



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 048-2026-MPI

ICA, 03 DE SETIEMBRE DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTOS: En la Sesión Ordinaria de fecha 03 de setiembre del 2026, el Informe N° 2250-2026-GDUAT-MPI, Expediente Administrativo N° 00883-2026-MPI, Informe N° 00447-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 4383-2026-SGOPC-GDU-MPI, Informe Legal N° 534-2026-OAJ-MPI, y 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 de Reforma Constitucional N° 30305, establece que las municipalidades provinciales son los órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, el artículo 195°, numeral 6 de la Carta Magna, confiere competencia exclusiva a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial de su jurisdicción.

Que, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, reafirma la vigencia de la autonomía municipal, precisando que los actos normativos y de gestión local se ejecutan bajo el imperio de las leyes del Estado.

Que, el artículo 9°, numeral 8 de la citada ley, confiere como atribución exclusiva del Concejo Municipal la aprobación, modificación o derogación de las ordenanzas, así como de los planes de desarrollo local, esquemas de zonificación y directrices específicas que regulen el crecimiento urbano y el uso del suelo.

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972 determina que las ordenanzas de las municipalidades, en las materias de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa local. Por medio de ellas se aprueba el marco regulatorio, administrativo y de supervisión de los servicios y del territorio local.

Que, el artículo 79°, numeral 1, literal 1.1 de la referida norma, otorga a las municipalidades provinciales la función exclusiva de aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT), el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) y los correspondientes Esquemas de Zonificación en toda la extensión de su provincia, en concordancia con las demandas de los distritos de su jurisdicción.

Que, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (LUS), y su Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible (RATDUS), aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, regulan de manera obligatoria la ocupación y el uso del suelo de las áreas urbanas y rurales del país.

Que, el artículo 34° de la LUS determina que las modificaciones de zonificación de carácter específico constituyen un mecanismo técnico-normativo de excepción. Deben estar debidamente sustentadas en la variación de las dinámicas socioeconómicas del entorno, la consolidación urbana, el acceso a servicios y la infraestructura vial existente, resguardando la predictibilidad, la seguridad jurídica y el crecimiento sostenible.

Que, mediante Expediente Administrativo N° 883-2026 (FUT de fecha inicial 17/03/2025 y reingreso por continuación de fecha 09/06/2026), la empresa FULL TANQUE S.R.L., con RUC N° 20218408665, debidamente representada por su Apoderado, el señor Carlos Enrique Schuler Barinotto, identificado con DNI N° 10263531, solicitó el cambio de zonificación específica del predio denominado "LA AURORA".

Que, el predio materia de la solicitud cuenta con una extensión de 6.7593 Hectáreas y se encuentra debidamente inscrito en la Partida Registral N° 11161443 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XI - Sede Ica. El inmueble está ubicado en el sector LA VENTA ZONA SUR, dentro del territorio del distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica.

Que, la solicitud formal del administrado plantea modificar la zonificación del lote, clasificada originalmente como Zona Agrícola (ZA), a la asignación de Comercio Zonal (CZ), con la finalidad técnica de dotar al predio de compatibilidad legal para el desarrollo de actividades económicas formales y la regularización de sus índices de uso de suelo.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el expediente administrativo contiene la totalidad de los requisitos formales de admisibilidad exigidos por el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la entidad, incluyendo planos de ubicación (UL-01), perimétricos (PT-01), propuesta de zonificación (MZ-02), usos de suelo actuales (MZ-03), estudios de vulnerabilidad, y una memoria descriptiva integral debidamente foliada.

Que, conforme al flujograma y la Matriz N° 03 de la "Ruta Administrativa de la Municipalidad Provincial de Ica" dictaminada por el RATDUS, todo expediente de zonificación específica debe ser trasladado a la municipalidad distrital competente para su evaluación en primera instancia y la apertura de los mecanismos de participación ciudadana.

Que, con fecha 20 de abril de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano emitió el Oficio N° 0223-2026-GDUAT-MPI, mediante el cual remitió el expediente completo y sus actuados a la Municipalidad Distrital de Ocucaje, siendo recepcionado formalmente por dicha entidad el día 21 de abril de 2026.

Que, habiendo transcurrido un plazo de cuarenta y ocho (48) días de recibir el expediente (desde el 22 de abril de 2026 hasta el 09 de junio de 2026) sin que la Municipalidad Distrital de Ocucaje emitiera pronunciamiento, informe técnico o resolución definitiva sobre la materia, se superó el límite máximo legal establecido por el numeral 8.6 del artículo 8 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA y los 30 días de la Ley del Procedimiento Administrativo General (Ley N° 27444).

Que, ante dicha inacción institucional, resulta de imperativa y obligatoria aplicación lo establecido en el numeral 125.6 del artículo 125 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA (RATDUS), el cual prescribe de manera literal: "125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, SE CONSIDERA FAVORABLE, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva."

Que, mediante Informe Técnico N° 361-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 10 de junio de 2026, el Área Técnica constató el vencimiento del plazo y la configuración procesal del silencio positivo distrital favorable, dictaminando la viabilidad para que la comuna provincial reasuma la competencia exclusiva de la instrucción del caso. Asimismo, debido a la omisión del envío de actuados por parte de la comuna distrital, se procedió formalmente con la reconstrucción y validación del expediente al amparo del artículo 164.4 del TUO de la Ley N° 27444, protegiendo los derechos del administrado.

Que, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro analizó exhaustivamente el lote mediante los sistemas cartográficos y herramientas digitales oficiales institucionales de la entidad (GEOPLAN - PDU ICA), emitiendo el informe de sustento técnico definitivo:

- A. Dotación de Servicios Básicos: Se constató mediante los documentos adjuntos que el lote cuenta con acceso e infraestructura preexistente de servicios básicos domiciliarios. La energía eléctrica de media tensión y las redes de alumbrado público colindante son suministradas de manera regular por la concesionaria Electro Dunas S.A.A. a lo largo del eje vial de la Carretera Panamericana Sur. Por su parte, la infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario está bajo la administración operativa de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, garantizando la viabilidad operativa sin riesgo de saturación en las redes de servicios del entorno.

- B. Conectividad y Accesibilidad Vial: El inmueble presenta condiciones de accesibilidad urbana ideales, al contar con un amplio frente directo y un emplazamiento consolidado sobre la Carretera Panamericana Sur, una vía de jerarquía nacional que permite la circulación vehicular masiva y flujos de transporte idóneos para el Comercio Zonal (CZ).

- C. Homogeneidad del Entorno y Zonificaciones Colindantes: Mediante la verificación gráfica en la plataforma del PDU ICA, se evidenció que el predio colinda y está rodeado por ejes consolidados que cuentan con asignaciones de Zona Residencial Media (RDM), Zona Residencial Baja (RDB) y Comercio Zonal (CZ). El cambio propuesto de Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ) es concordante con la expansión comercial de la zona sur del distrito y no genera conflicto de usos con las zonas de vivienda de la periferia.

Que, en cumplimiento estricto de la Ley N° 31313, el órgano técnico procedió con la evaluación de seguridad, riesgos de desastres naturales y restricciones legales sobre el polígono del predio "LA AURORA", arrojando los siguientes resultados oficiales:

- Evaluación de Riesgo de Desastres: Cruzada la información con los mapas de peligro del Plan de Desarrollo Urbano vigente, se determinó que el inmueble cuenta con la condición de "NO TIENE RIESGO" frente





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



a inundaciones y posee un nivel de "RIESGO MEDIO" ante movimientos sísmicos. Dicha condición de vulnerabilidad moderada es idéntica a la que comparte toda la zona urbana consolidada y colindante de Ica, resultando el suelo apto para la edificación e inversión estructural bajo normas de sismo resistencia.

- Restricciones Áreas Naturales Protegidas (SERNANP): Revisado el portal cartográfico oficial, se verificó que el predio de la empresa solicitante no se superpone ni afecta a ninguna Unidad de Conservación o Área Natural Protegida por el Estado bajo la administración del SERNANP, localizándose fuera de las áreas restringidas de la Huacachina y de la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas.

- Restricciones Arqueológicas e Históricas (GEOPLAN): De igual modo, se ejecutó la consulta sobre la presencia de patrimonio cultural de la Nación. Se constató que el predio se encuentra completamente libre de cargas arqueológicas, identificando que los polígonos de protección del Ministerio de Cultura más cercanos corresponden a los Sitios del Paisaje Arqueológico La Capilla Sector 1, La Capilla Sector 2, Huaca Córdova y Huaca Pinilla, los cuales mantienen su integridad y distancia de respeto con respecto al lote materia de la ordenanza.

Que, de conformidad con lo exigido por los artículos 122 y 123 del RATDUS, se garantizó el derecho constitucional de la ciudadanía a la información y a la participación ciudadana efectiva de la propuesta técnico-normativa de zonificación.

Que, mediante el Informe N° 076-2026-UTI-OA-MPI, emitido con fecha 22 de junio de 2026 por el Jefe de la Unidad de Tecnologías de la Información de la municipalidad, se certificó que la propuesta de cambio de zonificación del sector "Predio La Aurora", junto con su memoria y planos en formato digital, fue publicada en la página web oficial y en las plataformas virtuales oficiales de la institución. La publicación se mantuvo activa por un período de veinte (20) días calendario (desde el 16 de junio de 2026 hasta el 06 de julio de 2026). Al vencimiento del plazo legal, no se interpuso ninguna observación, tacha o reclamo formal por parte de los residentes del área de influencia, quedando el proceso validado socialmente.

Que, mediante el Informe N° 4383-2026-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 04 de agosto de 2026, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro remitió formalmente los actuados con opinión favorable de procedencia técnica. A su vez, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, mediante el Informe N° 2550-2026-GDUAT-MPI de fecha 05 de agosto de 2026, validó en su integridad el expediente y sugirió su derivación a la instancia legal y al Pleno del Concejo.

Que, mediante Informe Legal N° 534-2026-OAJ-MPI de fecha 21 de agosto del 2026, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye lo siguiente:

"1.- Que, al amparo del inciso 5 del artículo 9° de la Ley N° 27972, DECLARAR PROCEDENTE la aprobación de la Modificación de Zonificación Específica planteada por el administrado, de conformidad con los planos técnicos, memorias descriptivas y estudios especializados que forman parte integrante del expediente, respecto del predio rural denominado "LA AURORA". El lote cuenta con una superficie total inscrita de 6.7593 Hectáreas, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11161443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), y está ubicado en el sector LA VENTA ZONA SUR, en la jurisdicción del distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, conforme a la siguiente reestructuración de usos del suelo:

- Zonificación Anterior / Origen: Zona Agrícola (ZA)
- Zonificación Aprobada / Destino: Comercio Zonal (CZ)

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, mediante ORDENANZA MUNICIPAL. 4.- Que, una vez promulgada la Ordenanza Municipal que aprueba la solicitado 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".

Que, contando con el dictamen e informe legal en sentido FAVORABLE emitido por la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Municipalidad Provincial de Ica, se corroboró que el procedimiento administrativo se ha tramitado con estricta observancia del debido proceso, la verdad material y las formalidades dictadas por la legislación peruana vigente.

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.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8 del artículo 9° y el artículo 40° 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, se ha aprobado la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DEL PREDIO RURAL "LA AURORA", UBICADO EN EL SECTOR LA VENTA ZONA SUR DEL DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la Modificación de Zonificación Específica planteada por el administrado, de conformidad con los planos técnicos, memorias descriptivas y estudios especializados que forman parte integrante del expediente, respecto del predio rural denominado "LA AURORA". El lote cuenta con una superficie total inscrita de 6.7593 Hectáreas, se encuentra inscrito en la Partida Registral N° 11161443 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), y está ubicado en el sector LA VENTA ZONA SUR, en la jurisdicción del distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica, conforme a la siguiente reestructuración de usos del suelo:

- Zonificación Anterior / Origen: Zona Agrícola (ZA)
- Zonificación Aprobada / Destino: Comercio Zonal (CZ)

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER Y CONSTAR expresamente que la presente aprobación formal se ejecuta ante la configuración procesal del silencio administrativo favorable de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, en estricta aplicación de lo regulado en el numeral 125.6 del artículo 125 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana Sostenible (RATDUS), aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

ARTÍCULO TERCERO.- PRECISAR que cualquier proyecto de habilitación urbana, edificación, licencias de edificación, remodelación o solicitudes de licencia de funcionamiento comercial futuros que se pretendan desarrollar sobre el predio "LA AURORA" descrito en el Artículo Primero, deberán someterse obligatoriamente a los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes correspondientes a la nueva estructura de Comercio Zonal (CZ), de acuerdo con el Cuadro de Estructura de Densidades y Usos del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (PDU Ica 2020-2030).

ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, y a la Oficina de Tecnologías de la Información de la corporación local, realizar las acciones técnicas de su competencia para actualizar la cartografía urbana e incorporar la presente modificación específica dentro del Plano de Zonificación de Usos del Suelo de la Provincia de Ica, así como en la plataforma geográfica digital institucional GEOPLAN - PDU ICA.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFICAR el contenido de la presente Ordenanza Municipal a la empresa requirente FULL TANQUE S.R.L., en su domicilio legal fijado en la Calle Salvador Gutiérrez 131, La Aurora, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; a la Municipalidad Distrital de Ocucaje para los fines de control vecinal, catastro y fiscalización urbana concurrente dentro de sus competencias locales; y disponer la remisión obligatoria de una copia certificada completa del expediente digital a la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Gobierno Regional de Ica (GORE ICA) para su conocimiento y registro institucional.

ARTÍCULO SEXTO. - DISPONER la publicación oficial de la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de la inserción de avisos judiciales de la provincia de Ica, así como la publicación del texto íntegro del cuerpo técnico de la norma en el Portal Institucional y de Transparencia de la Municipalidad Provincial de Ica (www.muniica.gob.pe), bajo responsabilidad administrativa de los funcionarios competentes.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación oficial en los medios impresos y digitales establecidos por ley.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE

