



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 033-2026-MPI

ICA, 25 DE JUNIO DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 25 de junio del 2026, el Expediente Administrativo N° 006061-2025-MPI, el Informe N° 1822-2026-2026-GDUAT-MPI, el Informe Técnico N° 0294-2026-SSAM-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N° 03496-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, el Informe Legal N° 399-2026-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, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades son órganos de gobierno local que emanan de la voluntad popular, con personería jurídica de derecho público y con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; dicha autonomía radica en la facultad de ejercer, actos de gobierno, actos administrativos y de administración, sujetos al ordenamiento jurídico.

Que, 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 Municipales, respecto al rol de las municipalidades provinciales, establece que corresponde planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. 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 propiedades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

SOBRE EL PROCESO:

Que, mediante Informe N° 296-2025-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, de fecha 16 de diciembre del 2026, señala lo siguiente: "Se recomienda que el presente expediente se derive a la Municipalidad Provincial de Ica, para su evaluación y acciones correspondientes en concordancia con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, mediante Oficio N° 334-2025-GDUAT-MPI, de fecha 22 de diciembre del 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial remite los actuados referentes a la solicitud de aprobación del Plan Integral y Asignación de Zonificación requerido por la Empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C.

Que, mediante Informe N° 009-2026-GDTE-DDTC/MDYR, de fecha 12 de enero del 2026, el responsable de la División de Desarrollo Territorial y Catastro de la Municipalidad Distrital de Yauca del Rosario, concluye en lo siguiente: "Después de la revisión de la documentación técnica y normativa, por parte del ente principal para su aprobación (MPI), Obras Privadas y Catastro, estaría cumpliendo desde el aspecto técnico; asimismo, recomienda seguir la ruta administrativa según el cuadro matriz de revisión para el procedimiento del Planeamiento Integral del Predio rustico no contemplado en el Instrumento de Planificación Urbana y Asignación de Zonificación, y derívese el presente expediente a la MPI.

Que, mediante Oficio N° 005-2026-MDYR/GM, de fecha 14 de enero del 2026, la Gerencia Municipal del Distrito de Yauca del Rosario, remite los informes y actuados correspondientes sobre la solicitud de aprobación del Plan Integral y Asignación de Zonificación, presentado por la Empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C.

Que, mediante Informe N° 222-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, de fecha 27 de marzo del 2026, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la MPI, concluye en lo siguiente: "En merito a lo expuesto en el presente Informe Técnico, al haberse revisado la conformidad de la documentación presentada para el trámite de Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación del Predio N° 93, con partida registral N° 11133088, denominado predio "Yauca de Cocharcas", ubicado en el Distrito de Yauca del Rosario, provincia y departamento de Ica, y los actuados seguidos ante la MPI y determinado sé que la propuesta cumple con el análisis del petitorio, en dicho sentido se RECOMIENDA DERIVAR el expediente y sus actuados





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para la evaluación y acciones correspondientes en concordancia con el reglamento (RATDUS) aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, procediéndose, posterior a la evaluación legal correspondiente su pase a Sesión de Concejo de la MPI.

Que, mediante Informe Técnico N° 0294-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, de fecha 25 de mayo del 2026, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro se pronuncia en el informe respecto a lo requerido en el Oficio N° 301-2026-OAJ-MPI, señalando lo siguiente: "En efecto, el proyecto materia de los informes NO se inició, ni es iniciativa de la Municipalidad Distrital, por lo que resulta inaplicable el numeral 6.6. del artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, evidencia de ello, es que el Proyecto se inicia en la Municipalidad Provincial de Ica, mediante el Registro N° 6061-2025, de fecha 28 de noviembre del 2025, y contó con los informes favorable de ambas entidades Municipalidad Distrital y Provincial; asimismo, recomiendan derivar el expediente y sus actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para la evaluación y acciones correspondientes en concordancia con el reglamento (RATDUS), aprobado mediante D.S. N° 12-2022-VIVIENDA.



Que, mediante Informe N° 3496-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, de fecha 09 de junio del 2026, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro se pronuncia respecto a lo señalado por la Oficina de Asesoría Jurídica conforme al Oficio N° 359-2026-OAJ-MPI, resaltando lo siguiente: "Se solicita a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, ordene a quien corresponda emitir el Informe Legal correspondiente, con la finalidad de poder continuar con el trámite del expediente; asimismo que se remita los actuados a la Oficina de Asesoría Jurídica.



Que, mediante Informe N° 1822-2026-GDUAT-MPI, de fecha 10 de junio del 2022, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial remite los actuados sobre la solicitud de aprobación de Plan integral y Asignación de Zonificación, requerido por la Empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C.

Que, mediante Informe Legal N° 0399-2026-OAJ-MPI, de fecha 15 de junio del 2026, la OAJ concluye en lo siguiente: "1.- Que, al amparo del inciso 5 del artículo 9° de la Ley N° 27972, **DECLARAR PROCEDENTE** la aprobación del Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación, promovido por la empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C., del predio denominado Parcela N° 93, del sector "B" del predio Yauca de Cocharcas, ubicado en el Distrito de Yauca del Rosario, Provincia y Departamento de Ica, con un área de 24.0000 has. Inscrito en la Partida Registral N° 11133088; solicitado por la Empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C., representado por Ventura Neyra Cristhman Alberto identificado con DNI. N° 71534342, en calidad de Gerente General. 2.- **DERÍVESE** los actuados a la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, para la emisión del **DICTAMEN Y PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL**. 3.- Que, con el **DICTAMEN Y PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL**, elévese todos los actuados al Pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación, 4.- Que, una vez promulgada la Ordenanza Municipal que aprueba la solicitud de aprobación del Planeamiento Integral con fines de Integración a la Trama Urbana con Asignación de Zonificación, debe cumplir con remitirse la misma, en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, a las Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial y a la Gerencia Municipal de la MPI".

SOBRE EL MARCO LEGAL:

Que, conforme al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en el 9.1. Etapa de Exhibición Pública: Comprende la exhibición de la propuesta del Plan que se formule, la remisión de la propuesta al Gobierno Regional correspondiente, y la realización de una Audiencia Pública. En esta etapa se desarrollan las siguientes actividades: a) Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de las municipalidades provinciales y/o distritales del ámbito de intervención del Plan, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias. b) Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias. c) La municipalidad provincial, dentro del citado plazo, realiza como mínimo una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a los actores sociales identificados. La Audiencia Pública puede transmitirse en vivo a través de las diferentes plataformas digitales. d) Asimismo, dentro del plazo de la Etapa de Exhibición Pública las personas naturales o jurídicas formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, debidamente sustentados.

Que, conforme al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en el Artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI) 66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. 66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato; asimismo en el Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI 69.1 La preparación y elaboración de un PI, y el debido



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

69.2. Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial correspondiente, pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PI. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados.

69.3. En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.

69.4. Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.

69.5. Concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.

69.6. Cuando la iniciativa de elaboración del PI es de la municipalidad distrital, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para que mediante Acuerdo de Concejo se apruebe su remisión a la municipalidad provincial para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Provincial.

69.7. Cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.



Que, conforme al de D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en el Artículo 114.- Definición de zonificación La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Que, conforme al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en el Artículo 117.- Tipos de Zonificación

117.1. La propuesta de zonificación establecida en los Instrumentos de Planificación Urbana debe fomentar los usos mixtos, considerando las características y complejidad de la ciudad o centro poblado.

117.2. La asignación del tipo de zonificación considera como criterio que la infraestructura urbana sea accesible y suficiente; y, se cuente con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación correspondiente al tipo de zona establecida. Asimismo, debe considerar un análisis integral del ámbito de intervención del plan.

117.3. Las zonas a ser consignadas en los planos de zonificación son los siguientes:

1. Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento muy intenso del suelo. Zona de uso mixto que permite el uso Residencial, uso Comercial, y Usos Especiales.
2. Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento intenso del suelo. Zona de uso mixto que permiten, el uso Residencial, uso Comercial, y Usos Especiales.
3. Zona Urbana de Densidad Media (ZDM): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permiten, uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.
4. Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo. Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.
5. Zona Urbana de Densidad Muy Baja (ZDMB): Suelo periurbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento muy bajo del suelo. Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales.
6. Zona Industrial (ZI): Suelo destinado a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos que, por sus externalidades, no pueden ser agrupados con otros usos. Para la Zona Industrial, los planos de zonificación consignan: Industria Pesada Básica (I4), Gran Industria (I3), Industria Liviana (I2) e Industria Elemental y Complementaria (I1).
7. Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC): Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4).
8. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área ubicada en suelo urbano y suelo de protección con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE, de ser el caso. La Zona Monumental (ZM) y la Zona de Protección Ambiental (ZPA) constituyen tipos de ZRE.
9. Zona de Recreación Pública (ZRP): Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.
10. Zona Agraria (ZA): Suelo rural dedicado al uso agrícola, pecuario o forestal, no urbanizable. En esta zona solo se admiten las construcciones que desarrollan y/o complementan dicha actividad.
11. Zona de Usos Extractivos (ZUE): Extensión localizada fuera del suelo urbano, dedicada a la extracción primaria de recursos.

117.4. La instalación de servicios públicos esenciales es compatible con todas las zonas de uso del suelo.

117.5. En los Suelos Urbanizables de Reserva no se asigna la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



zonificación hasta que no sean clasificados como Suelos Urbanizables Inmediatos. Asimismo, pueden cambiar su condición a suelo urbanizable inmediato como parte del proceso de actualización del plan.

Que, conforme al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en el 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 ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

Que, conforme a los considerandos señalados y vistos del presente expediente administrativo de aprobación del Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación, promovido por la empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C., del predio denominado Parcela N° 93, del sector "B" del predio Yauca de Cocharcas, ubicado en el Distrito de Yauca del Rosario, Provincia y Departamento de Ica, con un área de 24.0000 has. Inscrito en la Partida Registral N° 11133088; corresponde **DECLARAR PROCEDENTE LA PRESENTE SOLICITUD**, de conformidad al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y de Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible; asimismo que se derive el presente Expediente a la Comisión de Obras Públicas y Privadas, para su aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Que, estando a los fundamentos expuestos, y conforme a las atribuciones que establece el numeral 8) del artículo 9° y el artículo 39° y 40° de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde se eleven los actuados ante el pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Que, conforme establece los Artículos 74°, 194° y 195° de la Constitución Política del Perú y los artículos 9° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas, estableciendo que mediante Ordenanza Municipal se crean, modifican, suprimen o exoneran tasas, licencias, derechos y contribuciones, dentro de los límites establecidos por Ley; correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanza Municipal, las mismas que tiene el rango de Ley, conforme al numeral 4° del artículo 200° de la Constitución Política del Perú.

Estando a los fundamentos y consideraciones precedentes, de acuerdo 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, en la Sesión Ordinaria de fecha 25 de junio del 2026, aprobó por **MAYORÍA**, y con la dispensa del trámite de la lectura y aprobación del acta, la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE DECLARA PROCEDENTE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN, PROMOVIDO POR LA EMPRESA LA FORTALEZA DEL CESAR S.A.C., DEL PREDIO DENOMINADO: PARCELA N° 93, DEL SECTOR "B" DEL PREDIO YAUCA DE COCHARCAS, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, CON UN ÁREA DE 24.0000 HAS. INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11133088; SOLICITADO POR LA EMPRESA LA FORTALEZA DEL CESAR S.A.C., REPRESENTADO POR VENTURA NEYRA CRISTHMAN ALBERTO, IDENTIFICADO CON DNI N° 71534342, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL.

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE la aprobación del Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación, promovido por la empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C., del predio denominado Parcela N° 93, del sector "B" del predio Yauca de Cocharcas, ubicado en el Distrito de Yauca del Rosario, Provincia y Departamento de Ica, con un área de 24.0000 has. Inscrito en la Partida Registral N° 11133088; solicitado por la Empresa La Fortaleza del Cesar S.A.C., representado por Ventura Neyra Cristhman Alberto identificado con DNI. N° 71534342, en calidad de Gerente General.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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

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, y asimismo, notificar a las Gerencias pertinentes con las formalidades de acuerdo a 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 también en el Portal Web Institucional: www.muniica.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE

