



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 036-2026-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 Informe N° 1313-2026-GDUAT-MPI, Exp. Adm. N° 512-2026, Informe N° 000082-2026-SERNANO/DDE-SIEI, Certificación N° 000010-2026-SERNANP/DDE, GC-AC-1663-2025/PO, Informe N° 0192-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 1486-2026-SGOP-GDUAT-MPI, Informe N° 0250-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 2444-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe Legal N° 080-2026-HABH-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 modificado por la Ley N° 27680, establece que las municipalidades provinciales son órganos de gobierno local que tienen 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 la Municipalidad Provincial de Ica, en atención al expediente administrativo promovido por promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio, sobre Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados Sector Comatrana Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, de la Jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, asimismo adjunta los Informe N° 0250-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, Informe N° 244-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, emitidas por la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro donde se concluye por la procedencia técnica y que los actuados se remitan a la Oficina de Asesoría Jurídica de la MPI, para que realice la evaluación y acciones correspondientes concordancia con el Reglamento (RATDUS), aprobado mediante D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política de Estado, 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 íntegramente 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 del 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-GORE-ICA/DRVCS-IRCB, las materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de su circunscripciones a fin de 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.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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-VIVIENDA, 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 Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados: Sector Comatrana Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio.

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 suscrito por la parte interesada, 2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho a trámite, consignando el número de recién la Matriz 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 276 al 281 se aprecia el Informe N° 0192-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, en el área técnica de Obras Privadas y Catastro, referente a la Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados Sector Comatrana Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio, asimismo se señala el marco legal aplicable, se realiza el estudio de la zonificación existente, y que de acuerdo con las consideraciones que se indican en la evaluación del predio determina que el presente polígono cuenta con una asignación de zonificación Zona de Reserva Paisajista (RO) tal como se puede verificar en el Geovisor del Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento, asimismo el presente expediente administrativo de acuerdo al TUPA, de la Municipalidad Provincial de Ica y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA establece los requisitos para el procedimiento administrativo.

Que, la Matriz 01 se indica que el proyecto materia de evaluación viene cumpliendo las consideraciones establecidas por el TRUPA, y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, en tal sentido se pasa a realizar la propuesta de la Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados Sector Comatrana Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio.

Que, del análisis de vías, accesibilidad y transporte: El proyecto cumple Técnicamente con dichas consideraciones:

- Actividad Urbana: El Proyecto Cumple Técnicamente con dichas consideraciones.
- Actividad Urbana: El Proyecto Materia de Evaluación Cumple Técnicamente con dichas consideraciones.
- Análisis de Equipamientos Cerámicos: El Proyecto materia de evaluación cumple técnicamente con dichas consideraciones.
- Análisis de Riesgos y Peligros: El proyecto materia de evaluación no amerita, con dichas consideraciones.
- Análisis de Restos Arqueológicos: El proyecto materia de evaluación Cumple Técnicamente con dichas consideraciones.
- Servicios Básicos: El proyecto materia de evaluación Cumple Técnicamente con dichas consideraciones.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, en conclusión: Se encuentra aprobado en el apartado de la matriz N° 01 - Requisitos de admisibilidad y viable estaría cumpliendo con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la Memoria Descriptiva y Planos adjuntos. Asimismo de acuerdo a la evaluación por parte de la Subgerencia de Obras Privadas y catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, concluye que el presente proyecto Cumple con las consideraciones técnicas indicadas en la Matriz N° 02 -Evaluación, en tal sentido en atención al punto b, y c, matriz 03, Ruta Administrativa se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el D.S. N° 01-2022-VIVIENDA, Art. 8 inciso 9.1 Etapa de Publicación.

Que el Informe N° 1486-2026-SGOPC-MPI el Subgerente de Obras Publicas y Catastro realiza el exegesis y análisis de la documentación que corren en el expediente administrativo y mérito del Informe N° 0192-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, referente al punto (d), la MPI posterior a los 30 días calendarios se realizara como mínimo una Audiencia Pública los cual se indica en el numeral 1.1 información para publicar, sobre el contenido técnico de la propuesta del plan, convocando a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, si como los actores sociales identificados, la Audiencia Pública puede trasmitirse en vivo a través de la diferentes plataformas digitales.

Que, mediante el Informe N° 250-2026-SSAM-SGOPC/GDU/MPI, de fecha 27/04/2026, emitido por el Área Técnica de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, referente a lo solicitado por el administrado, documento en el cual realiza el análisis de la documentación y las acciones realizadas asimismo corre el acta de Asistencia de Audiencia Pública del Exp. Adm. N° 512-2026 de fecha 10/04/2026, concluyendo que la Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados Sector Comatrana Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio, se encuentra aprobada y la propuesta cumple con el análisis del predio en la etapa de evaluación técnica N° 02, concluyendo con la procedencia técnica.

Que el a lo dispuesto en los artículos 122°, 123° y 124 del RATDUS, en lo que respecta a las competencias de la municipalidad provincial, de acuerdo con los actuados, donde se precisa la procedencia técnica de la, propuesta la cual se materializa en actos como la Audiencia Pública, ejecutada, se determina por lo tanto que la solicitud es Técnicamente Procedente.

Que, según lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA en su 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 esta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla.

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 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 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, el artículo 40° de la precitada norma legal precisa que las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medios de las cuales, se aprueba la organización interna, la regulación, administrativa y supervisión de los servicios públicos y las materias que en las que la municipalidad tiene competencia normativa.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



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, 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 APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), SOBRE LOS PREDIOS DENOMINADOS: SECTOR COMATRANA, PREDIO CERRO MADRINA - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, PROMOVIDA POR GALU INMOBILIARIA S.A.C., REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL ROGER NICOLÁS PILLACA GREGORIO.

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR PROCEDENTE la Modificación de Zonificación de Zona de Reserva Paisajista (RP) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), sobre los predios denominados: Sector Comatrana, Predio Cerro Madrina - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005, promovida por GALU INMOBILIARIA S.A.C., representada por su Gerente General Roger Nicolás Pillaca Gregorio.

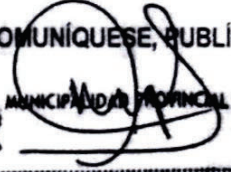


ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR la presente Ordenanza Municipal en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, al administrado solicitante.

ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR a la Secretaria General de la Municipalidad Provincial de Ica, que efectúe la **NOTIFICACIÓN** de la presente Ordenanza Municipal, aprobada por el Pleno del Concejo Municipal de Ica, con las formalidades de ley, y asimismo, notificar 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 las demás Gerencias y Subgerencias de esta Corporación Municipal, para su fiel cumplimiento.

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, conforme lo dispone el artículo 44 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y que la Unidad de Tecnologías de la Información, la publique en el Portal Web Institucional: www.muniica.gob.pe

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE