



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 026-2026-MPI

ICA, 14 DE MAYO DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 14 de mayo del 2026, el Informe N° 2159-2025-GDUAT-MPI, el Expediente Administrativo N° 3012-2023-MP-GDUAT, el Informe Técnico N° 0654-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI, la Carta Administrativa N° 1675-2023-SGOPC-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0137-2024-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0204-2024-OJPCA-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0257-2024-OJPCA-GDU-MPI, la Carta Administrativa N° 0114-2024-SGOPC-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0313-2024-OJPCA-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0340-2024-OJPCA-GDU-MPI, la Carta Administrativa N° 0605-2024-SGOPC-GDU-MPI, el Informe Técnico N° 0257-2024-OJPCA-GDU-MPI, la Audiencia Pública de fecha 03/06/2024, el Informe Técnico N° 0385-2024-OJPCA-SGOPC-MPI, el Informe N° 1023-2024-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N° 1463-2024-GDU-MPI, el Oficio N° 707-2024-GAJ-MPI, el Informe Técnico N° 0312-2025-ELPO-SGOPC-GDU-MPI, el Oficio N° 134-2025-GORE-ICA/GRDS-DRVCS, el Informe N° 026-2025-GORE-ICA/GRDS-DRVCS/IRCB, el Oficio N° 158-2025-GORE-ICA/GRDS-DRVCS, el Informe N° 033-2025-GORE-ICA/DRVCS-IRCB, el Informe N° 0530-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, el Escrito de fecha 20/11/2025, la Carta Administrativa N° 929-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, el Informe N° 0570-2025-8PSCD-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N° 3019-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, el Informe Legal N° 007-2026-HABH-OAJ-MPI; el Dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, y:

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional, que 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 Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847, asimismo, adjunta los Informe N° 0570-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N° 3019-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, emitidas por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, donde se concluye por la procedencia técnica y que los actuados y que se remitan a la Oficina de Asesoría Jurídica de la MPI, para que 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 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, de la verificación GEOPLAN-PDU-ICA, y visto el entorno urbano próximo al predio, se puede precisar la ubicación en los siguientes equipamientos de importancia ubicados los más próximos en el CC.PP. de Comatrana y Tierra Prometida, así como el eje comprendido por la Carretera Panamericana Sur.

DE LOS SERVICIOS:

Que, de la verificación del acervo documentario que forma parte del expediente, y la verificación en los instrumentos de gestión urbana y otros con los que cuenta la MPI, se determina que a la fecha los predios no poseen redes domiciliarias de servicios básicos, tanto de energía eléctrica como de agua y alcantarillado, y que es necesario





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



precisar que se emplazan en un sector colindante de las redes necesarias para los empalmes correspondientes en una implementación futura, cuyo servicio corresponderá a las Empresas Electro Dunas (energía eléctrica) y EMAPICA (agua y alcantarillado).

ACCESIBILIDAD:

Que, revisada la base gráfica y el entorno del predio en Vista Satelital, se tiene que este se empieza con frente a la Carretera Carhuas.

RIESGO DE DESASTRES Y ZONAS DE INTERESES ARQUEOLÓGICAS DE RESERVA:

Que, de acuerdo al GEOPLAN-PDU-ICA, el predio se ubica en Riesgo Medio (Inundaciones), y Riesgo Medio (Sismo) características que comparte una zona urbana colindante conforme se aprecia en las imágenes; asimismo, se menciona la Audiencia a cabo lo que corre en autos, demostrando que se ha realizado de acuerdo a Ley.

Que, con el Informe Técnico N° 0570-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, en el área técnica de Obras Privadas y Catastro concluye que al haberse revisado la conformidad del documento en referencia y revisados los documentos de levantamiento de observaciones presentados por la administrada, Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847, y los actuados seguidos ante la Municipalidad Provincial de Ica y determina que la propuesta cumple con el análisis de predio, concluyendo con la Procedencia Técnica a lo solicitado y que se deriven los actuados a la Gerencia Municipal para la evaluación y acciones correspondientes en concordancia con el Reglamento (RATOUS), aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, de folios 370, el Subgerente de Obras Privadas y Catastro de la MPI, informa al GDUAT, a la solicitud presentada por Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847, y a mérito del Informe Técnico N° 0570-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, en que se determina que la propuesta cumple con el análisis del predio y se concluye 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, 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 materias 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.

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 Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, Sector Comatrana, distrito, provincia, y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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 360 al 369, se aprecia el Informe Técnico N° 0570-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, en el área técnica de Obras Privadas y Catastro, a mérito de lo solicitado por Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847, indicando los antecedentes, el marco aplicable, las herramientas de gestión, sus antecedentes, así como las observaciones 1,2,y 3, realizando la etapa de evaluación técnica N° 02, bajo las consideraciones del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, a la referida propuesta, y la Zonificación de Colindantes de la verificación.

ZONIFICACIONES COLINDANTES:

Que, del Sistema GEOPLAN-PUD-ICA se observa que colinda con la Carretera Panamericana Sur, cuyos predios cuentan con la zonificación de Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) Residencial de Densidad Media Tipo 2 (RDM 2), Residencial de Densidad Media Tipo (RDM - 3) tal como se visualiza.

EQUIPAMIENTOS URBANOS:

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 número 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. En ese 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.

Estando a los fundamentos y consideraciones precedentes, a las normas invocadas, los medios probatorios ofrecidos, y con las atribuciones conferidas en la Ley N° 27972, el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el Pleno del Concejo Municipal de Ica, aprobó por **MAYORÍA**, y con la dispensa del trámite de la lectura y aprobación del acta, la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LO SOLICITADO POR SÁNCHEZ CABRERA GUADALUPE HILDA, SOLICITANDO LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y COMERCIO ZONAL TIPO 1 (CZ-1) A COMERCIO ZONAL (CZ), SOBRE LOS PREDIOS DENOMINADOS: PREDIO JUANA, SECTOR COMATRANA, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11008847.

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR lo solicitado por Sánchez Cabrera Guadalupe Hilda, solicitando la Modificación de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal Tipo 1 (CZ-1) a Comercio Zonal (CZ), sobre los predios denominados: Predio Juana, sector Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, inscrito en la Partida Registral N° 11008847.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR la presente Ordenanza Municipal en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, a la administrada solicitante.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaria General de la Municipalidad Provincial de Ica, que efectúe la **NOTIFICACIÓN** de la presente Ordenanza Municipal de conformidad a lo previsto en la Ley, asimismo, notificar a las Gerencias pertinentes con las formalidades de Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Oficina de Administración por intermedio de la Unidad de Abastecimiento se encargue de **PUBLICAR** la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la Región Ica 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

