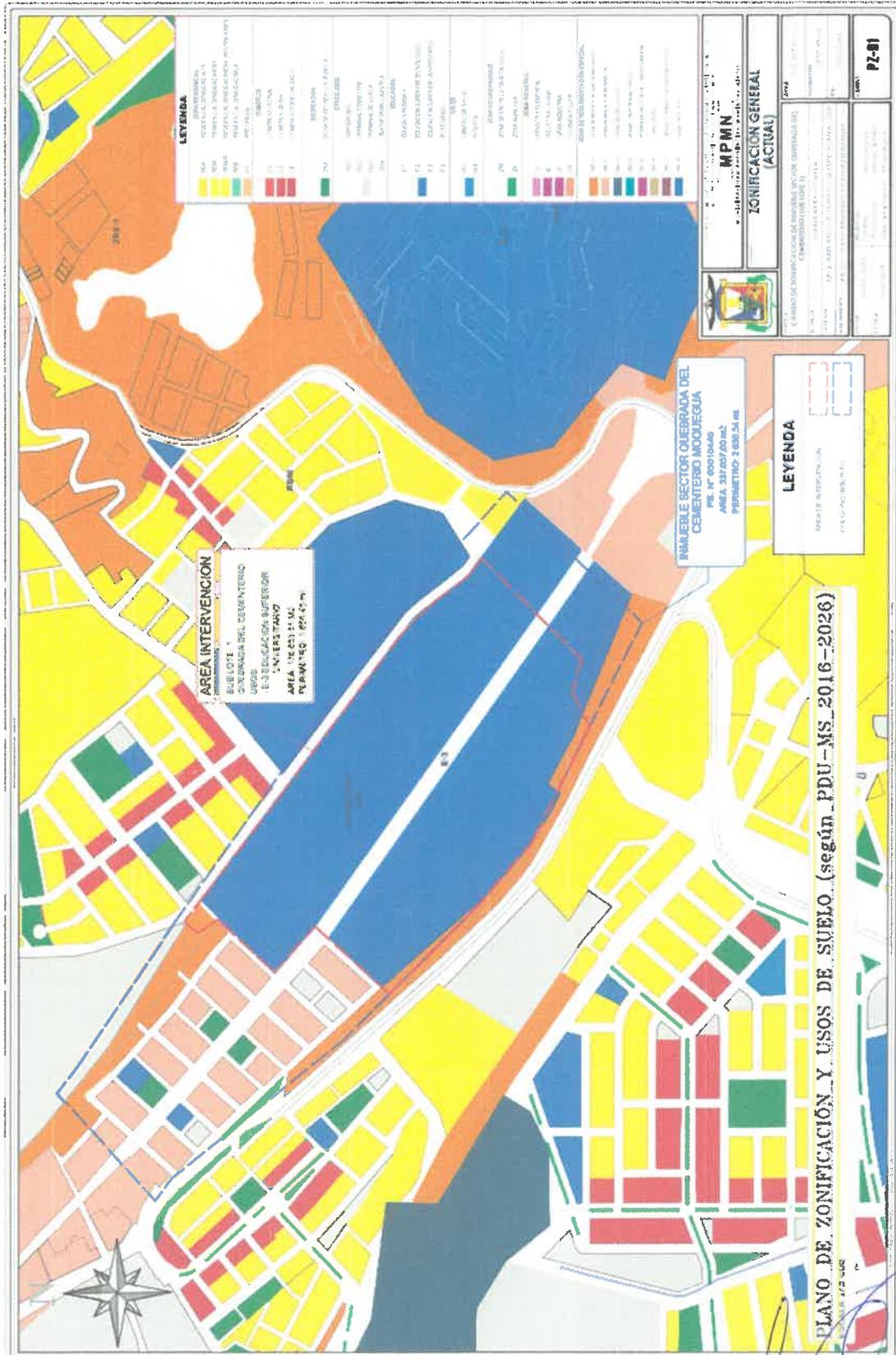
Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

*[Handwritten Signature]*

**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
INGENIERO CIVIL  
CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**5.2.2 Plano 03: Zonificación según Certificado de Zonificación y Vías (PZ-01) actual**

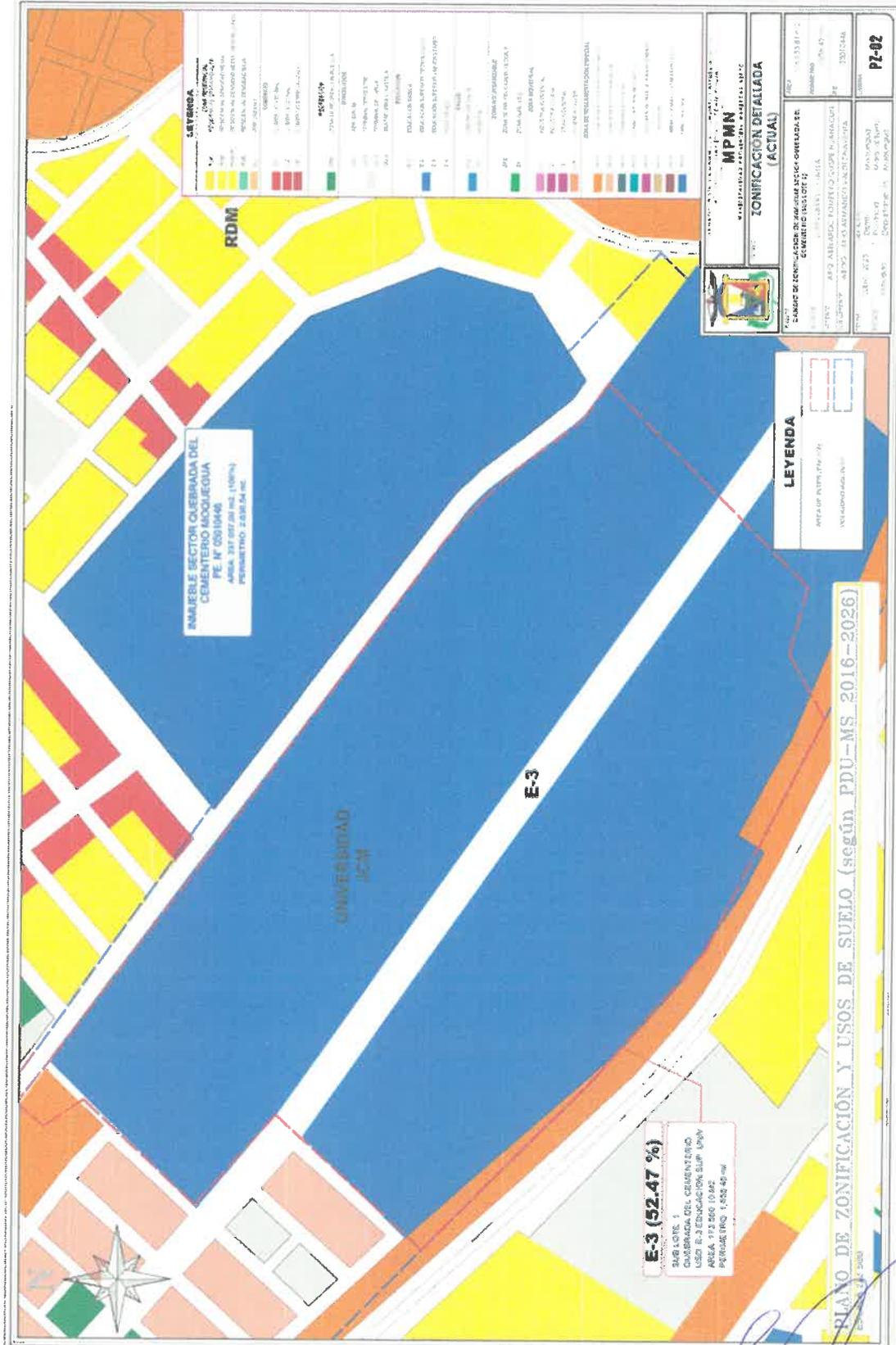


Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

JOSÉ M. MAMANI SOTOMAYOR  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**

**5.2.4 Plano 03: Zonificación actual (PZ-02) detalle**



Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

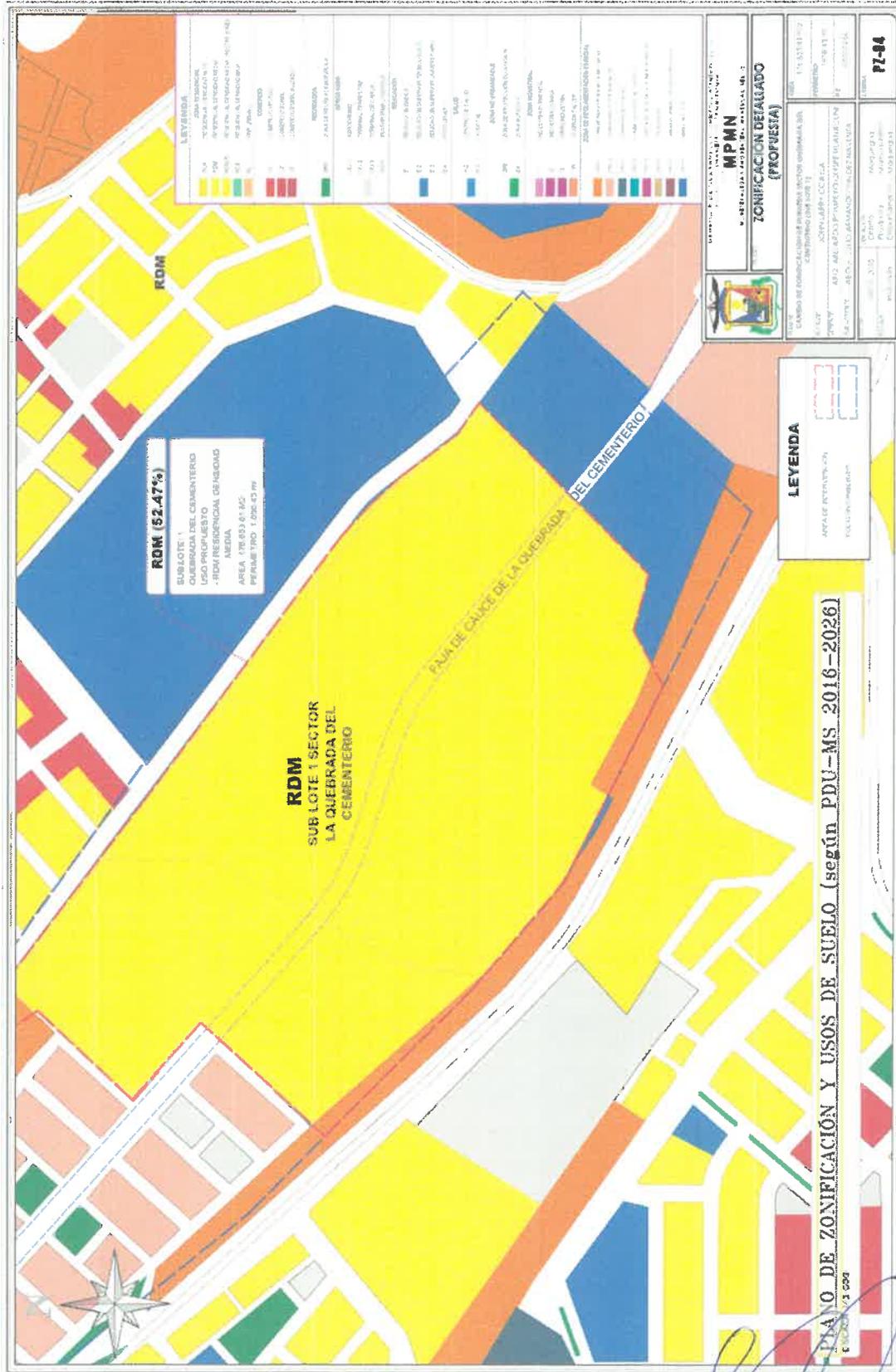
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741

168



# CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

## 5.2.6 Plano 05: Zonificación y uso de suelos Propuesto (PZ-04) detallado



Ingeniero José Manuel Mamani Sotomayor CIP 76741

  
**JOSE M. MAMANI SOTOMAYOR**  
 INGENIERO CIVIL  
 CIP. N° 76741







**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO FIN DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

85814859

**ZONA REGISTRAL N° XIII –  
MOQUEGUA**

Publicidad Nro. 2025 – 3593849

Partida Registral N° 05010446

03/06/2025 08:47:00

**SUNARP**  
Sistema Nacional de Registros Públicos  
ZONA REGISTRAL N° XIII SEDE TACNA  
OFICINA REGISTRAL MOQUEGUA  
N° Partida: 05010446

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO  
MOQUEGUA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

**RUBRO:** TÍTULOS DE DERECHO  
C00003

**CAMBIO DE DENOMINACION:** Por Ley 28336 del 03/12/2004, otorgada por el Presidente del Congreso de la República en la ciudad de Lima, reconoce que a partir de la fecha el título del predio inscrito en esta partida se denominará **UNIVERSIDAD JOSE CARLOS MARIATEGUI**. El título fue presentado el 09/09/2005 a las 12:14:27 PM horas, bajo el N° 2005-00000159 de. Tomofolio 205.11 derechos S/ 36.00 con [Recibos] [Numeros] 00002787 03 00003024-03 y [Devoluciones] de [Folios] [anteriores] 2015-0000582 c/. MARISCAL NIETO, 21 de Setiembre de 2005. El título consta de 7 folios, ycm.

  
D<sup>a</sup> Sara Elvira Aguirre  
Registradora General

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 996-2005-MI-S. (RUSA) **Página Número 1**

162

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



INCLUIRÁ SELO CON VALOR LEGAL PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

Código de Verificación Digital

85814859

**ZONA REGISTRAL N° XIII -  
MOQUEGUA**

Publicidad Nro. 2025 - 3593849

Partida Registral N° : 05010446

03/06/2025 08:47:00

**sunarp**  
ZONA REGISTRAL N° XIII - ZONIFICACIÓN  
OFICINA REGISTRAL MOQUEGUA  
N° Partida: 05010446

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO  
MOQUEGUA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO  
00004

**COMPRADOR: EMPRESA INNOVAMIX CONCRETOS DEL PERU E.I.R.L.** inscrita en la Partida N° 1104786 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Moquegua

**VENDEDOR: UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIATEGUI** representada por el señor Luis Delio Barreto Farfán, con facultades inscritas en la Partida N° 1109576 del Registro de Poderes Inscripción de la Oficina Registral de Moquegua.

**COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS A PLAZOS.** El comprador adquiere el 52.47% del crédito inscrito en esta partida por haberlo comprado de su anterior propietario por el precio de S/ 1,850,000.00, sobre los cuales se han cancelado S/600,000.00 pesos quedando un saldo pendiente de pago por lo que se genera una hipoteca legal.

Así consta más ampliamente del parte notarial de la Escritura Función N° 121 del 11/05/2025 otorgada ante Notario de Moquegua María Isabel Gusele Vera y otros.

El T.I.C. fue presentado el 16/03/2025 a las 09:12:02 PM horas bajo el N° 2025-00831667 del Tomo O año 2107. Derechos cobrados S/ 6.876.10 soles con Recibo N° 002512047-00027654-01 - Moquegua 26 de Marzo de 2025. Presentado en Electrónica

*[Firma]*  
**Dra. Yola Cuéllar Morúa**  
REGISTRADORA GENERAL

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-R-2025-01RP Página Número: 1

161

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DECLARADO CON VALOR LEGAL  
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85814859**

**ZONA REGISTRAL N° XIII -  
MOQUEGUA**

**Publicidad Nro. 2025 - 3593849**

Partida Registral N° 05010446

**03/06/2025 08:47:00**

**sunarp**  
INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO  
MOQUEGUA

ZONA REGISTRAL N° XIII - ZONIFICACIÓN  
OFICINA REGISTRAL MOQUEGUA  
N° Partida: 05010446

**REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**  
**RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS**  
00004

**ACREEDOR:** UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIATEGUI inscrita en la Partida N° 11005568 del Registro de sociedades de la Oficina Registral de Moquegua

**DEUDOR:** EMPRESA MOVAM Y CONCRETOS DEL PERU S.R.L. inscrita en la Partida N° 11047886 del Registro de sociedades de la Oficina Registral de Moquegua

**HIPOTECA LEGAL:** se constituye hipoteca legal en favor del acreedor, a efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación de sustruido (deuda) por la cancelación del crédito del crédito pactado con la compra venta inscrita en el asiento 00004 de la presente partida que será otorgada en oñero del parte de el comprador. íntegramente y en sus sucesos, en la siguiente forma y oportunidad:

1. Segundo pago: S/400,000.00 (cuatrocientos mil con 00/100 soles) hasta el día miércoles 10 de abril de año 2025
2. Tercer pago: S/600,000.00 (seiscientos cincuenta mil con 00/100 soles) hasta el día miércoles 31 de diciembre del año 2025.

Al cumplirse con pagar el precio pactado, se otorgará a escritura pública de cancelación de precio. Según consta más ampliamente del parte notarial de la Escritura Pública N° 121 de 11032025 otorgada ante Notario de Moquegua María Isabel Bustillo Lara y otros.

El rubro fue presentado el 18/03/2025 a las 07:12:02 PM horas, con el N° 2025-00801667 del Tomo Cuarto 2101, Derechos otorgados a S.R.L. con Rubro N° Sumero a 01240207-0007/00401-Moquegua, 28 de Marzo del 2025. Presentación electrónica.

*[Firma]*  
**Dra. Yida Cuñillor Maldonado**  
REGISTRADORA MUNICIPAL

**Página Número 1**  
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 121-V-S/A-18/P

Solicitud N° 2025 - 3593849  
Fecha Impresión: 03/06/2025 08:47:01

página 8 de 10

MOQUEGUA

**CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE 1), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.**



**CERTIFICADO LITERAL DE  
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**



DOCUMENTO CON VALOR LEGAL PARA TODO TIPO DE TRÁMITE

**Código de Verificación Digital**

**85814859**

**ZONA REGISTRAL N° XIII –  
MOQUEGUA**

**Publicidad Nro. 2025 – 3593849**

Partida Registral N° 05010446

**03/06/2025 08:47:00**

**sunarp**  
REGISTRO DE PROPIEDADES INMUEBLES

ZONA REGISTRAL N° XIII DE LA CNA  
OFICINA REGISTRAL MOQUEGUA  
N° Partida: 05010446

**INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE  
SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO  
MOQUEGUA**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS**  
000005

**CLÁUSULA RESOLUTORIA DE CONTRATO:** Sobre la compraventa realizada en el asiento C00004 las partes acuerdan incorporar como condición resolutoria al artículo del artículo 1430° del Código Civil en caso que el comprador incumpla la obligación que le da origen a esta la compra de presente contrato en caso de seguir no pago de modo y en la fecha establecida en el artículo 1430° del Código Civil a resolver el presente contrato con la misma duración en años que el plazo que tiene el comprador.

Verificar toda más ajustamiento del parte notarial de la Escritura Pública N° 121 del 17/03/2025 otorgada ante Notaría de Moquegua Marco Antonio Gualberto Vera Pizarro

El día: fue presentado el 03/06/2025 a las 01:12:00 PM tener sup el Nº 2025-00021667 del Turno Junio 210°. Se otorgó el acta 3-03-010 soles con Multa N° 00020120-01-0002/03/01-Moquegua, 20 de Marzo de 2025. Presentado en electrónico

**Dra. Yvela Quéllar Montenegro**  
REGISTRADORA EN JEFE

**Página Número 3**

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 12191 SA-IRP

# CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO (SUB-LOTE I), DISTRITO DE MOQUEGUA, PROVINCIA MARISCAL NIETO, DEPARTAMENTO DE MOQUEGUA.

## 6.2 Certificado de Zonificación y Vías (MPMN)



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO**  
**SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO CONTROL URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL**  
**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS**  
**N°042-2025-SPCUAT/GDUAAT/GM/MPMN**

**ADMINISTRADO (A):** GLORIA CCAPA GIL

**Referencia:** Expdte. N° 2534415

LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO, AMBIENTAL Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL, a través de la Subgerencia De Planeamiento Control Urbano Y Acondicionamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Mariscal Nieto.

### CERTIFICA:

Que el predio/Polígono en Consulta está sujeto a la siguiente reglamentación:

**DATOS DEL POLIGONO EN CONSULTA /PREDIO:**

Ubicación y denominación: **SECTOR QUEBRADA DEL CEMENTERIO**  
 Distrito Moquegua, Provincia Mariscal Nieto, Región Moquegua.  
 De uso de suelos: De conformidad con el plano de Zonificación Uso de Suelo - Ámbito Territorial y Urbano (P-08, P-09 y planos de sistema Vial y secciones transversales (P-11 y P-12).

ZONIFICACIÓN	E-3 (EDUCACIÓN) UNIVERSITARIA	GRAFICOS
<b>AFECTACIÓN DE VÍAS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL</b>	El predio NO es afectado por vías que forman parte del PLAN VIAL NACIONAL /REGIONAL Se deberá respetar coindancias, alineamientos y las proyecciones de los predios adyacentes y la proyección de calles secundarias y otros.	 P-08 Plano de Zonificación y uso de suelo. PDUS 2016-2026
<b>USOS COMPATIBLES</b>	CV, CZ, CE, RDA, E1, E2, H-1, H2, ZRP, CU	
<b>COEFICIENTE MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICACION</b>	6	 P-11 Propuesta Sistema Vial PDUS 2016-2026
<b>ÁREA DE LOTE NORMATIVO (m²)</b>	Existente, según Proyecto	
<b>CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS</b>	Se aplicará el RNE, según el Uso o tipo de habitación Urbana	
<b>CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL INMUEBLE</b>	NO se encuentra declarado como monumento, dentro de Zona Reglamentación Especial (ZRE-05, puesta en valor de la zona monumental)	
<b>FECHA DE EMISIÓN</b>	31 de julio del 2025	
<b>VIGENCIA</b>	36 Meses	

**BASE NORMATIVA:**

- ✓ S. N° 022-206-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- ✓ D.S. N° 006-2017-VIVIENDA Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y Edificaciones.
- ✓ Ordenanza Municipal N° 009-2018-MPMN que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Moquegua-Sanegua 2016-2026, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 04 de Julio del 2018 estableciendo la nueva zonificación.
- ✓ Procedimiento Administrativo N° 70 de la O.M. N° 014-2019-MPMN aprueba el TJPA/MPMN publicada en el Diario Oficial El Peruano el 27 de febrero del 2019.

**NOTAS:**

- ✓ El presente no otorga ningún derecho de propiedad ni posesión sobre el terreno o los predios que en él se encuentren o no edificados, se refiere solo a la zonificación y vías en que se ubica el predio/polígono en consulta, no se verifica la posible superposición del polígono en consulta/predio.
- ✓ El presente certificado no afecta el derecho de propiedad de su titular, considerando que solo es de carácter informativo.
- ✓ Expresamente no autoriza ni regulariza las obras de habitación urbana, lotización, ni las edificaciones que se encuentren en el terreno debiendo proceder a su regularización de ser el caso.
- ✓ Se deberá respetar la continuidad de las secciones viales aprobadas en las habilitaciones urbanas coindantes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la norma técnica TH C10 del Reglamento Nacional de Edificaciones.
- ✓ La ubicación, denominación y/o coordenadas consignadas en el presente se encuentran en el expediente presentado por el(a) administrado(a).

Moquegua, 31 de julio de 2025



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL MARISCAL NIETO  
 MOQUEGUA  
  
 JULIO ARMANDO VALDEZ N.  
 SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO CONTROL URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

**¡BIENESTAR PARA TODOS! GESTIÓN 2023 - 2026**