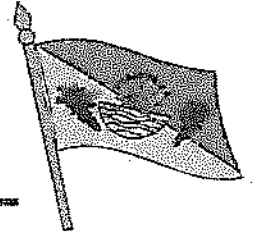




# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2024-MPI

ICA, 18 DE ENERO 2024.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

**VISTO:** En la Sesión Extraordinaria de fecha, 18 de enero del 2024; el Informe N° 1312-2023-GDU-MPI; el Oficio N° 223-2022-ALC/MDS; la Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS; el Informe Legal N° 315-2022/GAJ-MDS; el Informe N° 283-2022-MDS-GDU/HATG; el Informe N° 368-2022-SGOPRIV-GDU-MPI; la Carta N° 001-2022; el Informe N° 529-2022-GAJ-MPI; el Oficio N° 288-2022-ALC/MDS; el Informe N° 2323-2022-SGOPC-GDU-MPI; el Informe N° 2030-2022-GDU-MPI; el Oficio N° 0273-2023-SG-MPI; el Informe Técnico N° 164-2023-MPI-GDU-SGOPC/OC-ELPO; el Informe N° 2058-2023-SGOPC-GDU-MPI; y el Informe Legal N° 083-2023-HABH-GAJ-MPI, y:

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la Ley N° 27680, establece que las municipalidades provinciales son órganos de gobierno local. Tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el Gerente de Desarrollo Urbano, la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al expediente administrativo promovido por la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C., quien solicita Cambio de Zonificación Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), del predio ubicado en la jurisdicción del distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, (Parcela 1401, con UC 14138; Parcela 144, con UC 17535; Parcela 145 con UC 12409; Parcela 146 con UC. 17537; Parcela 141 con UC 66414, el cual ha sido evaluado y remitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro y el Asesor Legal en que emiten opinión respectiva concluyendo que el expediente se encuentra técnicamente procedente y se encuentra enmarcada en los considerandos precisados en el D.S. N° 002-2016-VIVIENDA y en el PDU (2020-2030).

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales tienen competencia, para planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la Zonificación, Urbanismo y el Acondicionamiento Territorial.

Que, el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respecto al rol de las municipalidades provinciales, establece que le corresponde planificar integralmente el desarrollo local y el orden territorial, en el nivel de la provincia. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, de fecha 15 de diciembre de 2020 se aprobó la Ordenanza Municipal que aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la provincia de Ica.

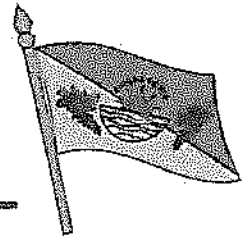
Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y el Desarrollo Sostenible, señala en el artículo 1°: El presente reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los gobiernos locales a nivel nacional en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones a fin de garantizar: 1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia; 2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

Que, el artículo 99° define la zonificación como un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regularización del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actualización y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción integral, comercio, transportes y comunicaciones.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo 103° del Subcapítulo II del Capítulo II del Procedimiento e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, del Título VI Gestión Urbana del D.S. N° 022-2016-VOVIENDA, señala; "Artículo 103° Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido en su inciso 103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por: 1. Los propietarios de los predios; 2. Los promotores inmobiliarios; 3. De oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios", Cabe señalar que el presente procedimiento de cambio de Zonificación, nace por parte de los propietarios del predio materia de solicitud, de la Empresa INVERGEST S.A.

Que, el artículo 104° del citado Decreto Supremo en el párrafo anterior señala: Requisitos para el cambio de zonificación: 1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada, 2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho a trámite, consignando el número de recibo y la fecha del pago, 3. Memoria Descriptiva suscrita por Arquitecto o un Ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

Que, mediante el Oficio N° 223-2022-ALC/MDS la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, remite el Cambio de Zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS de fecha 20 de setiembre del 2022, conforme a su competencia y jurisdicción establecida; El Concejo Distrital de Subtanjalla en Sesión Extraordinaria, con Voto Unánime del concejo municipal, Aprobó la Ordenanza Municipal que Aprueba el Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), de los predios ubicados en: Partida Registral N° 11022984 – Parcela 141 – U.C. 14138; Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. 66414 Partida Registral N° 11019263 – Parcela 144 – U.C. 17535; Partida registral N° 40014265 - Parcela 145 – U.C. 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela 146 U.C. 17537; Sector Macacona en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica.

Que, de folios 2675 corre el Oficio N° 288-2022-ALC-MDS, de fecha 08 de noviembre del 2022, en el cual el alcalde de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, como referencia a la Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS, hace de conocimiento la Fe de Erratas de la indicada O.M., que aprueba el Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de densidad Media (RDM), formulado por MENORCA Inversiones S.A.C. con RUC: 20173223626 Carmen Haydee Ochoa Ugarte, con DNI. N° 21515996, Modoalda Alejandrina Atoche Ugarte, con DNI. N° 21541731, Eduardo Manuel Atoche Ugarte, con DNI: N° 21542129, Eddy Wilman Vásquez Morón, con DNI. N° 21414264 y Mery Guisela Orellana Martínez, con D.N.I N° 21541788, sobre los predios de su propiedad conforme al siguiente detalle: Partida Registral N° 11022984 – Parcela N° 141 – U.C. N° 14138, Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. N° 66414, Partida Registral N° 11019263 – Parcela N° 144 – U.C. N° 17535, Partida Registral N° 40014265 – Parcela N° 145 – U.C. N° 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela N° 146 – U.C. N° 17537, de los predios ubicados en el Sector de Macacona, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, con un área geográfica total de 11.0187 HAS. (110,187,00 m2).

Que, el informe N° 2323-2022-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 10 de noviembre del 2022, el Subgerente de Obras Privadas y Catastro, efectúa el análisis del cumplimiento de la base legal, desde la etapa de formulación de pedido del Cambio de Zonificación, requisitos, procedimiento de aprobación del cambio de zonificación, evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, la solicitud de condiciones de los cambios de zonificación y concluye que el expediente en mención se encuentra CONFORME, indicando que los actuados se deberán de elevar a la Gerencia de Asesoría Jurídica para la calificación legal correspondiente y posterior emisión del informe con la finalidad de concluir en el procedimiento de aprobación del Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Ica.

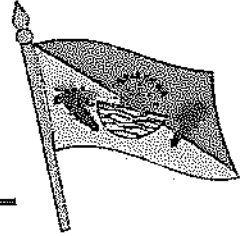
Que, referente al numeral 103.3 que indica que la solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o, parámetros contenidos en la norma vigente, indica que la solicitud promovida no se encuentra bajo estos supuestos de consideración para el cambio de zonificación, el numeral 104) respecto a los requisitos de Cambio de Zonificación señala que el proyecto cumple con la solicitud suscrita por los interesados del proyecto, cuenta con los pagos correspondientes consignando la fecha y número de recibo asimismo adjunta la memoria descriptiva y los planos correspondientes.

Que, el numeral 105.2 que prescribe que la municipalidad distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 para efectos que emita su opinión fundamentada y formulen observaciones, se precisa que no corresponde por tratarse de una extensión mayor a una manzana o sector urbano; el numeral 106.2 que establece que el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, considera que en cuanto a la viabilidad de la propuesta se han considerados los medios de acceso al terreno en mención, se ha realizado un análisis si la capacidad vial será suficiente frente a la propuesta de cambio de zonificación. Se ha precisado la suficiencia de equipamientos urbanos tales como salud recreación y educación en referencia a la ubicación del predio ya que los mismos deben encontrarse dentro del





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ámbito de servicio con los niveles necesarios para la atención debida. Estas precisiones se encuentran debidamente fundamentadas con Plano precisiones técnicas, evidencias fotográficas, documentarias, etc., que permitan concluir que los servicios son suficientes para el cambio de zonificación y que el artículo N° 107° indica que cumple con lo establecido en el numeral 107.2.

Que, de folios 2683 se aprecia el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO, de fecha 30 de mayo del 2023, en el cual el Arquitecto Eyxon Luis Paniagua Ormeño, realiza el exegesis técnico a los antecedentes y recaudos al expediente administrativo que nos ocupa, detallando cada uno de los documentación, el marco legal aplicable; detallando el Reglamento de Acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, Plan de Desarrollo Urbano Ica, (2020-2030), Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI y el TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica. Asimismo, realiza el análisis de la zonificación existente, indicando que a la verificación en el Portal GEOPLAN, se advierte que la zonificación al predio es una de tipo Zona Agrícola (ZA) de acuerdo al PDU vigente de la provincia de Ica.

Que, asimismo se detalla en el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO, que en la visualización de los instrumentos de gestión vigentes se aprecia la consolidación del sector como una zona predominante residencial, la cual presenta un desarrollo continuo por criterios como su baja exposición de riesgos y peligro por desastres relacionados a sismos e inundaciones, asimismo se corrobora que los predios materia de la solicitud se interconectan adecuadamente con la vía integradora principal, siendo la Panamericana Sur, además contando el sector con adecuación dotación de equipamientos públicos, tanto en educación, salud, comercio, otros usos, recreación pública de los cuales son factibles de complementarse con las futuras áreas de aportes que devendrían del proceso de habilitación urbana que deberá tramitarse bajo los criterios de la Ley N° 29090 ante la Municipalidad Distrital de Subtanjalla.

**Servicios Básicos:** La dotación de servicios básicos es administrada en el caso del aspecto eléctrico por la Empresa Concesionaria Electro Dunas la cual brinda servicio al sector y cuyo detalle del proyecto de dotación deberá ser desarrollada en el proceso de habilitación correspondiente. Asimismo, como lo precisa el Informe de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, en el sector se cuenta con cobertura de los servicios de agua y alcantarillado por parte de la Empresa EMAPICA SAA.

**Accesibilidad:** En la documentación que forme parte del expediente administrativo, la vía principal de integración entre el predio y el área urbana consolidada del distrito corresponde a la carretera Panamericana Sur, de carácter nacional, a la cual se llega mediante la proyección de vías entre las que se encuentra la ruta IC- 635, que conecta con el sector de Macacona. Concluyendo en el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO de fecha 30 de mayo del 2023, que es técnicamente procedente el cambio de zonificación, asimismo señala que por las características y dimensiones del predio, se hace mención que el artículo 107.2 en el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o sector urbano, de cambio de zonificación no afecta los predios continuos, por lo que no corresponde ejecutar el procedimiento de notificación de los predios contiguos, limitándose el cambio de zonificación al predio de la referencia.

Que de folios 15 al 24 se aprecia el Informe N° 0368-2022-SGOPRIV-GDU-MDS, de fecha 26 de abril del 2022, el cual hace referencia a los servicios básicos, indicando que los predios colindan con redes instaladas de los servicios de agua, alcantarillado y luz, las cuales tienen una antigüedad menor a los 10 años y han sido ejecutadas por la Empresa Los Portales y otras inmobiliarias en el marco del proceso de habilitación urbana de los predios de su propiedad, dichas líneas se ubican a 500 ml. Aproximadamente de los predios materia del cambio de zonificación. Asimismo, cabe indicar que la administración de las redes de agua y alcantarillado se da mediante la empresa prestadora de servicios EMAPICA S.A. mientras que las redes de energía eléctrica las administra la empresa concesionaria ELECTRODUNAS S.A.A.

Respecto a los servicios públicos se puede indicar que el sistema de recojo de servicios básicos mantiene cobertura hasta la Habilitación Urbana denominada Sol de la Florida VII, estando los puntos de acopio de residuos sólidos a lo largo de la vía de acceso a esta habilitación urbana.

Que, de folios 2693 se aprecia el documento GC-AC-1568-2021/PO, emitido por el Gerente General de Electro Dunas S.A.A. en el cual se le comunica a la empresa Menorca Inversiones S.A.C. la factibilidad del suministro eléctrico el cual tiene vigencia hasta el mes de noviembre del 2023.

De folios 2694 al 2695 corre el certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

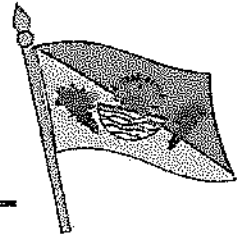
A folios 2696 al 2707 se adjunta el certificado literal del predio rústico denominado parcela N° 141 con U.C. 14138, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, con un área 1,50000 has.

A folios 2708 al 2720 se adjunta el Certificado literal del predio rústico parcela N° 141 con U.C. 12408-Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



A folios 2721 al 2731 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 145 con U.C. 12409 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.

A folios 2732 al 2743 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 146 con U.C. 12409 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.

A folios 2744 al 2759 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 155 con U.C. 12420 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3 has. 1,00000 m<sup>2</sup>.

A folios 2760 al 2764 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 12409.

A folios 2765 al 2769 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 14138.

A folios 2770 al 2774 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 17535.

A folios 2775 al 2779 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 17537.

A folios 2780 al 2784 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 66414.

Art. 103°.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos). De acuerdo a lo verificado se tiene que en el procedimiento propuesto se enmarca en la solicitud de cambio de zonificación, implicando por lo tanto la modificación de aspectos como usos perimétricos, parámetros urbanísticos y edificatorios, siendo la propuesta presentada la referente a un cambio de Residencial de Densidad baja (RDB) hacia residencial de Densidad Media (RDM). CONFORME. Con el Oficio N° 165-2023-GM/MDS de fecha 24/04/2023 el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla remite el expediente administrativo, recaudos y anexos a la gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica.

Que, el artículo N° 106° del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, respecto a la evaluación Técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, la solicitud de cambio de zonificación, con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente a la Municipalidad Provincial de Ica, es decir la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Comuna Iqueña, evalúe la solicitud y emite pronunciamiento técnico, el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de Zonificación solicitado.

Que, el numeral 8) del artículo 9° de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades dispone que corresponde al Concejo municipal aprobar, modificar o derogar ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos. Que, en el contexto del ordenamiento jurídico municipal, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos, conforme lo establece el artículo 39° de la ley acotada.

Que, el artículo 40° de la precitada norma legal precisa que las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medios de las cuales, se aprueba la organización interna, la regulación, administrativa y supervisión de los servicios públicos y las materias que en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Que, en mérito a la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020 -2040) y el Plan de Desarrollo Urbano (2020 -2030) de la provincia de Ica", el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial de Desarrollo Urbano Sostenible.

Que, estando a lo expuesto, en uso de sus atribuciones conferidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en merito a los documentos indicados en el visto y conforme a las citas legales invocadas y a lo opinado por la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, el Pleno del Concejo Municipal, aprobó por MAYORÍA el siguiente:

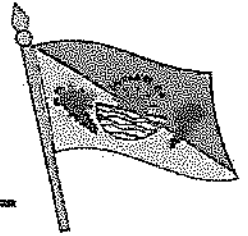
**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), FORMULADO POR MENORCA INVERSIONES S.A.C., DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR DE MACACONA, DISTRITO DE SUBTANJALLA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, CON UN ÁREA GEOGRÁFICA TOTAL DE 11.0187 HAS. (110,187.00 M<sup>2</sup>).**

**PRIMERO - DECLARAR PROCEDENTE** el Cambio de Zonificación Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de densidad Media (RDM), formulado por Menorca Inversiones S.A.C. con RUC. 20173223626, Carmen Haydee Ochoa Ugarte con DNI. N° 21515996, Madoalda Alejandrina Atoche Ugarte con DNI. N° 21541731, Eduardo Manuel Atoche Ugarte con DNI: N° 21542129, Eddy Wilman Vásquez Morón con DNI. N° 21414264 y Mery Guisela





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Orellana Martínez con D.N.I N° 21541788, sobre los predios de su propiedad conforme al siguiente detalle: Partida Registral N° 11022984 – Parcela N° 141 – U.C. N° 14138, Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. N° 66414, Partida Registral N° 11019263 – Parcela N° 144 – U.C. N° 17535, Partida Registral N° 40014265 – Parcela N° 145 – U.C. N° 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela N° 146 – U.C. N° 17537, de los predios ubicados en el Sector de Macacona, Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, con un área geográfica total de 11.0187 HAS. (110,187.00 m2).

**SEGUNDO- ENCARGAR** el cumplimiento estricto de la presente Ordenanza, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica y demás Gerencias y Subgerencias correspondientes.

**TERCERO- DISPONER** que la Secretaría General efectuar la NOTIFICACIÓN de la presente Ordenanza Municipal, a la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C, con las formalidades de Ley.

**CUARTO- ENCARGAR** a la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C. que efectúe la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de los avisos judiciales de la provincia de Ica y **DISPONER** que la Subgerencia de Logística e Informática, lo publique en el Portal Web Institucional: [www.muniica.gob.pe](http://www.muniica.gob.pe)

**REGÍSTRESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

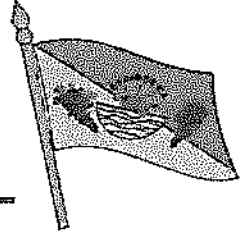
  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque  
ALCALDE







# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2024-MPI

ICA, 18 DE ENERO 2024.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

**VISTO:** En la Sesión Extraordinaria de fecha, 18 de enero del 2024; el Informe N° 1312-2023-GDU-MPI; el Oficio N° 223-2022-ALC/MDS; la Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS; el Informe Legal N° 315-2022/GAJ-MDS; el Informe N° 283-2022-MDS-GDU/HATG; el Informe N° 368-2022-SGOPRIV-GDU-MPI; la Carta N° 001-2022; el Informe N° 529-2022-GAJ-MPI; el Oficio N° 288-2022-ALC/MDS; el Informe N° 2323-2022-SGOPC-GDU-MPI; el Informe N° 2030-2022-GDU-MPI; el Oficio N° 0273-2023-SG-MPI; el Informe Técnico N° 164-2023-MPI-GDU-SGOPC/OC-ELPO; el Informe N° 2058-2023-SGOPC-GDU-MPI; y el Informe Legal N° 083-2023-HABH-GAJ-MPI, y:

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú modificado por la ley N° 27680, establece que las municipalidades provinciales son órganos de gobierno local. Tiene autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, concordante con los artículos I y II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el Gerente de Desarrollo Urbano, la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al expediente administrativo promovido por la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C., quien solicita Cambio de Zonificación Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), del predio ubicado en la jurisdicción del distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, (Parcela 1401, con UC 14138; Parcela 144, con UC 17535; Parcela 145 con UC 12409; Parcela 146 con UC. 17537; Parcela 141 con UC 66414, el cual ha sido evaluado y remitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro y el Asesor Legal en que emiten opinión respectiva concluyendo que el expediente se encuentra técnicamente procedente y se encuentra enmarcada en los considerandos precisados en el D.S. N° 002-2016-VIVIENDA y en el PDU (2020-2030).

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Perú, señala que los gobiernos locales tienen competencia, para planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones, incluyendo la Zonificación, Urbanismo y el Acondicionamiento Territorial.

Que, el artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, respecto al rol de las municipalidades provinciales, establece que le corresponde planificar íntegramente el desarrollo local y el orden territorial, en el nivel de la provincia. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, de fecha 15 de diciembre de 2020 se aprobó la Ordenanza Municipal que aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la provincia de Ica.

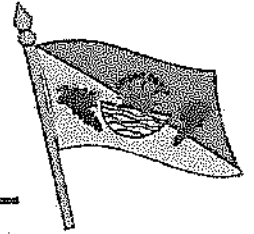
Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y el Desarrollo Sostenible, señala en el artículo 1°: El presente reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los gobiernos locales a nivel nacional en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones a fin de garantizar: 1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia; 2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

Que, el artículo 99° define la zonificación como un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regularización del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actualización y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción integral, comercio, transportes y comunicaciones.





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo 103° del Subcapítulo II del Capítulo II del Procedimiento e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, del Título VI Gestión Urbana del D.S. N° 022-2016-VOVIENDA, señala; "Artículo 103° Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido en su inciso 103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por: 1. Los propietarios de los predios; 2. Los promotores inmobiliarios; 3. De oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios", Cabe señalar que el presente procedimiento de cambio de Zonificación, nace por parte de los propietarios del predio materia de solicitud, de la Empresa INVERGEST S.A.

Que, el artículo 104° del citado Decreto Supremo en el párrafo anterior señala: Requisitos para el cambio de zonificación: 1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada, 2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho a trámite, consignando el número de recibo y la fecha del pago, 3. Memoria Descriptiva suscrita por Arquitecto o un Ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

Que, mediante el Oficio N° 223-2022-ALC/MDS la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, remite el Cambio de Zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS de fecha 20 de setiembre del 2022, conforme a su competencia y jurisdicción establecida; El Concejo Distrital de Subtanjalla en Sesión Extraordinaria, con Voto Unánime del concejo municipal, Aprobó la Ordenanza Municipal que Aprueba el Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), de los predios ubicados en: Partida Registral N° 11022984 – Parcela 141 – U.C. 14138; Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. 66414 Partida Registral N° 11019263 – Parcela 144 – U.C. 17535; Partida registral N° 40014265 - Parcela 145 – U.C. 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela 146 U.C. 17537; Sector Macacona en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica.

Que, de folios 2675 corre el Oficio N° 288-2022-ALC-MDS, de fecha 08 de noviembre del 2022, en el cual el alcalde de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, como referencia a la Ordenanza Municipal N° 013-2022-MDS, hace de conocimiento la Fe de Erratas de la indicada O.M., que aprueba el Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de densidad Media (RDM), formulado por MENORCA Inversiones S.A.C. con RUC: 20173223626, Carmen Haydee Ochoa Ugarte, con DNI. N° 21515996, Modoalda Alejandrina Atoche Ugarte, con DNI. N° 21541731, Eduardo Manuel Atoche Ugarte, con DNI: N° 21542129, Eddy Wilman Vásquez Morón, con DNI. N° 21414264 y Mery Guisela Orellana Martínez, con D.N.I. N° 21541788, sobre los predios de su propiedad conforme al siguiente detalle: Partida Registral N° 11022984 – Parcela N°141 – U.C. N° 14138, Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. N° 66414, Partida Registral N° 11019263 – Parcela N° 144 – U.C. N° 17535, Partida Registral N° 40014265 – Parcela N° 145 – U.C. N° 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela N° 146 – U.C. N° 17537, de los predios ubicados en el Sector de Macacona, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, con un área geográfica total de 11.0187 HAS. (110,187.00 m2).

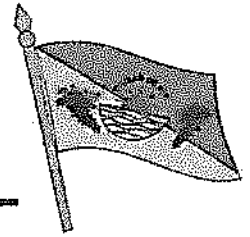
Que, el informe N° 2323-2022-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 10 de noviembre del 2022, el Subgerente de Obras Privadas y Catastro, efectúa el análisis del cumplimiento de la base legal, desde la etapa de formulación de pedido del Cambio de Zonificación, requisitos, procedimiento de aprobación del cambio de zonificación, evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, la solicitud de condiciones de los cambios de zonificación y concluye que el expediente en mención se encuentra CONFORME, indicando que los actuados se deberán de elevar a la Gerencia de Asesoría Jurídica para la calificación legal correspondiente y posterior emisión del informe con la finalidad de concluir en el procedimiento de aprobación del Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Ica.

Que, referente al numeral 103.3 que indica que la solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o, parámetros contenidos en la norma vigente, indica que la solicitud promovida no se encuentra bajo estos supuestos de consideración para el cambio de zonificación, el numeral 104) respecto a los requisitos de Cambio de Zonificación señala que el proyecto cumple con la solicitud suscrita por los interesados del proyecto, cuenta con los pagos correspondientes consignando la fecha y número de recibo asimismo adjunta la memoria descriptiva y los planos correspondientes.

Que, el numeral 105.2 que prescribe que la municipalidad distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 para efectos que emita su opinión fundamentada y formulen observaciones, se precisa que no corresponde por tratarse de una extensión mayor a una manzana o sector urbano; el numeral 106.2 que establece que el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, considera que en cuanto a la viabilidad de la propuesta se han considerados los medios de acceso al terreno en mención, se ha realizado un análisis si la capacidad vial será suficiente frente a la propuesta de cambio de zonificación. Se ha precisado la suficiencia de equipamientos urbanos tales como salud recreación y educación en referencia a la ubicación del predio ya que los mismos deben encontrarse dentro del



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ámbito de servicio con los niveles necesarios para la atención debida. Estas precisiones se encuentran debidamente fundamentadas con Plano precisiones técnicas, evidencias fotográficas, documentarias, etc., que permitan concluir que los servicios son suficientes para el cambio de zonificación y que el artículo N° 107° indica que cumple con lo establecido en el numeral 107.2.

Que, de folios 2683 se aprecia el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO, de fecha 30 de mayo del 2023, en el cual el Arquitecto Eyxon Luis Paniagua Ormeño, realiza el exegesis técnico a los antecedentes y recaudos al expediente administrativo que nos ocupa, detallando cada uno de los documentación, el marco legal aplicable; detallando el Reglamento de Acondicionamiento territorial y desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, Plan de Desarrollo Urbano Ica, (2020 2030), Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI y el TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica. Asimismo, realiza el análisis de la zonificación existente, indicando que a la verificación en el Portal GEOPLAN, se advierte que la zonificación al predio es una de tipo Zona Agrícola (ZA) de acuerdo al PDU vigente de la provincia de Ica.

Que, asimismo se detalla en el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO, que en la visualización de los instrumentos de gestión vigentes se aprecia la consolidación del sector como una zona predominante residencial, la cual presenta un desarrollo continuo por criterios como su baja exposición de riesgos y peligro por desastres relacionados a sismos e inundaciones, asimismo se corrobora que los predios materia de la solicitud se interconectan adecuadamente con la vía integradora principal, siendo la Panamericana Sur, además contando el sector con adecuación dotación de equipamientos públicos, tanto en educación, salud, comercio, otros usos, recreación pública de los cuales son factibles de complementarse con las futuras áreas de aportes que devendrían del proceso de habilitación urbana que deberá tramitarse bajo los criterios de la Ley N° 29090 ante la Municipalidad Distrital de Subtanjalla.

**Servicios Básicos:** La dotación de servicios básicos es administrada en el caso del aspecto eléctrico por la Empresa Concesionaria Electro Dunas la cual brinda servicio al sector y cuyo detalle del proyecto de dotación deberá ser desarrollada en el proceso de habilitación correspondiente. Asimismo, como lo precisa el Informe de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, en el sector se cuenta con cobertura de los servicios de agua y alcantarillado por parte de la Empresa EMAPICA SAA.

**Accesibilidad:** En la documentación que forme parte del expediente administrativo, la vía principal de integración entre el predio y el área urbana consolidada del distrito corresponde a la carretera Panamericana Sur, de carácter nacional, a la cual se llega mediante la proyección de vías entre las que se encuentra la ruta IC- 635, que conecta con el sector de Macacona. Concluyendo en el Informe Técnico N° 0164-2023-MPI-GDU-SUOPC/OC-ELPO de fecha 30 de mayo del 2023, que es técnicamente procedente el cambio de zonificación, asimismo señala que por las características y dimensiones del predio, se hace mención que el artículo 107.2 en el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o sector urbano, de cambio de zonificación no afecta los predios continuos, por lo que no corresponde ejecutar el procedimiento de notificación de los predios contiguos, limitándose el cambio de zonificación al predio de la referencia.

Que de folios 15 al 24 se aprecia el Informe N° 0368-2022-SGOPRIV-GDU-MDS, de fecha 26 de abril del 2022, el cual hace referencia a los servicios básicos, indicando que los predios colindan con redes instaladas de los servicios de agua, alcantarillado y luz, las cuales tienen una antigüedad menor a los 10 años y han sido ejecutadas por la Empresa Los Portales y otras inmobiliarias en el marco del proceso de habilitación urbana de los predios de su propiedad, dichas líneas se ubican a 500 ml. Aproximadamente de los predios materia del cambio de zonificación. Asimismo, cabe indicar que la administración de las redes de agua y alcantarillado se da mediante la empresa prestadora de servicios EMAPICA S.A. mientras que las redes de energía eléctrica las administra la empresa concesionaria ELECTRODUNAS S.A.A.

Respecto a los servicios públicos se puede indicar que el sistema de recojo de servicios básicos mantiene cobertura hasta la Habilitación Urbana denominada Sol de la Florida VII, estando los puntos de acopio de residuos sólidos a lo largo de la vía de acceso a esta habilitación urbana.

Que, de folios 2693 se aprecia el documento GC-AC-1568-2021/PO, emitido por el Gerente General de Electro Dunas S.A.A. en el cual se le comunica a la empresa Menorca Inversiones S.A.C. la factibilidad del suministro eléctrico el cual tiene vigencia hasta el mes de noviembre del 2023.

De folios 2694 al 2695 corre el certificado de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

A folios 2696 al 2707 se adjunta el certificado literal del predio rústico denominado parcela N° 141 con U.C. 14138, distrito de Subtanjalla, provincia y departamento de Ica, con un área 1,50000 has.

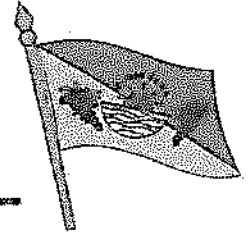
A folios 2708 al 2720 se adjunta el Certificado literal del predio rústico parcela N° 141 con U.C. 12408 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.







# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



A folios 2721 al 2731 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 145 con U.C. 12409 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.

A folios 2732 al 2743 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 146 con U.C. 12409 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3,0000 has.

A folios 2744 al 2759 se adjunta el Certificado literal del predio rustico parcela N° 155 con U.C. 12420 Distrito de Subtanjalla, Provincia y departamento de Ica, área 3 has. 1,00000 m2.

A folios 2760 al 2764 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 12409.

A folios 2765 al 2769 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 14138.

A folios 2770 al 2774 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 17535.

A folios 2775 al 2779 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 17537.

A folios 2780 al 2784 se adjunta el certificado de Inexistencia de restos arqueológicos Unidad catastral 66414.

Art. 103°.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos). De acuerdo a lo verificado se tiene que en el procedimiento propuesto se enmarca en la solicitud de cambio de zonificación, implicando por lo tanto la modificación de aspectos como usos perimétricos, parámetros urbanísticos y edificatorios, siendo la propuesta presentada la referente a un cambio de Residencial de Densidad baja (RDB) hacia residencial de Densidad Media (RDM). CONFORME. Con el Oficio N° 165-2023-GM/MDS de fecha 24/04/2023 el Gerente Municipal de la Municipalidad Distrital de Subtanjalla remite el expediente administrativo, recaudos y anexos a la gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica.

Que, el artículo N° 106° del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, respecto a la evaluación Técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, la solicitud de cambio de zonificación, con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital de Subtanjalla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente a la Municipalidad Provincial de Ica, es decir la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Comuna Iqueña, evalúe la solicitud y emite pronunciamiento técnico, el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de Zonificación solicitado.

Que, el numeral 8) del artículo 9° de la ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades dispone que corresponde al Concejo municipal aprobar, modificar o derogar ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos. Que, en el contexto del ordenamiento jurídico municipal, los concejos municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos, conforme lo establece el artículo 39° de la ley acotada.

Que, el artículo 40° de la precitada norma legal precisa que las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medios de las cuales, se aprueba la organización interna, la regulación, administrativa y supervisión de los servicios públicos y las materias que en las que la municipalidad tiene competencia normativa.

Que, en mérito a la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, "Ordenanza que Aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020 -2040) y el Plan de Desarrollo Urbano (2020 -2030) de la provincia de Ica", el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial de Desarrollo Urbano Sostenible.

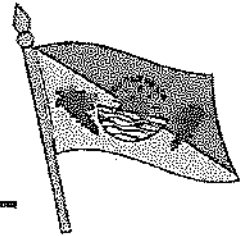
Que, estando a lo expuesto, en uso de sus atribuciones conferidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en mérito a los documentos indicados en el visto y conforme a las citas legales invocadas y a lo opinado por la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, el Pleno del Concejo Municipal, aprobó por MAYORÍA el siguiente:

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), FORMULADO POR MENORCA INVERSIONES S.A.C., DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR DE MACACONA, DISTRITO DE SUBTANJALLA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, CON UN ÁREA GEOGRÁFICA TOTAL DE 11.0187 HAS. (110,187.00 M2).**

**PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE** el Cambio de Zonificación Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de densidad Media (RDM), formulado por Menorca Inversiones S.A.C. con RUC. 20173223626, Carmen Haydee Ochoa Ugarte con DNI. N° 21515996, Modoalda Alejandrina Atoche Ugarte con DNI. N° 21541731, Eduardo Manuel Atoche Ugarte con DNI: N° 21542129, Eddy Wilman Vásquez Morón con DNI. N° 21414264 y Mery Gulsela



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Orellana Martínez con D.N.I N° 21541788, sobre los predios de su propiedad conforme al siguiente detalle: Partida Registral N° 11022984 – Parcela N° 141 – U.C. N° 14138, Partida Registral N° 11019924 – Parcela 141 (Predio Atoche) – U.C. N° 66414, Partida Registral N° 11019263 – Parcela N° 144 – U.C. N° 17535, Partida Registral N° 40014265 – Parcela N° 145 – U.C. N° 12409; Partida Registral N° 11019265 – Parcela N° 146 – U.C. N° 17537, de los predios ubicados en el Sector de Macacona, Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, con un área geográfica total de 11.0187 HAS: (110,187.00 m2).

**SEGUNDO.- ENCARGAR** el cumplimiento estricto de la presente Ordenanza, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica y demás Gerencias y Subgerencias correspondientes.

**TERCERO.- DISPONER** que la Secretaria General efectuar la **NOTIFICACIÓN** de la presente Ordenanza Municipal, a la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C, con las formalidades de Ley.

**CUARTO.- ENCARGAR** a la Empresa MENORCA Inversiones S.A.C. que efectúe la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de los avisos judiciales de la provincia de Ica y **DISPONER** que la Subgerencia de Logística e Informática, lo publique en el Portal Web Institucional: [www.muniica.gob.pe](http://www.muniica.gob.pe)

**REGÍSTRESE COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque  
ALCALDE

