



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 035-2025-MPI

ICA, 18 DE DICIEMBRE DEL 2025.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 18 de diciembre del 2025, el Informe N° 1494-2025-GDUAT-MPI, Oficio N° 485-2025-MDS/A-REGION-ICA, Ex. Adm. N° 0002112-2025, Informe Legal N° 063-2025-OGAJ-MDS/ICA, Informe N° 006-2025-GDTI-MDS/ICA, Informe N° 024-2025-SGDT-GDTI-MDS/ICA, Oficio N° 052-2025-GDU-MPI, Informe N° 0048-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 78-2025-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 0174-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 820-2025-SGOPC-MPI, Oficio N° 0140-2025-GDU-MPI, Informe N° 437-2025-OGAF-MDS/ICA, Informe N° 047-2025-MDS/OTI/REGION-ICA, Informe N° 032-2025-PCAB, Memorando N° 0977-2025-MDS/G.M.-REGION-ICA, Informe N° 217-2025-GDTI-MDS/ICA, Informe N° 274-2025-GDTI-FAAG-MDS/ICA, Oficio N° 071-2025-GDUAT-MPI, Informe N° 0267-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 0105-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, Informe N° 1346-2025-SGOPC-MPI, Informe N° 1648-2025-GDU-MPI, Informe N° 1649-2025-GDU-MPI, Oficio N° 0318-2025-GDU-MPI, Oficio N° 0319-2025-GDU-MPI, Memorando N° 1631-2025-OGAF-MDS/ICA, Informe N° 011-2025-MDS/OTI/REGION-ICA, Informe N° 274-2025-GDTI-FAAG-MDS/ICA, Informe N° 358-2025-SGDT-GDTI-MDS/ICA, Informe N° 304-2025-GDTI-MDS/ICA, Opinión Legal N° 597-2025-OGAJ-MDS/ICA, Ordenanza Municipal N° 05-2025-MDS-REGION ICA, Acuerdo de Concejo N° 068-2025-MDS-REGION-ICA, Informe N° 1842-2025-SGOPC-GDUAT-MPI y el Informe Legal N° 133-2025-HABH-GAJ-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, modificado por la Ley N° 27680, establece que las municipalidades provinciales son órganos de gobierno local. Tiene 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 de la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al Expediente Administrativo promovido por la Empresa Inversiones MESAJU RIRL quien solicita Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Industria Liviana (12), del Predio Bella Esperanza 2, del distrito de Santiago, provincia y departamento de Ica, expediente administrativo el cual ha sido evaluado y remitido por la Subgerente de Obras Privadas y Catastro en que indica que habiendo revisado la documentación presentada se determina que es procedente lo solicitado, sugiriendo que la Oficina de Asesoría Jurídica realice la revisión en el marco de nuestras competencias y se cumpla de elevar a sesión de concejo, para que se apruebe la propuesta mediante la Ordenanza Municipal Provincial, en cumplimiento con lo descrito en el artículo 125 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195 de la Constitución Política del Perú, que 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 el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la provincia de Ica.

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 en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de su circunscripciones a fin de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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-VOVIENDA, 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 los propietarios del predio materia de solicitud, de la Empresa Inversiones MESAJU RIRL.

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 suscrita 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 184 al 190 se aprecia el Informe N° 0048-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, el área técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, realiza la evaluación del expediente remitido por la Municipalidad Distrital de Santiago referente a la solicitud de Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Industria Liviana (12), del Predio Bella Esperanza 2, del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, promovido por la Empresa Inversiones MESAJU RIRL; informe técnico que después de efectuar la revisión de la documentación presentada por la empresa recurrente informe en el cual concluye que el presente proyecto cumple con las consideraciones técnicas indicadas en la matriz ítem de Evaluación y que los actuados se deriven a la Municipalidad Distrital de Santiago con la finalidad de que emita opinión y efectúe la evaluación de acuerdo a su competencia Asimismo el Informe N° 0174-2025-BPSCD-SGOPC-GDU-MPI, realiza el exegesis técnico correspondiente, concluyendo que también se le notifique al administrado la Empresa Inversiones MESAJU RIRL, con la finalidad que sepa el estado y/o ruta administrativa del expediente materia de zonificación.

Que, derivado el expediente administrativo a la Municipalidad de Distrital de Santiago con el oficio N° 140-2025-GDU-MPI, y a folios 202 al 203, corre el Informe N° 217-2025-GOTI-MDS-ICA, el cual el Gerente de Desarrollo Territorial e Infraestructura de la Municipalidad Distrital de Santiago, hace de conocimiento a su Gerente Municipal del Distrito, y a lo indicado en el Oficio N° 071-2025-GDUAT-MPI, habiéndose cumplido con la Audiencia Pública se deberá realizar la opinión técnica legal final, considerando todo lo obtenido de la publicación de audiencia pública desarrollada a fin que mediante acuerdo de concejo se derive el expediente a la Municipalidad Provincial de Ica el cual continuaría con el expediente acorde a su competencia.

Que, con el Informe Legal N° 597-2025/OGAJ-MDS, realiza el análisis de la documentación, el análisis jurídico, opinando que conforme a lo expuesto en el expediente administrativo y concedente con el informe N° 304-2025-GDTI-MDS/ICA, se Declara Procedente la evaluación legal sobre modificación de zonificación, debiéndose remitir los actuados al Concejo Municipal para que acorde a sus funciones establecidas en la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, se prosiga con el trámite.

Que, de folios 259 al 264 se aprecia la Ordenanza Municipal N° 05-MDS-REGION-ICA, en el cual en su ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la Solicitud de Modificación de Zonificación del Distrito de Santiago Provincia y Departamento de Ica, solicitado por la Empresa INVERSIONES MESAJU E.I.R.L., representado legalmente por Quichua Flores Meriele Florencia; y de folios 265 al 267 corre el Acuerdo de Concejo N° 068-2025-MDS-REGION-ICA, en el cual en su ARTÍCULO PRIMERO.- ACUERDAN aprobar mediante Ordenanza Municipal la Modificación de Zonificación de Zona Agrícola (ZA), a Industria Liviana (12), del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11226271; predio denominado Bella Esperanza 2 ubicado en el sector de Cantoral en la jurisdicción del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica.

Que, el Informe N° 0427-2025-BPSCD-SGOPC-GDUAT-MPI, de fecha 23 de octubre del 2025, el área técnica de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, informa al Subgerente de Obras





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, referente al expediente que es materia de Modificación de zonificación, Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA), a Industria Liviana (12) del predio denominado Predio Bella Esperanza 2, en la jurisdicción del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, realizando el estudio de los antecedentes, realizando la evaluación técnica N° 02, en que se realiza la segunda evaluación técnica bajo las consideraciones del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, al verificar el sistema GEOPLAN – PDU ICA, se observa que colinda en el Sector de Cantoral – del Distrito de Santiago cuyos predios cuentan con la zonificación de Zona Agrícola (ZA), Zona Residencial de Densidad baja (RDB) y Comercio Zonal (CZ).

Que, en el Informe señalado en el párrafo anterior, señala que los servicios básicos y a la verificación de la documentación que forma parte del expediente y la verificación en los instrumentos de gestión urbana y otros con los que cuenta la Municipalidad Provincial de Ica, se determina que a la fecha que los predios no poseen redes domiciliarias de servicios básicos tanto de energía eléctrica como de agua y desagüe, indicando que se emplazan a un sector cercano de las redes necesarias para los empalmes correspondientes en una implementación futura cuyos servicios corresponden a las empresas Electro dunas (Energía Eléctrica), y ATM Sector Santiago (agua, desagüe), asimismo señala que existe accesibilidad ya que revisando la base gráfica y el entorno del predio en vista satelital, se tiene que se emplaza con frente a la Carretera Panamericana Sur. Señala también que el predio se ubica en Riesgo Medio (Inundaciones) y Riesgo Medio (Sismo), también se verifico el portal de GEOPLAN – PDU ICA en que se pudieron identificar sitios arqueológicos en el ámbito de la propuesta de donde se precisa el polígono más cercano corresponde al sitio arqueológico de Cerro Pico, y visto el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 122°, 123° y 124°, del RATDUS, en lo compete a la competencias municipal provincial y de acuerdo con los actuados, donde se precisa la Procedencia Técnica y la propuesta el cual se materializa en actos como la Audiencia Pública, ejecutada se determina Técnicamente Procedente y que los actuados se remitan a la Oficina de Asesoría Jurídica de la MPI, para la revisión en el marco de nuestras competencias en cumplimiento en los art. 124° y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, Concluyendo en su informe que habiendo revisado de conformidad del expediente administrativo presentado por INVERSIONES MESAJU E.I.R.L., quien solicita la Modificación de zonificación, Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA), a Industria Liviana (12) del predio denominado Predio Bella Esperanza 2, en la jurisdicción del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, y determina que la propuesta cumple con el análisis del predio concluyendo su Procedencia técnicamente a lo solicitado.

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 en la norma vigente, indica que la solicitud promovida 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 numero de recibo asimismo adjunta la memoria descriptiva y los planos correspondientes.

Que, el numeral 105.2 que prescribe que la Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 para efectos que emita su opinión fundamentada y formulen observaciones, se precisa que no corresponde por tratarse de una extensión mayor a una manzana o sector urbano; el numeral 106.2 que establece que el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, considera que en cuando a la viabilidad de la propuesta se han considerados los medios de acceso al terreno en mención, se ha realizado un análisis si la capacidad vial será suficiente frente a la propuesta de cambio de zonificación. Se ha precisado la suficiencia de equipamientos urbanos tales como salud recreación y educación en referencia a la ubicación del predio ya que los mismos deben encontrarse dentro del ámbito de servicio con los niveles necesarios para la atención debida. Estas precisiones se encuentran debidamente fundamentadas con Plano precisiones técnicas, evidencias fotográficas, documentarias, etc., que permitan concluir que los servicios son suficientes para el cambio de zonificación y que el artículo N° 107° indica que cumple con lo establecido en el numeral 107.2.

Que, la dotación de servicios indicados es administrada en el caso del aspecto eléctrico por la Empresa Concesionaria Electro Dunas la cual brinda servicio al sector y cuyo detalle del proyecto de dotación deberá ser desarrollada en el proceso de habilitación correspondiente. Asimismo como lo precisa el Informe de la Municipalidad Distrital de Santiago, en el sector se cuenta con cobertura de los servicios de agua y alcantarillado por parte de y ATM Sector Santiago (agua, desagüe), precisando la Accesibilidad: En la documentación que forme parte del expediente administrativo, la vía principal de integración entre el predio y el área urbana consolidada del distrito corresponde a la Carretera Panamericana Sur. Artículo 103°.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos). De acuerdo a lo verificado se tiene que en el procedimiento propuesto se enmarca en la solicitud de cambio de zonificación, implicando por lo tanto la modificación de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



aspectos como usos perimétricos, parámetros urbanísticos y edificatorios, siendo la propuesta presentada la referente a un cambio de Modificación de zonificación, Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA), a Industria Liviana (12) del predio denominado Predio Bella Esperanza 2, en la jurisdicción del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica.

Que, el artículo N° 106° del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, respecto a la evaluación Técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, la solicitud de cambio de zonificación, con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital de Santiago, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente a la Municipalidad Provincial, es decir la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Comuna Iqueña, evalué la solicitud y emite pronunciamiento técnico, el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de Zonificación solicitado.

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. Que, en el 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, 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.

En uso de sus atribuciones conferidas en la Ley N° 27972, Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal, aprobó por **MAYORIA**, y con el trámite de dispensa de la lectura y aprobación del acta la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE, DECLARA PROCEDENTE LA MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA AGRÍCOLA (ZA), A INDUSTRIA LIVIANA (12) DEL PREDIO DENOMINADO: "BELLA ESPERANZA 2", EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA; CONFORME AL DETALLE SIGUIENTE: PREDIO BELLA ESPERANZA 2, ÁREA (HA) 0.5343, PERÍMETRO (ML) 319.79, PARTIDA N° 11226271, TOTAL: 5342.92 – 0.5343 HAS.M2.

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE la Modificación del Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA), a Industria Liviana (12) del predio denominado: Predio Bella Esperanza 2, en la jurisdicción del Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica; conforme al detalle siguiente:

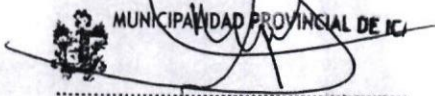
Predio Bella Esperanza 2
Área (HA) 0.5343
Perímetro (ML) 319.79
Partida N° 11226271
Total: 5342.92 – 0.5343 HAS.m2

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER el fiel cumplimiento de la presente Ordenanza, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, y demás Gerencias y Subgerencias de la Municipalidad Provincial de Ica.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaría General, notificar la presente Ordenanza Municipal al administrado, y a la Municipalidad Distrital de Santiago con las formalidades de Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Oficina de Administración por intermedio de la Unidad de Abastecimiento, cumpla con publicar la presente Ordenanza en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la provincia de Ica, y que la Unidad de Tecnología 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