



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 009-2026-MPI

ICA, 13 DE FEBRERO DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 13 de febrero del 2026, el Informe N° 2120-2025-GDUAT-MPI, el Exp. Adm. N° 4109-2023-MDO, Informe Técnico N° 0431-2023-JJRM-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 4545-2023-SGOPC-MPI, Oficio N° 006-2024-GDU-MPI, Informe N° 016-2024-MDO-GDU/EBFF, Informe N° 0119-2024-MDO-GDU, Informe Legal N° 0116-2024-GAJ-MDO, Oficio N° 0163-2024-MD OCUCAJE/AL, Oficio N° 0598-2024-GDU-MPI, Informe Técnico N° 0471-2024-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 0487-2025-VDCCA-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 2809-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 02961-2025-SGOPC-GDUAT-MPI y el Informe Legal N° 006-2026-HABH-OAJ-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 que tienen 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 y Acondicionamiento Territorial la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al Expediente Administrativo promovido por P & L Inversiones SAC, representado por José Isaac Levy Villanueva, Corporación San Marcelo SAC., representado por Elizabeth Huamán Navarro, Corporación Bella Tierra representado por María Consuelo Herrera Herrera de Espejo, quienes solicitan Planteamiento Integral "Buganvilla" con fines de integración a la trama urbana y asignación de zonificación, está circunscrita un camino carrozable, por áreas entre predios originadas por la no continuidad de las partidas registrales y por los predios El Sol, Pachaq Kausay, El Rio, Predio Conquistador, el Gran Chaparral, Predio la Toma 2, Lunarena, Predio la Toma 1, ubicados en el Sector de Pinilla, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica. Asimismo, adjunta el Informe Técnico N° 0431-2023-JJRM-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N° 02961-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, emitido por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro donde concluye por la Procedencia Técnica, en tal sentido, se sugiere que la Oficina de Asesoría Jurídica realice la evaluación y acciones correspondientes, en concordancia con el Reglamento (RATDUS), aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

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

Que, el 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 del 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-GORE-ICA/DRVCS-IRCB, las materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de su 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-VIVIENDA, 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, del representante de la Cooperativa de Vivienda de Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda.

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 suscrito 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, de folios 376 al 380 se aprecia el Informe Técnico N° 0431-2023-JJRM-SGOPC-GDU-MPI, en el área técnica de Obras Privadas y Catastro, a mérito de lo solicitado por P & L Inversiones SAC, representado por José Isaac Levy Villanueva, Corporación San Marcelo SAC., representado por Elizabeth Huamán Navarro, Corporación Bella Tierra representado por María Consuelo Herrera Herrera de Espejo, quienes solicitan Planteamiento Integral "Buganvilla" con fines de integración a la trama urbana y asignación de zonificación, informando que de acuerdo a las consideraciones en la presente evaluación del predio y de acuerdo al plano de clasificación de usos de suelos no cuenta con una zonificación asignada a tal; asimismo señala que referente a la evaluación – requisitos de Admisibilidad, el presente proyecto cumple con anexar los requisitos indicados en el ítem 8 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, del proceso administrativo del Planeamiento Integral; de la Misma forma se indica que el informe técnico de la evaluación realizada se refiere a la evaluación de los requisitos de admisibilidad, y que el proyecto a emplazarse en el Distrito de Ocucaje será importante y tal como lo determina el referido Decreto Supremo, la Municipalidad Distrital de la jurisdicción en cuestión deberá de considerar una opinión técnica y calificación vinculante de la propuesta del proyecto concluyendo que al haber realizado la revisión de los requisitos de admisibilidad, siendo estos conformes y estando el predio en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, se hace necesario que la Municipalidad Distrital pueda ejecutar la evaluación técnica de la propuesta de Planeamiento Integral, tomando en cuenta los criterios contenidos en el reglamento y de que ser satisfactoria dicha revisión técnica se comunique a la subgerencia el informe de procedencia a fin de proseguir por el proceso de consulta pública conforme lo establece el reglamento en su artículo. 69° ítem 4.

Que de folios 406 al 419 corre le Informe N° 02961-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, el Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la MPI, y a lo que se refiere el expediente detallando todas las áreas involucradas ven el planteamiento integral "Buganvilla", detallando el marco aplicable, herramientas de gestión, detallando sus antecedentes y que con el Informe Técnico, N° 471-2024-OJPCA-CGU-GDU-MPI de fecha 4/09/2024, emanado por el área técnica la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro informo que se llevó a cabo la audiencia pública con fecha 2/08/2024, bajo el marco del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, asimismo se realiza la segunda evaluación técnica, bajo las consideraciones de la norma señalada líneas arriba y que el expediente cuenta con los siguientes requisitos.

Que, sobre la Accesibilidad del Planteamiento Integral, cuenta con acceso a través de la Panamericana Sur, y la ruta IC-749, la cual conecta el terreno con la trama urbana ya establecida. La Ruta IC-749, actualmente en estado de trocha y ubicada en el Distrito de Ocucaje, se extiende desde la Panamericana Sur, atravesando el C.P. Callango hasta llegar al ámbito del P.J. Buganvilla.

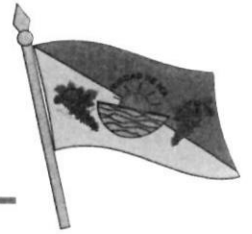
Que, sobre el análisis integral del Impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente, la propuesta del Planteamiento integral "Buganvilla" no se encuentra dentro del ámbito de intervención del PDU 2020-2030 además que el Planteamiento integral "Buganvilla", contempla su conexión principal a la trama urbana a través de la vía vecinal IC-749, y la vía nacional PE-1S (Panamericana Sur), lo que no genera impacto negativo sobre PDU 2020-2030.

Que, sobre la Zonificación General la propuesta del Planteamiento integral "Buganvilla", consta de 98.12% del área destinado a la Zona Urbana de Densidad Media (ZDM) y un 1.88% reservado para zonas de servicios públicos Complementarios (ZSPC); según lo dispuesto en la normativa D.S. N° 012-2022-VIVIENDA; asimismo según la zonificaciones consignadas en el PDU ICA 2020-2030 consta de un 95.47% área destinada a Residencial de Densidad Media (RDM), un 1.55% reservado para Educación Básica (E1), un 0.12% reservado para Educación Superior No Universitaria (E2), un 0.19% para la Educación Superior Universitaria (E3), un 1.17 % dedicado a otros usos (OU), 0.03% destinado a salud – Posta Medica (H1), y un 1.47% para Comercia Zonal (CZ).

Que, referente a los Equipamientos Urbanos la propuesta del Planteamiento integral "Buganvilla", tiene en las proximidades de la zona de intervención, se encuentra disponibles un total de 13 instituciones educativas, abarcando diversas etapas del proceso educativo, también en la región de inversión, se dispone de un total de 4 instituciones



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



educativa, a la atención de salud, distribuidas de manera que abarquen distintas áreas y niveles asistenciales. También en la región de intervención, se encuentran tres espacios destinados a la Recreación Pública, incluyendo la Plaza de Armas de Ocucaje, el Parque Minions y el Parque Recreativo Pinilla. Además se identificaron tres instalaciones dedicadas al ámbito deportivo, como el Estadio Municipal Robaldo Gabriel, el Complejo Deportivo de Ocucaje y la Loza Deportiva de Pinilla.

Que, referente a los Servicios Básicos la propuesta del Planteamiento integral "Buganvilla", se encuentra dentro del área de concesión eléctrica de la EPS Electro Sur Medio S.A.A., además de los servicios de agua potable y alcantarillado, el planteamiento se encuentra ubicado en la zona periurbana del Distrito de Ocucaje, en el Sector Pinilla. Estando del ámbito de responsabilidad de la empresa prestadora de servicio y que la unidad de gestión municipal de saneamiento de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, la que es considerada como prestador municipal (PM) por la SUNASS, en el estudio de "Determinación del Área de prestación de Servicios del Departamento de Ica", aprobado por Resolución de Dirección de Ámbito de la Presentación N° 007-2022-SUNASS-DAP, de fecha 20/02/2022.

Que, referente a los Peligros de Desastres y Zonas de Interés Arqueológicas y Reservadas, y de acuerdo con la verificación en el GEOPLAN -PAT ICA, se tiene que en la zona de intervención se encuentra libre de peligros asociados a desbordamientos fluviales, garantizando un entorno seguro y exento de amenaza hídricas; y que cuenta también con un peligro por sismo de nivel medio, alto y muy alto, generando ningún riesgo en la actualidad pero que al momento de proyectar habilitaciones urbanas se deberá de realizar los respectivos de mecánica de suelos para las futuras edificaciones. Dicho estudio es exigido en la etapa de Licencia de Habilitación Urbana.

Que, el Informe N° 02961-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, concluye que a lo expuesto en el presente Informe Técnico al haberse revisado la conformidad del documento presentado por P & L Inversiones SAC, representado por José Isaac Levy Villanueva, Corporación San Marcelo SAC., representado por Elizabeth Huamán Navarro, Corporación Bella Tierra representado por María Consuelo Herrera Herrera de Espejo, quienes solicitan Planteamiento Integral "Buganvilla" con fines de integración a la trama urbana y asignación de zonificación, sobre un camino carrézale y las áreas de los espacios que se genera entre los predios y los predios denominados El Sol, Pachaq Kausay, El Rio, Predio conquistador, El Gran Chaparral, predio La Toma 2, Lunarena, Predio La Toma 2, todos los predios ubicados en el Sector de Pinilla Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica, inscritos en las Partidas Registrales N° 11185956, 11169848, 11186634, 11185797, 11190996, 11187792 11197171 y 11187598 respectivamente y los actuados seguidos ante la Municipalidad Provincial de Ica, determinando que la propuesta CUMPLE con el análisis del predio y guarda concordancia con el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible) y la O.O. N° 015-2020-MPI (Ordenanza Municipal que Aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial 2020-2040 y el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030), de la Provincia de Ica, concluyendo por la Procedencia Técnica a lo solicitado.

Que, a lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA en su Artículo 124° Proceso de modificación de la Zonificación; 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que esta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

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 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 numero de recibo asimismo adjunta la memoria descriptiva y los planos correspondientes.

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.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Estando a lo antes expuesto, y en el ejercicio de las atribuciones conferidas por el inciso 8) del artículo 9, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal de Ica, en la Sesión Ordinaria del 13 de febrero del 2026, aprobó por **MAYORÍA**, y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LO SOLICITADO POR "P & L INVERSIONES SAC", REPRESENTADO POR: JOSÉ ISAAC LEVY VILLANUEVA, "CORPORACIÓN SAN MARCELO SAC", REPRESENTADO POR: ELIZABETH HUAMÁN NAVARRO, "CORPORACIÓN BELLA TIERRA" REPRESENTADO POR: MARÍA CONSUELO HERRERA HERRERA DE ESPEJO, QUIENES SOLICITAN PLANTEAMIENTO INTEGRAL "BUGANVILLA", CON FINES DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN, SOBRE UN CAMINO CARROZALE Y LAS ÁREAS DE LOS ESPACIOS QUE SE GENERAN ENTRE LOS PREDIOS DENOMINADOS: "EL SOL", "PACHAQ KAUSAY", "EL RIO", "PREDIO CONQUISTADOR", "EL GRAN CHAPARRAL", "PREDIO LA TOMA 2", "LUNARENA", "PREDIO LA TOMA 2"; TODOS LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR DE PINILLA, DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, INSCRITOS EN LAS PARTIDAS REGISTRALES N° 11185956, 11169848, 11186634, 11185797, 11190996, 11187792, 11197171 Y 11187598 RESPECTIVAMENTE.

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR procedente lo solicitado por "P & L Inversiones SAC", representado por José Isaac Levy Villanueva, "Corporación San Marcelo SAC", representado por Elizabeth Huamán Navarro, "Corporación Bella Tierra" representado por María Consuelo Herrera Herrera de Espejo, quienes solicitan Planteamiento Integral "Buganvilla" con fines de integración a la trama urbana y asignación de zonificación, sobre un camino carrozable y las áreas de los espacios que se genera entre los predios y los predios denominados: "El Sol", "Pachaq Kausay", "El Río", "Predio Conquistador", "El Gran Chaparral", "Predio La Toma 2", "Lunarena", "Predio La Toma 2", todos los predios ubicados en el sector de Pinilla, distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, inscritos en las Partidas Registrales N° 11185956, 11169848, 11186634, 11185797, 11190996, 11187792 11197171 y 11187598 respectivamente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Oficina de Secretaria General **NOTIFICAR** la presente Ordenanza Municipal, a los administrados, con las formalidades de Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Oficina de Administración, por intermedio de la Unidad de Abastecimiento, se sirva **PUBLICAR** la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la provincia de Ica, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 44, inciso 2) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y que la Unidad de Tecnologías de la Información, la publique en el Portal Web Institucional: www.muniica.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE