

# **MEMORIA DESCRIPTIVA**

**PROYECTO** : **MODIFICACION DEL PLAN DIRECTOR – HUANCAYO 2017-2037**

**PROPIETARIO** : • **FAMILIA POMA ENRIQUEZ**  
• **CELINA POMA ENRIQUEZ**  
• **EMMA POMA ENRIQUEZ**  
• **LILIANA VERONICA TORRES PEREZ**  
• **MERCEDES QUISPE TICSIHUA**  
• **NANCY MARIA ÑAHUI DIAZ Y CARLOS VARGAS MATAMOROS**  
• **KORI ERICA HERRERA ACEVEDO**  
• **DAYANA YOLANDA FERNANDEZ BRAVO Y STEFANO ALESSANDRO LOPEZ FERNANDEZ**  
• **JHONATAN MARCELO QUISPE ALBARRAN**  
• **KAROL ESTEFFANY HIDALGO HINOJOSA**  
• **SANDRA ZULEMA BARRERA CABRERA**  
• **JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI**  
• **SRA.TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA**

**UBICACIÓN** : **A 30.00 m DE LA AV. MARIATEGUI, SE ACCEDE POR UNA CALLE EXISTENTE DE 8.00 M DE SECCION**

**RESPONSABLE** : **Arq. NOEMI ROSARIO VIA Y RADA DAVILA / N° CAP. 23782**

**FECHA** : **HUANCAYO, MAYO DEL 2025**

---

## **1) LOCALIZACION:**

El terreno materia de la presente se encuentra localizado en:

**SECTOR** : INCHO  
**DISTRITO** : EL TAMBO  
**PROVINCIA** : HUANCAYO  
**DEPARTAMENTO** : JUNIN  
**LUGAR** : A 30.00 m DE LA AV. MARIATEGUI, SE ACCEDE POR UNA CALLE EXISTENTE DE 8.00 M DE SECCION

## **2) BASE LEGAL:**

Para la Modificación de Plan Director – HUANCAYO 2017-2037 se ha basado en:

- Resolución Directoral 007-2021- VIVIENDA
- Constitución Política del Perú
- Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017 – 2037, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM del 24 de abril del 2020.
- Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA (Norma con el que se aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo

urbano sostenible)

- Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades

### 3) OBJETIVOS:

- Realizar el cambio de zonificación del área en estudio establecida como ZONA RECREATIVA PÚBLICA (ZRP-P) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), sobre la propiedad de la FAMILIA POMA ENRIQUEZ Y OTROS, con el objetivo de lograr dicho cambio de zonificación del PDM de manera puntual.

### 4) UBICACION:

El terreno se encuentra a 30.00 m DE LA AV. MARIATEGUI, SE ACCEDE POR UNA CALLE EXISTENTE DE 8.00 M DE SECCION, en el distrito de El Tambo – Incho, provincia de Huancayo, departamento de Junín.

### 5) DESCRIPCION DE LOS LOTES INMERSOS EN EL PRESENTE PROYECTO DE MODIFICACION DEL PLAN DIRECTOR – HUANCAYO 2017-2037:

#### 5.1. LOTE A – B:

##### 5.1.1. ANTECEDENTES:

###### PROP FAMILIA POMA ENRIQUEZ:

- CELINA POMA ENRIQUEZ
- EMMA POMA ENRIQUEZ
- LILIANA VERONICA TORRES PEREZ

Mediante **Testamento**, con fecha de **10 de diciembre del año 1966** en la Notaria Canchaya Sánchez, el **Sr. Narciso Poma García** declara distribuir a sus cuatro hijos sus terrenos libres de gravamen, dejando a su hijo **Esteban Poma Paucar**, un terreno en el paraje “Incho” con una extensión de **1,391.78 m<sup>2</sup>** y otro terreno en el mismo paraje con una extensión de **2,143.10 m<sup>2</sup>**, tomando posesión de los terrenos luego del fallecimiento de sus padres. Mediante **sucesión intestada** con fecha **21 de junio del 2014**, el **Sr. Esteban Poma Paucar**, deja como herederos universales a sus hijos, el **Sr. Edgar Raúl Poma Enríquez**, La **Sra. Luz Emma Poma Enríquez** y el **Sr. Rene Esteban Poma Enríquez**. Por último, mediante **sucesión intestada** con fecha **23 de enero de 2019**, el **Sr. Edgar Raúl Poma Enríquez**, deja como herederos universales a su esposa la **Sra. Liliana Verónica Torres Pérez**, y a sus hijos, el **Sr. Benji Andree Poma Torres**, el **Sr. J slampier Edgar Poma Torres** y la **Sra. Nayely Anabella Poma Torres**.

## 5.1.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:

### LOTE - A:

#### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE A : 1391.78 m<sup>2</sup>
- ÁREA CEDIDA A CALLE PROPUESTA DEL LOTE A : 71.12 m<sup>2</sup>
- PERIMETRO DE LOTE A : 103.05 ml

#### LINDEROS

- Norte : Con la PROP. del SR. OCTAVIO POMA PAUCAR, en 76.27 ml.
- Sur : Con la PROP. de la SRA. ROCIO CAMPOS VILA, en 76.51 ml.
- Este : Con la PROP. del SR. RUBEN MATTOS, en 15.20 ml.
- Oeste : Con la PROP. de la SRA. SABINA VILCAHUAMAN y CALLE PROPUESTA, en 17.85 ml.

### LOTE - B:

#### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE B : 2143.10 m<sup>2</sup>
- ÁREA CEDIDA A CALLE PROPUESTA DEL LOTE B : 85.71 m<sup>2</sup>
- PERIMETRO DE LOTE B : 187.77 ml

#### LINDEROS

- Norte : Con la PROP. del SR. MAXIMO BERNAOLA POMA, en 73.63 ml.
- Sur : Con la PROP. de la SRA. TEODORA VILA VILCAHUAMAN y de la PROP. del SR. JUAN VILCAHUAMAN CANCHUMANI, en 76.51 ml.
- Este : Con la PROP. del SR. DOROTEO VILCAHUAMAN, en 15.20 ml.
- Oeste : Con la PROP. de la SRA. DORA VILA VILCAHUAMAN y CALLE PROPUESTA, en 21.34 ml.

## 5.2. LOTE N° 01:

### 5.2.1. ANTECEDENTES:

#### PROP. MERCEDES QUISPE TICSIHUA

Mediante escritura de transferencia, con fecha 18 de septiembre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO** e

**IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **101.89 M2** a la adquirente la **SRA. MERCEDES QUISPE TICSIHUA** mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

#### **5.2.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:**

##### **AREA Y PERIMETRO**

- **ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 01** 101.89 m2
- **PERIMETRO DE LOTE N°01** : 43.11 ml

##### **LINDEROS**

- Norte : Con el LOTE N° 02, en 14.53 ml.
- Sur : Con la POSESION DE TERCEROS, en 76.51 ml.
- Este : Con el LOTE N° 03, en 7.04 ml.
- Oeste : Con la PROYECCION DE LA CALLE NUEVA, en 7.04 ml.

#### **5.3. LOTE N° 02:**

##### **5.3.1. ANTECEDENTES:**

**PROP. SRA. NANCY MARIA ÑAHUI DIAZ**

**SR. CARLOS VARGAS MATAMOROS**

Mediante escritura de transferencia, con fecha 18 de septiembre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO e IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **102.56 M2** a los adquirentes, la **SRA. NANCY MARIA ÑAHUI DIAZ** y al **SR. CARLOS VARGAS MATAMOROS** mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

#### **5.3.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:**

##### **AREA Y PERIMETRO**

- **ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 02** 102.56 m2
- **PERIMETRO DE LOTE N°02** : 43.23 ml

## LINDEROS

- Norte : Con el PSJE. POMA, en 14.55 ml.
- Sur : Con el LOTE N° 01, en 14.53 ml.
- Este : Con el LOTE N° 03, en 7.04 ml.
- Oeste : Con la PROYECCION DE LA CALLE NUEVA, en 7.11 ml.

## 5.4. LOTE N° 03:

### 5.4.1. ANTECEDENTES:

#### PROP. SRA. KORI ERICA HERRERA ACEVEDO

Mediante escritura de transferencia, con fecha 20 de noviembre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **ERICK DAVID DE LA CRUZ QUISPE**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **128.83 M2** a los adquirientes, la **SRA. KORI ERICA HERRERA ACEVEDO** mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

### 5.4.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:

#### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 03 128.83 m2
- PERIMETRO DE LOTE N°03 : 47.22 ml

## LINDEROS

- Norte : Con PROYECCION AL PSJE POMA, en 9.20 ml.
- Sur : Con la PROPIEDAD DE TERCEROS, en 9.18 ml.
- Este : Con el LOTE N° 04, en 14.04 ml.
- Oeste : Con el LOTE N° 03, en 14.80 ml.

## 5.5. LOTE N° 04:

### 5.5.1. ANTECEDENTES:

Mediante escritura de transferencia, con fecha 20 de octubre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los

propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO e IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **128.83 M2** al adquirente, el **SR. JHONATAN MARCELO QUISPE ALBARRAN** mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

#### **5.6.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:**

##### **AREA Y PERIMETRO**

- **ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 05** : 128.83 m<sup>2</sup>
- **PERIMETRO DE LOTE N°05** : 46.47 ml

##### **LINDEROS**

- **Norte** : Con PROYECCION AL PSJE POMA, en 9.20 ml.
- **Sur** : Con la PROPIEDAD DE TERCEROS, en 9.31 ml.
- **Este** : Con el LOTE N° 06, en 13.98 ml.
- **Oeste** : Con el LOTE N° 04, en 13.98 ml

#### **5.6. LOTE N° 05:**

##### **5.6.1. ANTECEDENTES:**

###### **PROP. SR. JHONATAN MARCELO QUISPE ALBARRAN**

Mediante escritura de transferencia, con fecha 20 de octubre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO e IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **128.83 M2** al adquirente, el **SR. JHONATAN MARCELO QUISPE ALBARRAN** mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

#### **5.6.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:**

##### **AREA Y PERIMETRO**

- **ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 05** : 128.83 m<sup>2</sup>
- **PERIMETRO DE LOTE N°05** : 46.47 ml

## LINDEROS

- Norte : Con PROYECCION AL PSJE POMA, en 9.20 ml.
- Sur : Con la PROPIEDAD DE TERCEROS, en 9.31 ml.
- Este : Con el LOTE N° 06, en 13.98 ml.
- Oeste : Con el LOTE N° 04, en 13.98 ml.

## 5.7. LOTE N° 06:

### 5.7.1. ANTECEDENTES:

#### PROP. SRA. KAROL ESTEFFANY HIDALGO HINOJOSA

Mediante escritura de transferencia, con fecha 08 de septiembre del año 2021 en el juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO e IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **128.83 M2** al adquirente, la **SRA. KAROL ESTEFFANY HIDALGO HINOJOSA**, mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

### 5.7.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:

#### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 06 128.83 m2
- PERIMETRO DE LOTE N°06 : 46.37 ml

#### LINDEROS

- Norte : Con PROYECCION AL PSJE POMA, en 9.20 ml.
- Sur : Con la PROPIEDAD DE TERCEROS, en 9.37 ml.
- Este : Con el LOTE N° 07, en 13.87 ml.
- Oeste : Con el LOTE N° 05, en 13.93 ml.

## 5.7. LOTE N° 07 Y N° 08:

### 5.7.1. ANTECEDENTES:

#### PROP. SRA. SANDRA ZULEMA BARRERA CABRERA

Mediante escritura de transferencia, con fecha 19 de octubre del año 2021 en el

juzgado de Paz de primera nominación de la comunidad campesina de Cullpa, los propietarios **OVIDIO JULIO POMA ROMERO, GLORIA MARTHA POMA ROMERO e IRMA NELLY POMA ROMERO**, en capacidad de conocimiento, otorgan el certificado de posesión y planos (a falta de Notario Público en el lugar) del terreno denominado “**PREDIO INCHO**” con una extensión de **257.98 M2** al adquirente, la **SRA. SANDRA ZULEMA BARRERA CABRERA**, mediante la compra – venta, monto que fue cancelado en su totalidad en presencia del mismo Juez de Paz.

#### **5.7.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:**

##### **AREA Y PERIMETRO**

- ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 07 Y N° 08 257.98 m2
- PERIMETRO DE LOTE N°07 Y N° 08 : 64.98 ml

##### **LINDEROS**

- Norte : Con PROYECCION AL PSJE POMA, en 18.62 ml.
- Sur : Con la PROPIEDAD DE TERCEROS, en 18.72 ml.
- Este : Con el PASAJE 2, en 13.77 ml.
- Oeste : Con el LOTE N° 06, en 13.87 ml.

#### **5.8. LOTE N° 09:**

##### **5.8.1. ANTECEDENTES:**

###### **PROP. SR. JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI**

Mediante escritura de división y partición, con fecha 01 de marzo del año 2014 en la Notaria Salas, con el Notario a cargo el Sr. Godofredo O. Salas Buitron, los propietarios, el **JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI** y la **SRA. TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA**, quienes adquirieron el terreno por medio de título hereditario de don **SILVERIO VILA MENDOZA INSCRITO** en la partida N° 11003836; desean efectuar la división y partición del terreno denominado “**RANRA – RANRA**” con una extensión de 2,438.00 m2, dicho terreno fue subdivido de la siguiente manera, para el **SR. JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI** le corresponde el denominado lote “**A**” (al que ahora estamos denominado en el presente tramite como lote N°09) con una extensión de 1,219.00 m2.

## 5.8.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:

### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 09 1219.00 m<sup>2</sup>
- PERIMETRO DE LOTE N°09 : 140.50 ml

### LINDEROS

- Norte : Con la Prop. SR(A). VICENTE Y MARIA VILA VILCAHUAMAN, en 34.00 ml.
- Sur : Con el lote "B" Prop. TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA, en 34.00 ml.
- Este : Con la Prop. del SR. OCTAVIO POMA, en 36.50 ml.
- Oeste : Con la Prop. del SR. ESTABAN POMA, en 36.00 ml.

## 5.9. LOTE N° 10:

### 5.8.1. ANTECEDENTES:

#### PROP. SRA. TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA

Mediante escritura de división y partición, con fecha 01 de marzo del año 2014 en la Notaria Salas, con el Notario a cargo el Sr. Godofredo O. Salas Buitron, los propietarios, el **JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI** y la **SRA. TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA**, quienes adquirieron el terreno por medio de título hereditario de don **SILVERIO VILA MENDOZA INSCRITO** en la partida N° 11003836; desean efectuar la división y partición del terreno denominado "**RANRA – RANRA**" con una extensión de 2,438.00 m<sup>2</sup>, dicho terreno fue subdivido de la siguiente manera, para el **SRA. TEODORA ROSSIO CAMPOS VILA** le corresponde el denominado lote "**B**" (al que ahora estamos denominado en el presente tramite como lote N°09) con una extensión de 1,219.00 m<sup>2</sup>.

## 5.8.2. AREAS, PERIMETROS Y LINDEROS DEL TERRENO:

### AREA Y PERIMETRO

- ÁREA BRUTA DEL LOTE N° 10 1219.00 m<sup>2</sup>
- PERIMETRO DE LOTE N°10 : 140.50 ml

### LINDEROS

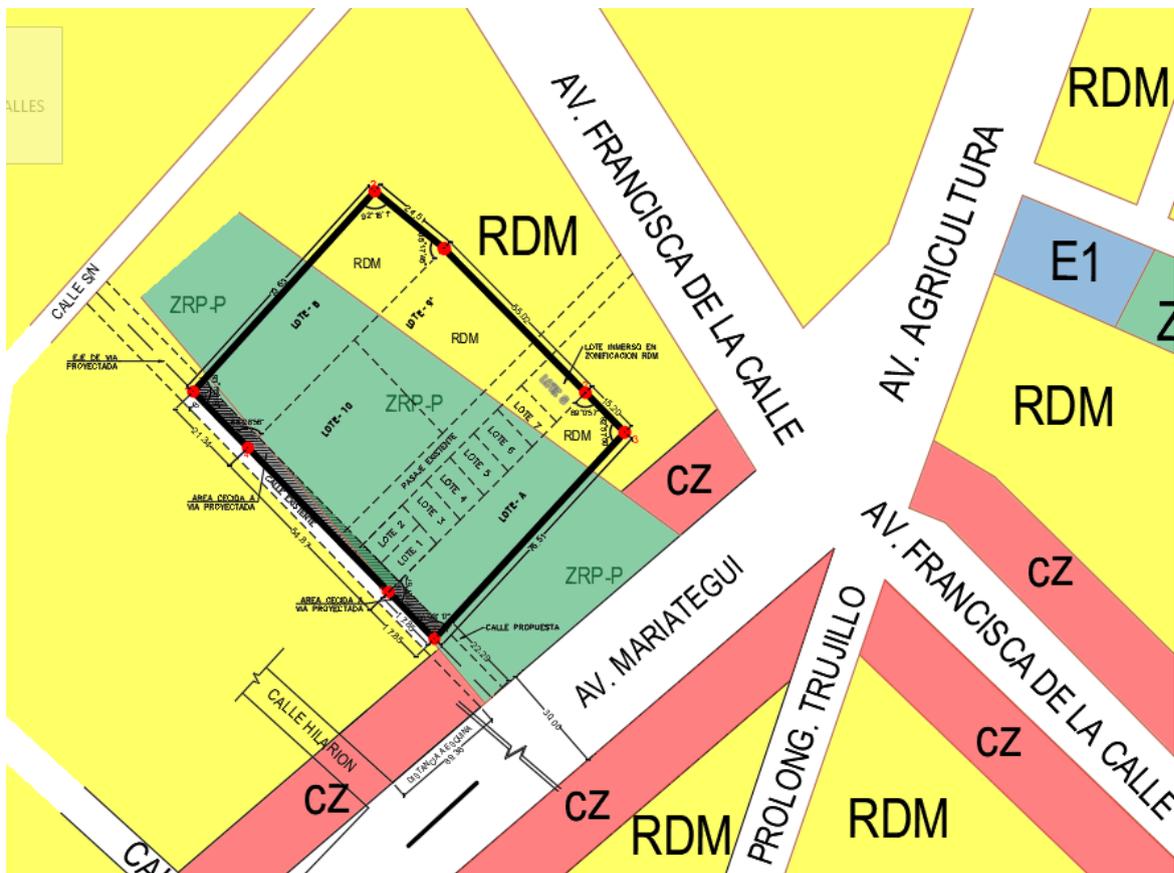
- Norte : Con el lote "A" Prop. JUAN RUPERTO VILCAHUAMAN CANCHUMUNI, en 34.00 ml.

- Sur : Con la Prop. SR(A). MARCELINA E ISIDORA VILA VILCAHUAMAN, en 34.00 ml.
- Este : Con la Prop. del SR. OCTAVIO POMA, en 36.50 ml.
- Oeste : Con la Prop. del SR. ESTABAN POMA, en 36.00 ml.

## 6) ZONIFICACIÓN VIGENTE – PDM DE HUANCAYO 2017 - 2037

### ZONIFICACION

De acuerdo al plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y El plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037 los terrenos se encuentran en las Zonificaciones de Recreación Pública (ZRP-P) y Residencial de Densidad Media (RDM).



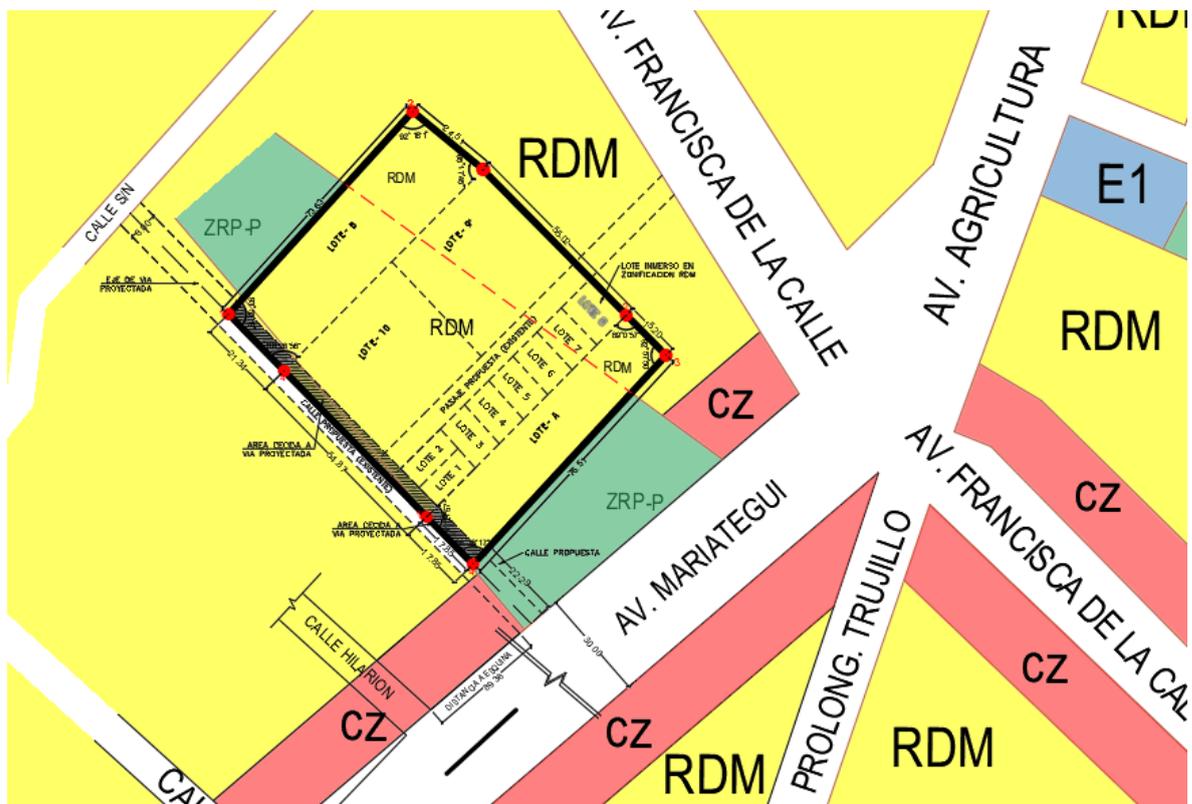
FUENTE: PDU EXISTENTE – HUANCAYO 2017-2037

### SECTORIZACION

- Distrito de Planeamiento : Huancayo
- Sector : Nd
- Sub Sector :17

## 7) ZONIFICACIÓN PROPUESTA:

En el presente caso, y de acuerdo a lo señalado en la presente memoria, corresponde solicitar la modificación de la zonificación del PDM a Residencia de Densidad Media (RDM) por ser la zonificación de mayor preponderancia en el sector, la cual ya se ha ido consolidando de forma progresiva con viviendas de material noble de 1 a 3 pisos de altura, ya que, es un sector que se encuentra en un proceso rápido de consolidación; por los motivos expuestos solicito la modificación a la zonificación del PDM de materia presente, según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM del 24 de abril del 2020. Tal como se aprecia en el siguiente plano:

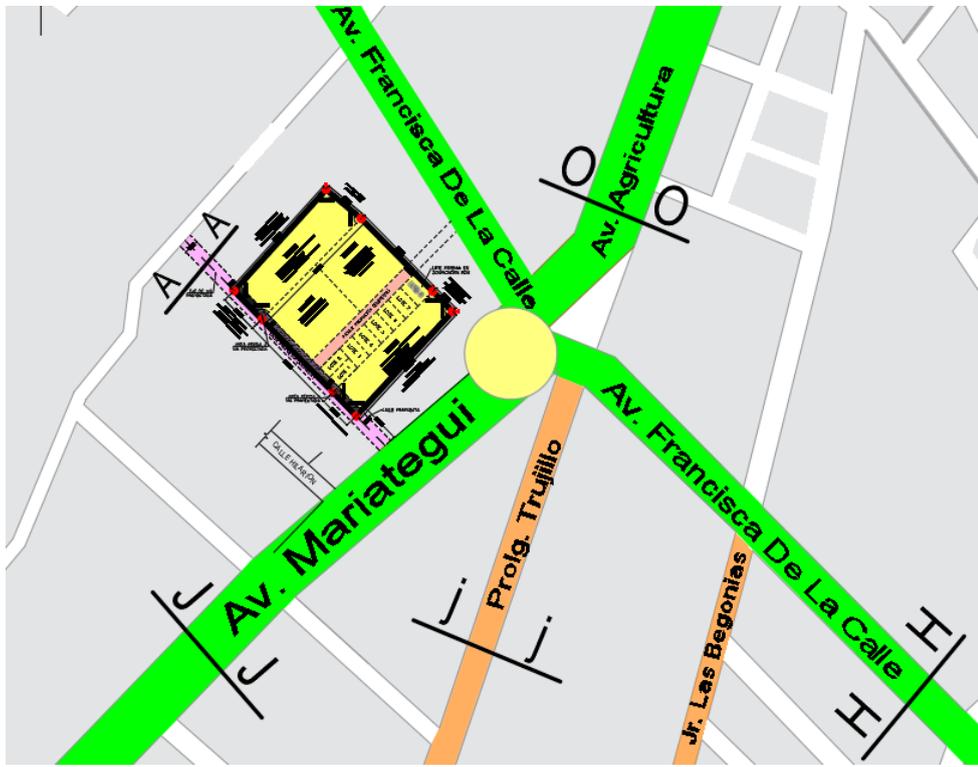


FUENTE: PDU PROPUESTA CAMBIO DE USO DE SUELO – HUANCAYO 2017-2037

## 8) RED VIAL:

Los predios se encuentran en una Calle propuesta (existente) con una sección de vía de 8.00 ml, a 22.29 ml y a 95.01 ml respectivamente, de la Av. Mariátegui, con una sección de vía consolidada de 30.00 ml.

Además, se tiene un Pasaje propuesto (existente) de 6.00 ml que conecta a Francisca DE la Calle en 30.00 ml.



FUENTE: SISTEMA VIAL – HUANCAYO 2017-2037

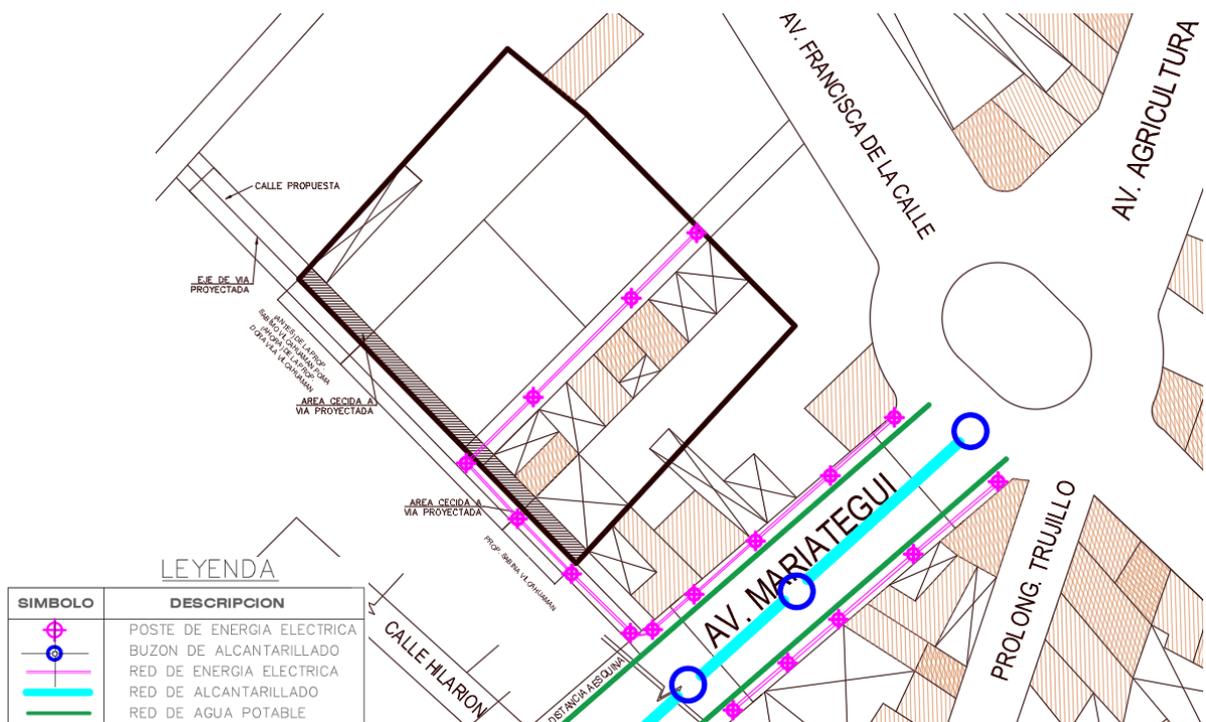
**9) SECCION DE VIAS:**

- AV. MATEATEGUI : 30.00 ML (NORMATIVO)
- CALLE PROPUESTA (EXISTENTE) : 8.00 ML
- PASAJE PROPUESTO (EXISTENTE) : 6.00 ML

**10) SERVICIOS:**

El terreno cuenta con los siguientes servicios.

- Red de Energía eléctrica
- Red Matriz de Agua Potable



FUENTE: CATASTRO – HUANCAYO 2017-2037

## **11) ANEXOS Y PLANOS:**

- Memoria Descriptiva
- Plano de Ubicación y Localización
- Plano de Zonificación Actual
- Plano de Propuesta Zonificación
- Plano de Propuesta de Secciones Viales
- Plano Catastro y Servicios Básicos

HUANCAYO, MAYO DEL 2025