



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 031-2025-MPI

ICA, 11 DE DICIEMBRE DEL 2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 11 de diciembre del 2025, Expediente N° 622-2025-MPI, Informe N° 232-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 0731-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, Oficio N° 089-2025-GDU-MPI, Informe N° 0822-2025-GDUAT-MPI, Oficio N° 639-2025-OAJ-MPI, Informe N° 0397-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 1550-2025-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 1393-2025-GDUAT-MPI, Carta Administrativa N° 019-2025-OAJ-MPI, Escrito de fecha 25 de noviembre del 2025, Informe Legal N° 00423-2025-OAJ-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: *"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, 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;

SOBRE EL PROCEDIMIENTO

Que, mediante Informe N° 0329-2025-ELPO-SGOPC-GDU-MPI de fecha 23 de mayo del 2025, el área técnica de la SGOPC de la MPI concluye y recomienda lo siguiente; "de que antes mencionado y expuesto la normativa vigente y procedimientos necesarios para cumplir con la etapa de exhibición antes mencionada se recomienda derivar el presente informe a los siguientes involucrados de acuerdo al siguiente detalle:

- Área de Informática / Imagen Institucional de la MPI: para que cumpla con la publicación de los documentos técnicos de la modificación de zonificación, tal y como se especifica en detalle ítem 1. Del presente informe.

- Se deja constancia que el expediente matriz se queda en posesión de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, lo cual moderara el proceso de Audiencia Pública.

Que, mediante Informe N° 0232-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 18 de agosto del 2025, el área Técnica de la Sub Gerencia de Obras Privada y Catastro de la MPI, concluye lo siguiente: "en merito a lo expuesto en el presente informe técnico, al haberse revisado la conformación del documento en referencia presentado por la empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC. Quien solicita Modificación de zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) de los predios denominados: Partida Registral N° 1111665° y 11154585: Ubic. Rur. Sector la Salcedo – predio Villa Natalia – en la jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; y los actuados seguidos ante la Municipalidad Provincial de Ica, y determinándose que la propuesta CUMPLE con el análisis del predio y entorno máximo, además de ser la Zonificación planteada apropiada; se concluye con la Procedencia Técnica de lo solicitado, en dicho sentido se recomienda derivar 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 N° 0731-2025-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 18 de agosto del 2025, el Sub Gerente de Obras Publicas y Privadas de la MPI concluye lo siguiente; "de la Procedencia Técnica de lo solicitado, en dicho sentido se recomienda derivar el expediente y sus actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica de la MPI, para la



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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 N° 0822-2025-GDUAT-MPI de fecha 21 de agosto del 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial remite los actuados sobre la solicitud de Modificación de Zonificación de la Empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC., de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana Media Densidad (ZDM) de los predios denominados con partida N° 11116650 y 11154585; para que el despacho de la Oficina de Asesoría jurídica realice la evaluación y acciones correspondientes.

Que, mediante Informe N° 397-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 13 de octubre del 2025, el área técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro concluye lo siguiente; "que conforme a la revisión de la documentación presentado por la empresa Villa Natalia SAC., quien solicita la Modificación de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) de los predios denominados partida registral N° 11116650 y partida registral N° 11154585; ubicado en RUR. Sector la Salcedo, predio Villa Natalia, en la Jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica, y los actuados seguidos ante la Municipalidad Provincial de Ica, y determinándose que la propuesta CUMPLE con el análisis del predio y entorno próximo, además de ser la zonificación planteada apropiada; se concluye con la Procedencia Técnica de lo solicitado, en dicho sentido se recomienda Derivar el expediente y sus actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica de la MPI, para la evaluación de acciones correspondientes en concordancia con el reglamento (RATDUS) aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, procediéndose a la evaluación legal correspondiente".

Que, mediante Informe N° 1550-2025-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 13 de octubre del 2025, el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro remite al despacho de la GDUAT, para que prosiga con sus evaluaciones y se remita a la OAJ, para la evaluación de la solicitud de Modificación de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) solicitado por la Empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC.

Que, mediante Informe N° 1393-2025-GDUAT-MPI de fecha 13 de octubre del 2025, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial remite los actuados del Expediente Administrativo N° 622-2025-MPI sobre la solicitud de Modificación de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) de los predios denominados: partida registral N° 11116650 y 11154585; UBIC. RUR. Sector la salcedo – Predio Villa Natalia de la Jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; para que la OAJ evalúe conforme a sus funciones.

Que, mediante Carta Administrativa N° 019-2025-OAJ-MPI de fecha 24 de noviembre del 2025, la Oficina de Asesoría Jurídica informa que no se ha adjuntado las copias del expediente ingresado a la Municipalidad Distrital de los Aquijes, motivo por el cual se le corre traslado con la finalidad de que adjunte los documentos señalados en la presente carta administrativa.

Que, mediante escrito de fecha 25 de noviembre del 2025, la empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC., representado por el Sr. Juan de Dios Matta Prada, cumple con remitir a la Oficina de Asesoría Jurídica los actuados advertidos mediante Carta Administrativa N° 019-2025-OAJ-MPI.

Que, mediante Informe Legal N° 00423-2025-OAJ-MPI de fecha 26 de noviembre del 2025, la OAJ concluye lo siguiente; "1.- DECLARAR PROCEDENTE la solicitud de Aprobación de la Modificación de Zonificación Especifica de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) de los predios denominados con Partida N° 11116650 y partida N° 11154585 ubicados en el Sector La Salcedo – Villa Natalia, jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica, solicitado por la empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC., debidamente representado por Juan de Dios Matta Prada identificado con DNI. N° 21405667. 2.- DERÍVESE los actuados a la Comisión de Obras Publicas 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, 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, se deberá de cumplir con remitirse la misma, en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, al administrado solicitante".

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



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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 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 Artículo 125° del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, señala: "Proceso de modificación de zonificación específico 125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud 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. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial 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, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. 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. 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. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. 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 lo requerido mediante Oficio N° 089-2025-GDU-MPI de fecha 28 de febrero del 2025, donde la MPI a través de la Gerencia de Desarrollo Urbano solicita a la Municipalidad Distrital de los Aquijes, a emitir opinión y efectúe la evaluación de acuerdo a su competencia; sobre lo solicitado hasta la fecha la Municipalidad NO CUMPLIO con emitir el informe solicitado habiéndose le vencido el plazo.

Que, la Municipalidad Distrital de los Aquijes no cumplió con remitir los informes correspondientes, a su vez el plazo establecido ya se le venció; por lo que, la Municipalidad Provincial de Ica, deja Constancia del incumpliendo por parte del Municipalidad Distrital de los Aquijes, y continua con el trámite correspondiente de Modificación de Zonificación Especifico, solicitado por la empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC; conforme a lo señalado en el artículo 125.6. del D.S. N° 012-2022-VIVIENDO, señala; "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, conforme a los considerandos señalados y vistos del presente expediente administrativo solicitado por la empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC. Sobre la Modificación de Zonificación Especifica de los predios con Partida N° 11116650 y partida N° 11154585 ubicados en el Sector La Salcedo – Villa Natalia, jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; corresponde Declarar Procedente la solicitud de aprobación de Modificación de Zonificación Especifica de los predios con Partida N° 11116650 y partida N° 11154585 ubicados en el Sector La Salcedo – Villa Natalia, jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; 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 Publicas y Privadas.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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 se eleven los actuados ante el pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Que, bajo la premisa fáctica y jurídica expuesta estando 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, Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 del Procedimiento Administrativo General.

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA URBANA DE MEDIA DENSIDAD (ZDM) DE LOS PREDIOS DENOMINADOS INSCRITOS EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 11116650 Y PARTIDA REGISTRAL N° 11154585 UBICADOS EN EL SECTOR LA SALCEDO – VILLA NATALIA, JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, SOLICITADO POR LA EMPRESA VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC. DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR JUAN DE DIOS MATTÁ PRADA IDENTIFICADO CON DNI. N° 21405667.



ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la Modificación de Zonificación Específica de Zona Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) de los predios denominados inscritos en la Partida Registral N° 11116650 y Partida Registral N° 11154585 ubicados en el Sector La Salcedo – Villa Natalia, jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica, solicitado por la Empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC., debidamente representada por el señor: Juan de Dios Mattá Prada identificado, con DNI. N° 21405667.

ARTÍCULO SEGUNDO. - REMITIR la presente Ordenanza Municipal en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, a la Empresa Villa Natalia Inmobiliaria SAC., debidamente representada por el señor: Juan de Dios Mattá Prada, identificado con DNI. N° 21405667.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a Oficina de Secretaría General de la Municipalidad Provincial de Ica, la **NOTIFICACIÓN** de la presente Ordenanza, a la Gerencia Municipal, a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, a la Oficina de Asesoría Jurídica, a la Sala de Regidores y a todas las Gerencias y Subgerencias de esta Corporación Municipal, con las formalidades de ley.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Oficina de Administración de la Municipalidad Provincial de Ica, se encargue de **PUBLICAR** la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de las publicaciones de los avisos judiciales de la provincia de Ica, conforme lo dispone el artículo 44 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; asimismo, que la Unidad de Tecnologías de la Información, lo 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