



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 003-2025-MPI

ICA, 17 DE FEBRERO DEL 2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 17 de febrero del 2025; el Informe N° 0261-2025-GDU-MPI, Expediente N° 009-2024-MPI, Oficio N° 027-2024-GDU-MPI, Informe N° 289-2024-OSG-MPI, Informe N° 689-2024-GDU/NJGJ/MDS, Informe N° 245-2024-SGOPC/GDU/MDS, Informe Legal N° 409-2024/OAJ-MDS, Carta N° 035-2024-OSG/MDS, Informe N° 124-2024-SGOPC-GDU-MPI, Informe Técnico N° 007-2024-JJRM-SGOPC-GDU-MPI, Oficio N° 018-2024-OSG/MDS, Acuerdo de Concejo N° 050-2024-ALC/MDS, Informe N° 0040-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 0054-2025-SGOPC-GDU-MPI, Informe Legal N° 0024-2025-GAJ-MPI, 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, señala: *"Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico"*.

Que, es pertinente mencionar 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.

Que, mediante Expediente Administrativo N° 0003908-2024-MPI, de fecha 25 de octubre del 2024, el Sr. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE, solicita Modificación de Zonificación de Comercio Zonal – 1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media – 2 (RDM) a Comercio Zonal (CZ) del predio denominado: Los Tres Compadres Sub – Lote 1 A-1, Ubicado en el Sector Comatrana, del distrito, provincia y departamento de Ica.

Que, mediante Informe Técnico N° 0581-2024-MCGP-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 21 de noviembre del 2024, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye y recomienda: a) Que, habiendo realizado la revisión preliminar y de requisitos de admisibilidad se indica que es **TECNICAMENTE PROCEDENTE**, la solicitud de Modificación de Zonificación de Zona de Residencial de Densidad Media 2(RDM 2), y Comercio Zonal 1 (CZ 1), a Comercio Zonal (CZ), tomando en cuenta las características homogéneas del entorno. b) En tal sentido, recomiendan lo siguiente: 1) remitir contenido técnico (CD. FOLIO 4) a la Secretaría General, para que el Área Funcional de Imagen Institucional pueda exhibir la propuesta del Plan en los medios oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica. b) Remitir el contenido técnico (CD – folio 5) al GORE-ICA. c) Notificar el presente Informe al administrado, para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

Que, mediante Informe N° 2446-2024-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 22 de noviembre del 2024, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro remite el Informe N° 581-2024-MCGP-SGOPC-GDU-MPI, referente a la solicitud de Modificación de Zonificación, a la Gerencia de Desarrollo Urbano para que prosiga con el trámite correspondiente.

Que, mediante Informe Técnico N° 0600-20024-MCGP-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 12 de diciembre del 20024, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye y recomienda, lo siguiente: De lo antes mencionado y expuesta la normativa vigente y el procedimiento necesario para cumplir de la Audiencia Pública antes mencionada, se recomienda derivar el presente informe, a los siguientes involucrados, de acuerdo al siguiente detalle: a) Al Área Funciona de Imagen Institucional y al Área Funcional de Informática de la MPI: para que cumplan con publicar e invitar a la Audiencia Pública. b) Comunicar al Sr. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE; a fin de que tome conocimiento y cumpla con las acciones de su responsabilidad.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, mediante Acta de Audiencia Pública de fecha 06 de enero del 2025, se llevó a cabo la Audiencia Pública referente a la solicitud del Sr. FAVIO JHUNIO ALATRISTA TAYPE, en cumplimiento a lo establecido por el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Públicas y Catastro, conforme al Informe Técnico N° 0600-2024-MCGP-SGOPC-GDU-MPI.

Que, mediante Informe N° 0029-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 15 de enero del 2025, el Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye y recomienda, lo siguiente: a) En mérito a lo expuesto en el presente informe técnico, al haberse revisado la conformidad de la documentación presentada para el trámite de Modificación de Zonificación, según detalle; la Modificación de Zonificación: Comercio Zonal -1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media - 2 (RDM-2) a Comercio Zonal (CZ) del predio denominado: Los Tres Compadres, Sub Lote 1 A-1, con una área de 10,048.46 m2, inscrito en la Partida Registral N° 11170401, ubicado en el Sector de Comatrana, distrito, provincia y departamento de Ica, asimismo, se recomienda a la Gerencia de Desarrollo Urbano, para que pueda adjuntar copias de los actuados (Informe, oficios, cartas emitidas sobre el expediente, a fin de complementar el sustento de las acciones realizadas y remitir los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para su evaluación y acciones correspondientes.

Que, mediante Informe N° 0047-2024-SGOPC-GDU-MPI, de fecha 15 de enero del 2025, el Subgerente de Obras Privadas y Catastro recomienda a la Gerencia de Desarrollo Urbano que debe adjuntar copias de los actuados (informes, oficios, cartas, etc.) emitidas sobre el expediente, a fin de complementar el sustento de las acciones realizadas, para remitir el Expediente y los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para la evaluación y acciones correspondientes, posteriormente que la evaluación, se eleve a Sesión de Concejo de la MPI.

Que, mediante Informe N° 0219-2025-GDU-MPI, de fecha 16 de enero del 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano remitió los actuados correspondientes a la solicitud de Modificación de Zonificación del predio: Los Tres Compadres Sub - Lote 1 A-1; dirigido a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para que prosiga con el trámite correspondiente.

Que, mediante Informe Legal N° 0024-2025-GAJ-MPI, de fecha 30 de enero del 2025, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye en el presente informe en lo siguiente: 1.- DECLARAR PROCEDENTE la solicitud de Modificación de Zonificación de Comercio Zonal - 1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media 2 (RDM-2), a Comercio Zonal (CZ) del predio denominado: Los Tres Compadres Sub - Lote 1 A-1, con un área de 10,048.46 m2, inscrito en la Partida Registral N° 11170401, ubicado en el Sector de Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, solicitado por el Sr. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE, con Expediente Administrativo N° 3908-20024-MPI, de fecha 25 de octubre del 2024. 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 RESPECTIVO, se eleven todos los actuados al Pleno del Concejo Municipal de Ica, para su debate y aprobación, mediante Ordenanza Municipal. 4.- Que, una vez promulgada la Ordenanza Municipal, se deberá de cumplir con remitirse la misma, en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, al administrado solicitante.

Que, de la verificación en el Portal del Ministerio de Cultura, se puede identificar los sitios arqueológicos cercanos al ámbito de la propuesta de donde se precisa que el polígono más cercano corresponde al Sitio Arqueológico de Cerro Prieto.

Que, referente a las Zonas de Protección Ambiental (Áreas Naturales Protegidas): De acuerdo con la verificación del Portal SERNANP, se tiene que el predio no se emplaza sobre área reservada bajo la administración de SERNANP, siendo las más cercanas, las de Huacachina y el área de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas.

Que, conforme al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, artículo 122° Modificación de la Zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41°, 48° y 55° del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37° de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37° de la Ley, está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95° del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Que, conforme al artículo 123° Propuestas de la Modificación de Zonificación 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital, en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Que, conforme al 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 al 119.1. El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las municipalidades provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan; dicho índice debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos, y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados. 119.2. Los usos permitidos para cada zona deben ser compatibles entre sí, considerando la normativa vigente y asegurando la habitabilidad interna y externa para la población. 119.3. Se consignan los siguientes usos de manera enunciativa, más no limitativa: 1. Residencial: Predominantemente para el uso de vivienda. 2. Taller: Predominantemente para usos de industria elemental y complementaria que tengan niveles de operación permisibles con el uso residencial. 3. Industrial: Predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Puede clasificarse en: Industria Pesada Básica, Gran Industria, Industria Liviana e Industria Elemental y Complementaria. 4. Comercial: Predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios, incluido el uso de oficinas. Puede clasificarse en: Comercio Especializado, Comercio Intensivo, Comercio Metropolitano, Comercio Zonal, Comercio Vecinal. 5. Servicios Públicos Complementarios: Predominantemente para el funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Pueden clasificarse en: Educación Básica, Educación Superior Tecnológica, Educación Superior Universitaria, Educación Superior Post Grado, Posta Médica, Centro de Salud, Hospital General y Hospital/Instituto Especializado. 6. Usos de Recreación Pública: Predominantemente para el uso de actividades recreativas pasivas o activas. Recreativas pasivas o activas. 7. Usos Especiales u otros usos: Predominantemente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. 8. Uso agrícola, pecuario o forestal: Predominantemente para la producción primaria agrícola, pecuaria o forestal. 9. Usos Extractivos: Predominantemente para la extracción primaria de recursos.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, en efecto, presentada la solicitud, y verificando que cumpla con los requisitos formales, la Municipalidad Provincial de Ica, comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva. Luego, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. En caso la municipalidad distrital no emita opinión dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. Lo mismo aplica si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la cual también forma parte de la ordenanza.

Que, en el Reglamento no contiene una regulación procedimental de las peticiones de cambio de zonificación enmarcadas en el régimen temporal, esto es, la establecida en la única disposición complementaria transitoria de la Ley; solo establece en su primera disposición complementaria transitoria que las solicitudes de cambios de zonificación que se encuentren en trámite a la fecha de la publicación del presente reglamento seguirán con el mismo proceso hasta su culminación.

Que, conforme el artículo 9° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General establece las facultades del concejo municipal para aprobar diversos acuerdos y ordenanzas, que sean presentadas ante el pleno del concejo; como: 4.- Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley; 5.- Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial, 8.- Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos; al respecto, el presente pedido de Cambio de Zonificación Específico se encuentra enmarcado dentro de las facultades de para su aprobación ante el pleno del Concejo Municipal.

Que, conforme a lo precisado en los considerandos y actuados del presente expediente administrativo, sobre lo solicitado por el Sr. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE, con Expediente Administrativo N° 3908-20024-MPI, de fecha 25 de octubre del 2024, mediante el cual, solicita la Modificación de Zonificación de Comercio Zonal – 1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media – 2 (RDM-2), a Comercio Zonal (CZ) del predio denominado Los Tres Compadres Sub – Lote 1 A-1, con un área de 10,048.46 m2, inscrito en la Partida Registral N° 11170401, ubicado en el Sector de Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, corresponde DECLARAR PROCEDENTE conforme 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 la emisión de su Dictamen.

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

Que, bajo la premisa fáctica y jurídica expuesta, de acuerdo a los fundamentos y consideraciones precedentes, estando a las normas invocadas, los medios probatorios ofrecidos, y con las atribuciones conferidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, 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 del 17 de febrero del 2025, aprobó por MAYORÍA y con el trámite de dispensa de la lectura y la aprobación del Acta, la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO ZONAL – 1 (CZ-1) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA 2 (RDM-2), A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO DENOMINADO: "LOS TRES COMPADRES", SUB – LOTE 1 A-1, CON UN ÁREA DE 10,048.46 M2, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11170401, UBICADO EN EL SECTOR DE COMATRANA DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la solicitud de Modificación de Zonificación de Comercio Zonal – 1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media – 2 (RDM-2), a Comercio Zonal (CZ) del predio denominado. "Los Tres Compadres Sub – Lote 1 A-1, con un área de 10,048.46 m2, inscrito en la Partida Registral N° 11170401, ubicado en el Sector de Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, solicitado por el Sr. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE identificado con DNI. N° 44286643, con Expediente Administrativo N° 3908-20024-MPI, de fecha 25 de octubre del 2024.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR la presente Ordenanza Municipal en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles después de su promulgación, 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 a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Obras Públicas y Privadas, a la Gerencia de Asesoría Jurídica, a la Sala de Regidores y a las demás Gerencias y Subgerencias de esta Corporación Municipal.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Gerencia de Administración por intermedio de la Subgerencia de Logística e Informática **PUBLIQUE** la presente Ordenanza en el Portal Web Institucional y **RECOMENDAR** al señor: FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE, que se encargue de publicarla en el diario encargado de las publicaciones judiciales de la provincia de Ica, para que entre en vigencia al día siguiente de su promulgación, de conformidad a lo previsto en el artículo 44°, inciso 2) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE ADMINISTRACION
RECEBIDO

Ica, 21 FEB 2025

Pase a: *W. Lopez*

Para: *W. Lopez*

