ORDENANZA MUNICIPAL N°009-2026-SO-CM/MPC

Concepción, 09 de octubre de 2026

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CONCEPCIÓN

POR CUANTO:
EL CONCEJO PROVINCIAL DE CONCEPCIÓN
VISTO:

El Informe N°128-2026/SGPUC/GDUOT de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; Informe Técnico N°144-2026-MPC/SGPUC/GDUOT de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro y el Informe Legal N°057-2026-MPC-OGAJ, de la Oficina de Asesoría Jurídica, el Dictamen N°013-2026-MPC/GDUOT de la COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, GESTIÓN DE INVERSIONES, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (regidores) y el ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL N°053-2026-SO-CM/MPC de fecha (22-05-2026); Informe N° 061-2026 – MPC/GDUOT/FJTP de fecha 14 de setiembre, referente a Propuesta de Ordenanza Municipal **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE: Recreación Pública-Activa RP-A a ZONA URBANA – Residencial Densidad Media RDM, del predio Ubicado en AV. Progreso S/N Distrito y PROVINCIA DE Concepción- identificada con Partida electrónica PE. N° 11031041, presentado por los administrados PAUL OMAR CALDERON GALVEZ, PAOLA VIOLETA CALDERON GALVEZ Y SERGIO CALDERON GALVEZ."**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 195°, inciso 6) prescribe que los gobiernos locales promueven el desarrollo, la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo, asimismo, establece que dentro de su competencia se encuentra planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.
Que, los Artículos 73° y 74° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N.° 27972, establecen que, los gobiernos locales provinciales son competentes para planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial a través de la organización del espacio físico – uso del suelo; del mismo modo, en su artículo 9° inciso 5) señala que, dentro de las atribuciones del Concejo Municipal, corresponde a éste 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.

Que, en el marco del D.S. 012-2022-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, Art. 28 y 30.- Elaboración y consulta, modificaciones del PDU - CONCEPCIÓN, respectivamente establece que la Municipalidad Provincial de Concepción es la entidad encargada de realizar el procedimiento administrativo de elaboración, actualización y modificación de los instrumentos técnicos de Planificación Urbana mediante las áreas responsables, Gerencias de Desarrollo Urbano y Catastro, Planeamiento Urbano y Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial respectiva. Los cuales deben ser aprobados mediante Acuerdo de Concejo con Ordenanza Municipal.

SECTOR N1-PALO SECO Av. Progreso – Av. Ecológica de: Equipamiento RECREACIÓN PÚBLICA-ACTIVA "RP-A" a zona urbana RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA "RDM" distrito y provincia de concepción.

Que, mediante expediente N°6007-2023, de fecha (25/05/2023), los ciudadanos, el Sr. Paul Omar – Sergio – Paola Violeta CALDERÓN GALVEZ, propietarios del terreno en evaluación, solicitan la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Concepción.

Que, mediante Informe N°144-2026-COOC/SGPUC/MPC de fecha (10/03/2026), el Área Técnica de la SGPUC, otorgó la conformidad técnica y con Informe N°128-2025-MPC/GDUOT/COOC de fecha (26/02/2026) la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial declaró la viabilidad técnica y opinó remitir el Proyecto a la Comisión de Regidores de la MPC, previa conformidad y/o opinión legal.

Que, mediante Informe Legal N°057-2026-MPC/OGAJ de fecha 04/03/2026, la Gerencia de Asesoría Jurídica, otorgó la conformidad legal. Estando a lo acordado y aprobado por los miembros de la Comisión de Regidores de Obras Públicas Gestión de Inversiones y Ordenamiento Territorial con Dictamen N°013-2026-MPC/GDUOT de fecha 01/04/2026 y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10° inciso 5) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y el Reglamento Interno de Concejo Municipal, la Opinión Favorable de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Gerencia de Obras e Inversiones, Oficina de Asesoría Jurídica, Oficina General de Planeamiento, presupuesto y Modernización. Por lo expuesto y de conformidad con las atribuciones conferidas por el Art. 9° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y demás disposiciones legales y con el voto mayoritario del Concejo Municipal se aprobó la presente propuesta de Cambio de Zonificación "ACUERDO DE CONCEJO MUNICIPAL N°053-2026-SO-CM/MPC de fecha 22/mayo/2026.

Que, mediante Dictamen N° 13-2026-MPC/GDUOT, de fecha 01 de abril de 2026, la Comisión de Obras Públicas, Gestión de Inversiones, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial recomienda al Concejo Municipal; DELIBERAR y APROBAR mediante Acuerdo de Concejo Municipal, la modificación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU), en el marco del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del proyecto "PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE: Recreación Pública-Activa RP-A a ZONA URBANA – Residencial Densidad Media EDM, del predio Ubicado en AV. Progreso S/N Distrito y PROVINCIA DE Concepción- identificada con Partida electrónica PE. N° 11031041, presentado por los administrados PAUL OMAR CALDERON GALVEZ, PAOLA VIOLETA CALDERON GALVEZ Y SERGIO CALDERON GALVEZ."

BASE LEGAL:

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible.
- Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- Ley N°29090, Ley de Regulación de Habilitación Urbana y de Edificación.
- Plan de Desarrollo Urbano de Concepción (2019 – 2029) vigente

JUSTIFICACIÓN:

- **Fundamentos de Hecho:**
  - SECTOR N1 – PALO SECO Av. Progreso – Av. Ecológica:
    - ✓ El proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Concepción, pretende el cambio especifico de: **Equipamiento RECREACIÓN PÚBLICA - ACTIVA "RP-A" a zona urbana RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA "RDM"**
    - ✓ La aplicación a la normativa urbanística se enfoca en el predio ubicado en el Sector de Palo Seco en las vías Av. Progreso –. Av. Ecológica. Distrito y provincia de Concepción, considerando la Zonificación Residencial Densidad Media (RDM).

    Se da el ejercicio del derecho de propiedad de acuerdo a los límites de ley, considerando y respetando el proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Concepción

- **Fundamentos de Derecho:**
  - El artículo 73 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, se refiere a las Competencias y funciones específicas de las municipalidades provinciales y distritales (entre otras):
    (a) 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.
    (b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital. Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.

(c) Promover, apoyar y ejecutar proyectos de inversión y servicios públicos municipales que presenten, objetivamente, externalidades o economías de escala de ámbito provincial; para cuyo efecto, suscriben los convenios pertinentes con las respectivas municipalidades distritales.

- El Art. 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en adelante la Ley, señala que este Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centro poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional. Así mismo los Art. 5 y 6 de la Ley establecen que el del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia entre otros, en las materias de urbanismo y desarrollo urbano, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización.

- El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S. N° 012 - 2022-VIVIENDA, 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 sus circunscripciones, a fin de garantizar:
  - La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
  - La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
  - La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
  - La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
  - La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
  - La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
  - La eficiente dotación de servicios a la población.

Estas normas contienes los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el presente Reglamento

Análisis Costo - Beneficio

- **SECTOR N1 – PALO SECO Av. Progreso – Av. Ecológica:**

El Plan de Desarrollo Urbano de Concepción y en el caso específico del predio actualmente se encuentra reservado como área de Equipamiento Urbano de MERCADO (C), el mismo que se encuentra limitado a ejercer otros usos o actividades urbanas, estancando y suspendiendo la diversidad actividades y servicios que se podría brindar a la población del entorno inmediato.

Al lograr la nueva Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), se producirá una variedad de alternativas de Uso para el predio, generando la posibilidad de acceder a distintos servicios para la población adyacente al predio, beneficiando la rentabilidad del bien privado y del estado, respecto a impuestos prediales, tributarios, licencias, permisos municipales entre otros, así como a actividades económicas vinculadas al sector, precisando que su entorno cercano ya se viene desenvolviendo en una zonificación de Residencial Densidad media (RDM) y Residencial Densidad Baja (RDB), acoplándose urbanísticamente de manera natural a este sector de la ciudad, Así mismo mejorando la calidad de vida de los pobladores inmediatos, posibilitando el desarrollo de nuevos proyectos que contribuyan a mejorar el impacto en la inversión pública/privada para la construcción de viviendas sociales que albergaran a familias que lo necesitan a través de programas nacionales del estado, dando como resultado el desarrollo local, generando un impacto positivo a través de beneficios sociales. En conclusión, contribuyendo al bienestar de la población del sector involucrado y de toda la ciudad capital de Concepción.

Con la entrega de la Presente Ordenanza Municipal, se espera obtener un impacto positivo en el desarrollo urbano y social, en específico en los sectores de los predios actualizados, ya que esta conlleva a la mejora y perfección del instrumento

técnico normativo para el bienestar de la ciudadanía de Concepción y crecimiento urbanístico ordenado, impulsando la formalización de los predios.

Que, mediante INFORME N° 061-2026-MPC/GDUOT/FJTP de fecha 14 de setiembre de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (e), emite informe a Gerencia Municipal, solicitando elevar a sesión de concejo la Propuesta de Ordenanza Municipal, DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE: **Recreación Pública-Activa RP-A a ZONA URBANA – Residencial Densidad Media RDM, del predio Ubicado en AV. Progreso S/N Distrito y PROVINCIA DE Concepción- identificada con Partida electrónica PE. N° 11031041, presentado por los administrados PAUL OMAR CALDERON GALVEZ, PAOLA VIOLETA CALDERON GALVEZ Y SERGIO CALDERON GALVEZ.**", con proveído N° 2782-2026 Gerencia Municipal emite expediente a secretaria general para elevar a sesión de con concejo.

Estando a lo expuesto y en uso de las facultades conferidas por el artículo 9° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, con el voto aprobatorio por **MAYORÍA** del Concejo Municipal probó la siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE: Recreación Pública-Activa RP-A a ZONA URBANA – Residencial Densidad Media RDM, del predio Ubicado en AV. Progreso S/N Distrito y PROVINCIA DE Concepción- identificada con Partida electrónica PE. N° 11031041, presentado por los administrados PAUL OMAR CALDERON GALVEZ, PAOLA VIOLETA CALDERON GALVEZ Y SERGIO CALDERON GALVEZ."

ARTÍCULO 1°. – APROBAR, EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE: **Recreación Pública-Activa RP-A a ZONA URBANA – Residencial Densidad Media RDM, del predio Ubicado en AV. Progreso S/N Distrito y PROVINCIA DE Concepción- identificada con Partida electrónica PE. N° 11031041, presentado por los administrados PAUL OMAR CALDERON GALVEZ, PAOLA VIOLETA CALDERON GALVEZ Y SERGIO CALDERON GALVEZ."**

ARTICULO 2°. - Encargar al Ejecutivo, el cumplimiento de la **MODIFICACIÓN DEL PLAN DESARRROLLO URBANO DE CONCEPCIÓN** en el sector ya mencionado acápites superiores.

ARTICULO 3°. - El presente Cambio de Zonificación **han sido aprobados mediante ACUERDO DE CONCEJO:** SECTOR N1 - PALO SECO Av. Progreso y Av. Ecológica / Acuerdo de Concejo Municipal N°053-2026-SO-CM/MPC de fecha (22/05/2026)

ARTICULO 4°. - ENCARGAR, a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el cumplimiento a lo dispuesto en la presente Ordenanza Municipal.

ARTICULO 5°. - FACULTESE, al Sr. Alcalde que, mediante Decreto de Alcaldía, disponga las medidas complementarias para la adecuada aplicación de la presente Ordenanza Municipal.

ARTICULO 6°. - ENCARGAR, al responsable la Oficina de Informática e Innovación Tecnológica, la publicación de la presente Ordenanza Municipal en la página web de la Municipalidad Provincial de Concepción.

ARTICULO 7°. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CONCEPCION
Prof. Wilson Vidal Escobar
ALCALDE