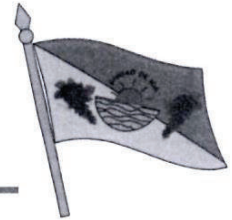




# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 017-2026-MPI

ICA, 05 DE MARZO DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

**VISTO:** En la Sesión Ordinaria de fecha 05 de marzo del 2026, el Informe N° 2077-20254-GDUAT-MPI, Ex. Adm. N° 1279-2025, Informe Técnico N° 0306-2025-ELPO-SGOPC-GDU-MPI, Oficio N° 135-2025-GOTRE-ICA/GRDS-DRVCS, Informe N° 0258-GORE-ICA/GRDS-DRVCS/IRCB, Informe N° 0326-2025-ELPO-SGOPC-GDU-MPI, Oficio N° 159-2025-GORE-ICA/GRDS-DRVCS, Informe N° 034-2025-GORE-ICA/DRVCS-IRCB, Informe N° 004-2025-UTI-UA-OA-MPI, Informe N° 225-2025-UA-OA-MPI, Informe N° 1135-2025-GDU-MPI, Informe N° 865-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 031-2025-ELPO-SGOPC-GDUAT-MPI, Escrito del administrado de fecha 22/07/2025, Informe N° 0235-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 0738-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe Legal N° 092-2025-TMGN-AL-GDUAT-MPI, Informe N° 0420-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 1693-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, Escrito de fecha 21/11/2025, Informe N° 1908-2025-GDUAT-MPI, Memorando N° 1602-2025-GM-MPI y el Informe Legal N° 155-2023-HABH-OAJ-MPI; el Dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, 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 Orgánica de Municipalidades N° 27972.

Que, el Gerente de Desarrollo Urbano, la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al expediente administrativo promovido por Raúl Bernardino Velásquez Cárdenas, representante de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda., quien solicita Modificación de Zonificación Específica de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), del predio ubicado en Camino a la Laguna la Hueva; aproximadamente a 1km. del desvío del camino a Huacachina que es donde empieza el camino a la Hueva, inscrita en la Partida Electrónica N° 02008444, del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, el cual ha sido evaluado y remitido por la Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro con el Informe N° 1693-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, señala que a lo requerido por el administrado y que el Informe Técnico N° 0420-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, que cumple con las consideraciones técnicas y admisibles de acuerdo con el análisis del proyecto dentro de los documentos, memorias descriptivas y planos y que corresponde continuar con el trámite respectivo y derivar los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica de la MPI, para su respectivo pronunciamiento y se encuentra enmarcada en los considerandos precisados en el D.S. N° 002-2016-VIVIENDA y en el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030).

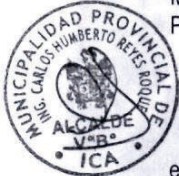
Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política de Estado, señala que los Gobiernos Locales tienen competencia, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Que, el artículo 79° de la ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, respecto al rol de las municipales 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-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





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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.

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 147 al 156 se aprecia el Informe N° 0420-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, en el área técnica de Obras Privadas y Catastro, a mérito de lo solicitado por el administrado en el que revisa los antecedentes, recaudos, anexos presentados en el expediente administrativo concluye que a lo solicitado por la Cooperativa de Vivienda de Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social LTDA., quien solicita la modificación de Reserva Paisajista (RP) a Zona Urbana de Baja Densidad (ZDB) del predio denominado "Urb. El Oasis Residencial" (RP), Jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, cumple con las consideraciones Técnicas y Admisibles de acuerdo con el análisis del proyecto dentro de los Documentos Memoria Descriptiva y Planos, asimismo ratifica el presente informe técnico con el informe legal de la SGOPC, con el Informe Legal N° y que el Informe Legal N° 092-2025-TMGN-AL-GDUAT-MPI no se ajusta a lo vertido y que continúe el trámite a lo solicitado; sustenta su informe en el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Condicionamiento Territorial y Planificación Urbana del desarrollo Urbano Sostenible – Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, Ordenanza que aprueba el Plan Director de Desarrollo Agro-urbano de la Provincia de Ica, 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.

Que, el informe referido en el párrafo anterior indica que la solicitud presentada ante la Municipalidad Provincial de Ica, y a la propuesta de modificación de zonificación, es considerado como un pedido de gracia, entendiéndose que esta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de la municipalidad de aceptarle, indicando que el proyecto cumple con la propuesta y es aceptada por la comuna como pedido de gracia y que se ha verificado el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Condicionamiento Territorial y Planificación Urbana del desarrollo Urbano Sostenible, habiendo cumplido el administrado con lo establecido en le referida norma; concluyendo y recomendando: que el expediente en mención se encuentra CONFORME y que sean derivado los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano, con la finalidad de que sea publicados por en periodo de 20 días conforme lo establece el artículo 9° del citado D.S.

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 aceptarla.

Que, mediante el Informe N° 0326-2025-ELPO-SGOPC-GDU-MPI, el área técnica de la SGOPC, realiza el exegesis sobre la etapa de audiencia pública de acuerdo al D. S. N° 012-2022-VIVIENDA, en que concluye recomendando derivar el presente a la Gerencia Municipal a fin de que realice las coordinaciones para el uso del Salón Consistorial y los equipos necesarios el área de imagen y el de informática para la para la audiencia pública conforme lo señala EL Informe N° 004-2025-UTI-UA-OA-MPI, e Informe N° 225-2025-UA-OA-MPI, realice la publicación en el periódico mural como en el portal institucional de la Municipalidad Provincial de Ica, por el termino de 30 días;

Que, según el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible Tipo 1 y 2 de Ica 2020-2030, aprobada en Sesión de Concejo Municipal y puesto en vigencia con la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI de fecha 15-12-2020, el predio se encuentra calificado como Zona de Reserva Paisajista (RP).

Que, es preciso señalar que el predio en mención fue habilitado por la Municipalidad Provincial de Ica, en virtud de la Resolución de Alcaldía N° 728-88-AMPI, del 03/07/1988, que aprueba la lotificación par uso de





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Viviendas Unifamiliares (Densidad baja DB), acto administrativo que se encuentra vigente en todos sus extremos; asimismo con la Resolución de Alcaldía N° 1195-88-AMPI de fecha 09/12/1998 en la cual se autoriza la Obras de habilitación Urbana también vigente en todos sus extremos.

Que, no se puede vulnerar el derecho de uso de la propiedad a los integrantes de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda. Debiéndose validar el Cambio de Zonificación impuesto por la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, Zonificación que ya estaba dispuesta en la Ordenanza Municipal N° 017-2003-MPI, y que a la luz de la teoría de los hechos cumplidos, establecida en la Constitución Política del Estado, en su Artículo N° 103°, la norma en cuestión no, puede recortar derechos que en el tiempo se han establecido de acuerdo a la normativa vigente en aquel entonces, de modo que la norma se aplica a las consecuencias y situaciones jurídicas existentes en el tiempo, debe considerarse la teoría de los hechos cumplidos y el principio de aplicación de las normas, consecuentemente se aprecia el predio se encuentra en un área urbana consolidada y está comprendida en el Distrito de Ica, que es la Zona central del área urbana, con mayor densidad poblacional y concentración de actividades comerciales, administrativas, financieras y de servicios, que ocupa el predio desde su origen y fundación y presenta como característica principal que es un área urbana consolidada densificable, comercial y residencial con equipamientos de recreación, educación básica y superior y salud.

Que, el crecimiento urbano en la Ciudad de Ica, ha ido definiendo el uso de los suelos, regulados por el anterior Plan Director de Desarrollo Agro Urbano, pero actualmente han sido desbordados por las condiciones de la realidad, no respondiendo en muchos casos a las necesidades que se presentan. Ante ello se evidencia una tendencia de crecimiento de uso residencial hacia el norte y oeste. Que se aprecia el predominio de la zona residencial en la zona inmediata del cercado de Ica, dentro la cual se encuentra incursa la zona de estudio; en el lado Norte se ubican áreas consolidadas (Urb. La Rinconada de Huacachina y Condominio Las Dunas), por el lado Sur esta bordeado por médanos y la urb. Villa el periodista. Al lado Este se ubica la Urb. Los Portales y la Urb. Virgen de Chapí. Al lado Oeste con la Urb. La Rinconada de Huacachina y pequeñas áreas agrícolas; asimismo es necesario remarcar que la zona de estudio tiene una habilitación urbana aprobada, el cual se encuentra en proceso de consolidación y que las zonas colindantes de estudio se vienen ejecutando obras edificatorias de viviendas y comercio local, cuya expansión se va consolidando sur y este y esta próxima al terreno de estudio y de la cual la zona forma parte de obras edificatorias.

Que, el terreno materia de Modificación zonificación se encuentra independizado a favor de la Cooperativa de Vivienda de "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social", en virtud a la adjudicación que le otorga por Resolución Directoral Regional N° 017-88-VC-6500 de fecha 09/03/1998, expedida por el Ministerio de Vivienda- Dirección Regional de Ica. Posteriormente se aprobó los Estudios Preliminares "Oasis Residencial" para el uso de viviendas Unifamiliares con Resolución de alcaldía N° 1195-88-1998 de fecha 13/07/1998 inscrito en la Partida Registral N° 02008444 con fecha 09/12/1998 La Municipalidad Provincial de Ica aprueba el Proyecto Definitivo de la Urbanización El Oasis Residencial, con la Resolución de Alcaldía N° 1195-88-AMPI; actualmente el predio cuenta con una habilitación urbana aprobada.

Que, la modificación de zonificación que se propone se encuentra en suelos urbanos constituidos por áreas urbanas ocupadas de Reserva Paisajista a zona de Residencial de Densidad baja, las mismas que se consolidaran a corto y mediano plazo, debiéndose tener en cuenta que la zona se encuentra ubicada dentro del Sector IV (AREA URBANA CONSOLIDADA), la cual se encuentra dentro del entorno urbano en vías de consolidación definitiva como zona residencial, asimismo cuenta con accesos viales, factibilidad de servicios y equipamiento urbanos ubicados a los alrededores.

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.



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, de folios 163 se aprecia el Informe Legal N° 155-2025-HABH-OAJ-MPIU, de fecha 22 de diciembre del año 2025, que después de realizar el exigiese jurídico a lo solicitado en el expediente promovido por Raúl Bernardino Velásquez Cárdenas, en representación de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda.; OPINA: que conforme lo el Decreto Supremo N° 012-2022-Vivienda, Artículo 124° numeral 124.1; Declarar procedente el Cambio de Zonificación aprobando la Modificación de Zonificación Especifica de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), del predio ubicado en Camino a la Laguna la Huega; aproximadamente a 1km. del desvío del camino a Huacachina que es donde empieza el camino a la Huega, inscrita en la Partida Electrónica N° 02008444, con un área de 196,300 m2, del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, solicitada por Raúl Bernardino Velásquez Cárdenas, representante de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda.

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.

Estando a lo dispuesto por el artículo 9 numeral 8) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal de Ica, aprobó por **MAYORÍA**, y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del acta, la siguiente:



**ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION, APROBANDO LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE RESERVA PAISAJISTA (RP) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB), DEL PREDIO UBICADO EN CAMINO A LA LAGUNA LA HUEGA; APROXIMADAMENTE A 1 KM. DEL DESVIÓ DEL CAMINO A HUACACHINA, QUE ES DONDE EMPIEZA EL CAMINO A LA HUEGA, INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 02008444, CON UN ÁREA DE 196,300 M2, DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, SOLICITADA POR RAÚL BERNARDINO VELÁSQUEZ CÁRDENAS, REPRESENTANTE DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA TRABAJADORES DEL INSTITUTO PERUANO DE SEGURIDAD SOCIAL LTDA.**

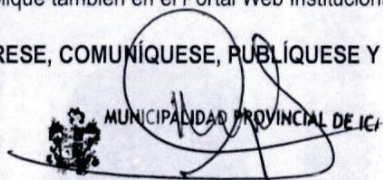
**ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE** el Cambio de Zonificación, aprobando la Modificación de Zonificación Especifica de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), del predio ubicado en Camino a la Laguna la Huega; aproximadamente a 1 km. del desvío del camino a Huacachina, que es donde empieza el camino a la Huega, inscrita en la Partida Electrónica N° 02008444, con un área de 196,300 m2, del distrito, provincia y departamento de Ica, solicitada por Raúl Bernardino Velásquez Cárdenas, representante de la Cooperativa de Vivienda Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social Ltda.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** el cumplimiento estricto de la presente Ordenanza Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la MPI, y demás Gerencias y Subgerencias correspondiente de la Municipalidad Provincial de Ica.

**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Secretaria General NOTIFICAR la presente Ordenanza Municipal, al administrado, con las formalidades de Ley.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que la Oficina de Administración, por intermedio de la Unidad de Abastecimiento, se encarguen de **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 también en el Portal Web Institucional: [www.muniica.gob.pe](http://www.muniica.gob.pe)

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque  
ALCALDE