

## MEMORIA DESCRIPTIVA

<b>PROCEDIMIENTO</b>	: ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE OTROS USOS (OU) ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
<b>REPRESENTANTE</b>	: SR. ESTEBAN REYES JUSTO
<b>UBICACIÓN</b>	: PROLG. LOS RUBIES S/N- LA MEJORADA, DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNIN.
<b>FECHA</b>	: JULIO DE 2025
<b>PROFESIONAL</b>	: ARQ. JAIME PALACIOS GONZALES

---

### 1. FINALIDAD

La presente Memoria Descriptiva tiene por finalidad sustentar el Proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo – Actualización parcial, en cuanto a la modificación de zonificación específica de ZONA DE OTROS USOS (OU) ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA (RDM), en el mencionado Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037 (PDM) aprobado mediante Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, del predio.

### 2. OBJETIVO

Realizar y concretar satisfactoriamente la modificación de zonificación específica del área en estudio establecida como ZONA DE OTROS USOS (OU) ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIA DE DENSIDAD MEDIA (RDM), sobre la propiedad de los propietarios:

Los propietarios:

- A. **SR. ESTEBAN REYES JUSTO (cónyuge supérstite)** identificado con DNI: N° 19914755,
- B. **SRA. CRIS ROSARIO REYES MEZA (hija)** identificada con DNI: N° 42399438
- C. **SR. JOHN CHARLIE REYES MEZA (hijo)** identificado con DNI: N° 42399456
- D. **SRA. RUTH REYES MEZA (hija)** identificada con DNI: N° 20075236
- E. **SR. EDMUNDO LUIS MEDINA MEZA (hijo)**, identificado con DNI: N° 19934009

Lo cual se busca poder desafectar la zonificación, De: "OU, ZRP-P" y RDM, A: "RDM".

Con el objetivo de lograr dicha modificación de zonificación del PDM de manera puntual.

### 3. ANTECEDENTES:

**PRIMERO:** SR. MEDINA MEZA EDMUNDO LUIS identificado con DNI: 19934009, SR. REYES JUSTO ESTEBAN identificado con DNI: 19914755, SRA. REYES MEZA CRIS ROSARIO identificada con DNI: 42399438, SR. REYES MEZA JOHN CHARLIE identificado con DNI: 42399456 Y SRA. REYES MEZA RUTH identificada con DNI:20075236. Son propietarios de un Terreno, de **13.660.89 m<sup>2</sup>** parte de un predio en mayor extensión DENOMINADO "LA MEJORADA" LOTE 2 inscrita en Zona Registral N.º VIII Sede de HUANCAYO (SUNARP) con PE N° 02024435, ubicado entre calles PROLG. LOS RUBIES & JR. LOS NISPEROS - barrio La Mejorada, del distrito de EL TAMBO, provincia de Huancayo, departamento de Junín, dicha propiedad fue OBTENIDA mediante SUCESION INTESTADA de quien en vida fue esposa y madre **SRA.**

**EUGENIA ANASTASIA MEZA MENDOZA**, documento en mención se realizó **ANTE NOTARIO PÚBLICO DE HUANCAYO DRA. ELSA VICTORIA CANCHAYA SÁNCHEZ** con fecha 24 de setiembre del año 2021.

**SEGUNDO: SRA. EUGENIA ANASTASIA MEZA MENDOZA**, fue propietaria de predio rustico denominado “la mejorada” lote “2” con una extensión superficial de 4. 9000 m<sup>2</sup> (has). Dicho predio lo obtuvo mediante ADJUDICACION DE TIERRAS Y DEMAS BIENES AGRARIOS CON FINES DE REFORMA AGRARIA. (DECRETO DE LEY N° 17716, Y RESOLUCION DIRECTORIAL N° 002-83-DGRA-AR) con fecha 04 de enero de 1983.

#### 4. METODOLOGIA:

La solicitud se sostiene y está amparada por toda una normatividad legal de derecho de propiedad; asimismo por la arbitrariedad realizada en la propuesta de zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano vigente amparada en la ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N° 012 - 2022 – Vivienda, el mismo que contempla los procedimientos de Actualización del PDM y de Modificación de la Zonificación.

#### 5. UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL PREDIO

- Vía : PROLG. LOS RUBIES
- N° del Inmueble : S/N
- Barrio : LA MEJORADA
- Distrito : EL TAMBO
- Provincia : HUANCAYO.
- Departamento : JUNÍN.

#### 6. BASE LEGAL

Para la elaboración del presente proyecto en Planos y Memoria Descriptiva correspondiente se ha basado en:

- Constitución Política del Perú
- Resolución Gerencial N° 389-2006/MPH-GDUA y su aclaratoria Resolución N° 440-2006-MPH/GDUA.
- Ordenanza Municipal N° 636 MPH/CM de fecha 27 de abril de 2020
- Ley 31313. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- D.S. 012-2022-vivienda (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible)
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Huancayo 2025

#### 7. PERIMETROS, Y AREAS:

<u>ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO:</u>	<u>13,660.89 M2</u>
<u>PERÍMETRO SEGÚN LEVANTAMIENTO:</u>	<u>473.80 ML</u>

**7.1. PERIMETROS, LINDEROS Y AREAS DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO:**

	<b>LIMITA CON:</b>	<b>MEDIDA:</b>
<b>NORTE</b>	PROLG. LOS RUBIES en 3 tramos;	<b>56.38ml., 27.32ml., 39.83ml.</b>
<b>SUR</b>	PROP. DE RODOLFO SALAS (ACTUAL URB. LA MEJORADA) en 2 tramos;	<b>56.38ml., 76.23ml.</b>
<b>ESTE</b>	PROP. DIONISIA CAPCHA ORIHUELA VDA. DE PEREZ	<b>56.44ml., 65.59ml.</b>
<b>OESTE</b>	JR. LOS NISPEROS	<b>95.63 ml.</b>

<b>DESCRIPCION</b>	<b>SEGÚN LEVANTAMIENTO</b>
<b>AREA DEL TERRENO</b>	<b>13,660.89 m2</b>
<b>PERIMETRO</b>	<b>473.80 ml.</b>

**8. PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO**

El Predio de propiedad de la **FAMILIA REYES MEZA**, con las características físicas anteriormente descritas, presenta la zonificación mencionada anteriormente desde el año 2006 como área de otros usos y Recreación pasiva, el mismo que hasta la fecha no ha sido sometida a ningún procedimiento de adquisición de parte de la Municipalidad Provincial de Huancayo, ni por ninguna entidad del Estado, pese a haber transcurrido casi 18 años, (la titularidad del predio se ha mantenido firme desde la fecha de su inscripción).

La planificación sobre el predio ha privado el uso del inmueble, el propietario no puede gozar de algún beneficio al respecto, puesto que estas Zonificaciones o áreas de Equipamiento presentan usos y compatibilidades restringidas, más aún ocupan un aproximado del 100% del área total, y debido a esta Zonificación no se puede hacer uso de ningún tipo de edificaciones de viviendas y similares.

La pretensión del proyecto tiene amparo Constitucional, puesto que el propietario tiene como objetivo poder ejercer su derecho de propiedad (uso, goce y disfrute) en armonía con el interés público. Asimismo, el proyecto ha identificado que, actualmente existen otras 2 infraestructuras cercanas que ya están reemplazando el uso del predio y cubren la dotación requerida por la población, generando esta situación la posibilidad de suprimir la propuesta de Equipamiento del PDM de Huancayo.

Finalmente, la propuesta garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se derivan del uso de suelo, acorde al numeral 2 del art. 1° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado con Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA.

**9. FUNDAMENTO LEGAL, TECNICO Y NORMATIVO:****PRIMERO: CONSTITUCION POLITICA DEL PERU DE 1993.****• Según el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, señala:**

Inviolabilidad del derecho de propiedad, El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

***“El Estado a través de la Municipalidad Distrital de El Tambo y La Municipalidad Provincial de Huancayo debe garantizar el derecho de la propiedad a los propietarios, por tanto, debe permitir poder utilizar nuestro predio en armonía con el bien común, no se debe de privar al propietario es uso sobre su propiedad del inmueble”.***

**• Según el Artículo 89 de la Constitución Política del Perú, señala:**

***“La Municipalidad Distrital de El Tambo y la Municipalidad Provincial de Huancayo debe considerar que el predio que se ha destinado como Equipamiento Urbano, es de propiedad privada y que, como tal, es una persona jurídica que tiene autonomía en el uso y libre disposición de sus tierras”.***

**• Según el Numeral 6 del Artículo 195 de la Constitución Política del Perú, indica:**

Los Gobiernos Locales promueven el desarrollo y 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. Son competentes para:

(...)

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

***“La Municipalidad Distrital de El Tambo y la Municipalidad Provincial de Huancayo son los Gobiernos Locales competentes en promover en armonía, la planificación a través de la zonificación”.***

**SEGUNDO: LEY N° 27972 – LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES.**

- **Según el Numeral 1.1 del Artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, indica:**

Las Municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas (...), con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

(...)

2.1. Zonificación

- **Según el Numeral 1.2 del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, indica:**

Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

Aprobar el (...), el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, (...) y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial.

***“La Municipalidad Provincial de Huancayo tiene la competencia exclusiva sobre la Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano”.***

**TERCERO: ORDENANZA MUNICIPAL N° 636-2020-MPH/CM – PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO - PDM.**

- **Según el MAPA: AMH-ZONIFICACION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO, destina:**

A la propiedad con 2 Zonificaciones, OU (OTROS USOS), ZRP –P (Zona de Recreación Publica Pasiva).

***“El PDM de Huancayo a destinado el predio en un 100% a Zonas de Equipamiento Urbano (OU & ZRP-P), quedando sin poder emplear uso alguno al predio, privando ejercer el derecho de propiedad, en su totalidad”.***

- **Según el REGLAMENTO DE CAMBIO DE ZONIFICACION de la MEMORIA DESCRIPTIVA, contiene:**

Título Preliminar: Condiciones Generales

Título I: Solicitud Regular de Cambio de Zonificación

Título III: Cambio de Zonificación de Oficio

***“El PDM de Huancayo ha previsto y regulado el Procedimiento de atención para las solicitudes de CAMBIO DE ZONIFICACION, el mismo que debe ser respetado por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Provincial de Huancayo en la medida de lo legal”.***

**CUARTO: REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, APROBADO MEDIANTE EL D.S. N° 012-2022-VIVIENDA**

• **Artículo 1.- Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto establecer disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

• **Artículo 2.- Finalidad**

El presente Reglamento tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

• **Artículo 3.- Ámbito de aplicación**

Las disposiciones y procesos que se desarrollan en el presente Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas a nivel nacional.

• **Artículo 39.- Preparación, elaboración y aprobación del PDM**

**39.1 La preparación y elaboración del PDM** está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional en coordinación con las municipalidades distritales, el Gobierno Regional correspondiente, y los sectores del Gobierno Nacional. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

**39.2 El área responsable del Planeamiento Territorial** o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial conforma un equipo técnico multidisciplinario para la elaboración del PDM, el cual presenta un Plan de trabajo que señala los plazos de las fases de elaboración y aprobación del PDM, considerando, además, lo establecido en el artículo 8 del presente Reglamento. El Plan de Trabajo es aprobado por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional.

**39.3 Culminado el diagnóstico y la propuesta del PDM** se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.

**39.4. Concluido el proceso de exhibición y consulta pública del PDM**, el equipo técnico remite al área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.

**39.5. La propuesta final del PDM** con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

**39.6. En caso el PDM** involucre más de una jurisdicción provincial este se aprueba de acuerdo a lo establecido en el mecanismo asociativo o del Convenio de Cooperación Interinstitucional o del mecanismo de coordinación apropiado, según sea el caso, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 30.2 del artículo 30 de la Ley.

- **Artículo 41.- Actualización del PDM**

**41.1. Cualquier modificación al contenido de los PDM** se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos.

**41.2 Los procesos de actualización de los PDM** deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento. Para ello, la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional adecúa las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.

**41.3. La(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional** o Metropolitana Regional evalúan y, de ser el caso, realizan actualizaciones parciales y/o totales de los PDM, como mínimo una vez al año. Para ello toman en consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en ese periodo.

**41.4. Cuando las actualizaciones consisten en modificaciones parciales** de ciertos aspectos o contenido del PDM, se realiza un análisis integral del PDM, considerando el impacto que estas tengan con respecto a los otros ámbitos y contenidos del plan. En caso se produzcan impactos respecto de otros ámbitos o contenidos, la actualización deberá considerar también la modificación de los mismos.

**41.5 Se consideran una actualización parcial del PDM**, los casos no previstos en el párrafo 41.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización.

**41.6 En caso de una actualización total del contenido del PDM**, la misma debe ser debidamente sustentada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento.

**41.7. Se considera una actualización total del PDM** en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas, arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas.

**41.8. La municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional** o Metrópoli Regional implementan mecanismos para recibir y acumular peticiones de modificación de cualquiera de los contenidos

establecidos en el PDM. Dichas peticiones son consideradas pedidos de gracia, no generando procedimiento administrativo alguno u Obligación de las municipalidades de aceptarlas.

**41.9. La municipalidad provincial inicia el proceso de actualización total del PDM** antes de concluir su horizonte de planeamiento.

**41.10. La actualización del PDM** puede incluir la ampliación del horizonte de planeamiento.

**41.11. La propuesta de actualización del PDM** con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

**41.12. La versión actualizada del PDM** es parte integrante de la Ordenanza Provincial que lo aprueba y se remite al MVCS para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

- **Artículo 42.- Implementación, seguimiento y evaluación del PDM**

**42.1. Las municipalidades provinciales** y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y

evaluación del cumplimiento del PDM, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias.

**42.2.** Las municipalidades provinciales y distritales, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, pueden proponer mecanismos complementarios a los aprobados en el PDM para asegurar la implementación, seguimiento y evaluación del mismo.

- **Artículo 122.- Modificación de la zonificación**

**122.1. La modificación de la zonificación**, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

**122.2. La modificación específica de la zonificación**, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.

2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento

Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

**122.3. El criterio de análisis integral** al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.

2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

**122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación** específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

**122.5 La modificación de la zonificación** producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

- **Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación**

**123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:**

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

**123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente**, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

**123.3. La solicitud de modificación de zonificación** puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

- **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 ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

**124.2 La municipalidad provincial** verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

**124.3 En caso de no cumplir** con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

**124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123** del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.

**124.5. La municipalidad provincial** establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

**124.6. 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.

- **Artículo 125.- 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 aceptarlas.

**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.

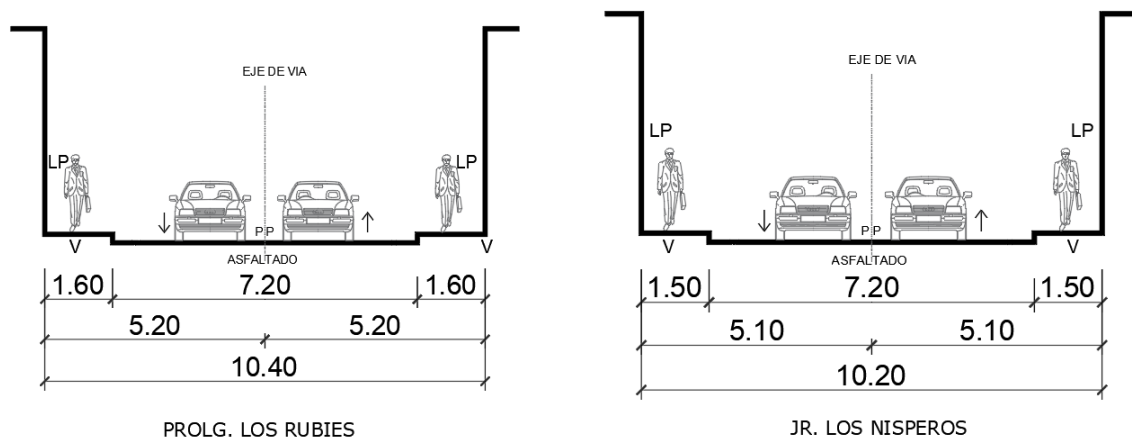
**10.DIAGNOSTICO URBANO:**

**SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM**

La propiedad no se encuentra directamente conectada al Sistema Vial Metropolitano, no obstante, el predio al estar en una esquina intercede 2 vías las cuales son PROLG. LOS RUBIES & JR. LOS NISPEROS respectivamente según levantamiento; actualmente la vía se encuentra aperturada y alineada y tienen las siguientes secciones cercanas:

NOMBRE DE VIA	SECCION EXISTENTE	SECCION SEGÚN PDM
PROLG. LOS RUBIES	10.00 ml.	10.40 ml.
JR. LOS NISPEROS	9.79 ml.	10.20 ml.

NO existe afectación vial para vías locales, ya que el terreno se encuentra en un área consolidada (se encuentra alineada).



**SOBRE LA DELIMITACION DEL SECTOR INMEDIATO DEL PREDIO:**

La delimitación del sector, se realizó considerando las vías metropolitanas existentes y la consolidación de edificaciones del sector, determinándose los siguientes límites y características físicas:

- Lado Norte : Prolongación Los Rubies (vía aperturada y alineada)
- Lado Sur : Jirón los Rubies (vía planificada según pdm)
- Lado Este : Jiron las Tunas (vía planificada sin consolidación de edificaciones)
- Lado Oeste : Jiron los Nisperos (vía aperturada, alineada y consolidada)
- Área : 13,660.89. o 1.36 Has., aproximadamente.
- Densidad Bruta : 40 Hab./Ha (Según PDM Huancayo)
- Población del año 2025 : 1063 Pobladores (Estimado según densidad bruta)
- Tasa de Crecimiento : 1.19% (Según PDM Huancayo para el distrito de El Tambo)

- Población del año 2037 : 2018 Pobladores (Estimado según Tasa de Crecimiento)
- Zonificación :

RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
CE	COM. ESPECIALIZADO
H1	POSTA MEDICA
E1	EDUCACION BASICA
ZRP-A	RECREAC. ACTIVA
ZRP-P	RECREAC. PASIVA
OU	OTROS USOS

- **Sector** : Covica
- Consolidación : 50% de edificaciones aproximadamente
- Distrito : EL Tambo
- Provincia : Huancayo



**11.SOBRE LOS SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:**

- Actualmente el predio consta con los siguientes servicios:
  - Agua Potable : SI
  - Alcantarillado - Sanitario : SI
  - Energía Eléctrica : SI
  - Lina de Teléfono : SI
  - Alumbrado Público : SI
  - Recojo de Basura : SI

El predio cuenta con todos los Servicios Públicos, cumpliendo con las obras de habilitación urbana, Tipo "E" según el Art. 11° de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir presenta las siguientes características:

Calzadas (Pistas)	: Afirmado
Aceras (Veredas)	: Diseño
Agua	: Conexión Domiciliaria
Desagüe	: Conexión Domiciliaria
Pública Y Domiciliaria	: Conexión Domiciliaria



### 12.SOBRE LA CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES Y DENSIFICACION:

El sector inmediato y el predio, presentan mayor consolidación de edificaciones hacia los lados Norte y Oeste, y la menor cantidad de edificaciones se asientan hacia el lado Sur y Este, se puede deducir que la ocupación horizontal de toda la extensión del sector asciende a un 50% del total.



Las edificaciones son en su mayoría son de material noble con alturas de 1 piso hasta 3 pisos, demostrando que el sector tiene una densidad neta baja a media, sin embargo, para los fines de planificación es necesario emplear la densidad bruta, y frente a la inexistencia de información sobre la misma.

### **13. PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037**

#### **ZONIFICACION:**

De acuerdo al plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2017-2037, el predio de propiedad privada materia de la modificación se encuentran detallado como Zona de recreación Pública Pasiva (ZRP-P), OTROS USOS (OU), propuesto dentro de un entorno zonificado como Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

### **14. PROPUESTA DE ACTUALIZACION DEL PDM 2017-2037:**

Para el proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, se propone la modificación de zonificación específica para el cambio de Zonificación del área normada como Zona de recreación Pública Pasiva (ZRP-P), OTROS USOS (OU), A USO DE SUELO **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, zonificación similar establecida por el Plan de Desarrollo Metropolitano para áreas que circundan al equipamiento materia de análisis, con los siguientes usos compatibles:

- **VIVIENDA (RDM):** Viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio y vivienda comercio.

### **15. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:**

#### **ASPECTO CONCEPTUAL:**

Se entiende por **Zona de Recreación Pública (ZRP)** al Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: plazas, parques, juegos infantiles y similares. (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

Se entiende por **OTROS USOS (OU)**, Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.

Y se entiende por **Zona Urbana de Densidad Media (RDM)** al suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento intenso del suelo. Zona de uso mixto que permiten, el Uso residencial, uso comercial y usos especiales (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

#### **ASPECTO NORMATIVO:**

Teniendo como base y fundamento principal el **Reglamento de Acondicionamiento territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible – Título IV Capítulo III INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA – SUB CAPITULO I PLANES DE DESARROLLO METROPOLITANO** que dice:

- **Artículo 41.- Actualización del PDM**

**41.1. Cualquier modificación al contenido de los PDM** se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos.

**41.2 Los procesos de actualización de los PDM** deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento. Para ello, la municipalidad

provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional adecúa las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.

**41.3. La(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional** o Metrópoli Regional evalúan y, de ser el caso, realizan actualizaciones parciales y/o totales de los PDM, como mínimo una vez al año. Para ello toman en consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en ese periodo.

**41.4. Cuando las actualizaciones consisten en modificaciones parciales** de ciertos aspectos o contenido del PDM, se realiza un análisis integral del PDM, considerando el impacto que estas tengan con respecto a los otros ámbitos y contenidos del plan. En caso se produzcan impactos respecto de otros ámbitos o contenidos, la actualización deberá considerar también la modificación de los mismos.

**41.5 Se consideran una actualización parcial del PDM**, los casos no previstos en el párrafo 41.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización.

**41.6 En caso de una actualización total del contenido del PDM**, la misma debe ser debidamente sustentada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento.

**41.7. Se considera una actualización total del PDM** en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas, arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas.

**41.8. La municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional** o Metrópoli Regional implementan mecanismos para recibir y acumular peticiones de modificación de cualquiera de los contenidos establecidos en el PDM. Dichas peticiones son consideradas pedidos de gracia, no generando procedimiento administrativo alguno u obligación de las municipalidades de aceptarlas.

**41.9. La municipalidad provincial inicia el proceso de actualización total del PDM** antes de concluir su horizonte de planeamiento.

**41.10. La actualización del PDM** puede incluir la ampliación del horizonte de planeamiento.

**41.11. La propuesta de actualización del PDM** con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

**41.12. La versión actualizada del PDM** es parte integrante de la Ordenanza Provincial que lo aprueba y se remite al MVCS para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

**Título VI ZONIFICACION** que dice:

- **Artículo 122.- Modificación de la zonificación**

**122.1. La modificación de la zonificación**, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

**122.2. La modificación específica de la zonificación**, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

**122.3. El criterio de análisis integral** al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

**122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación** específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

**122.5 La modificación de la zonificación** producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

- **Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación**

**123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:**

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

**123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente**, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

**123.3. La solicitud de modificación de zonificación** puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

- **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 ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

**124.2 La municipalidad provincial** verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

**124.3 En caso de no cumplir** con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

**124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123** del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.

**124.5. La municipalidad provincial** establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

**124.6. 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.

- **Artículo 125.- 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 aceptarlas.

**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.

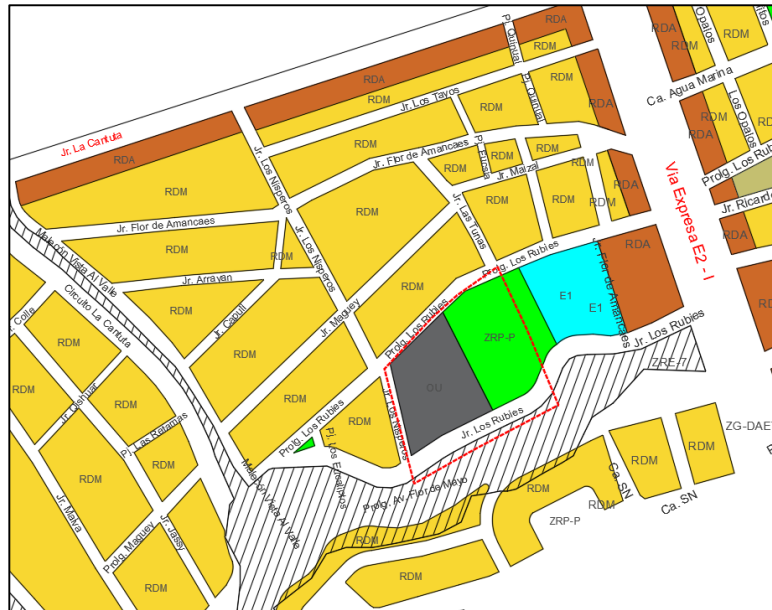
**125.7. Si la municipalidad distrital** remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

**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.

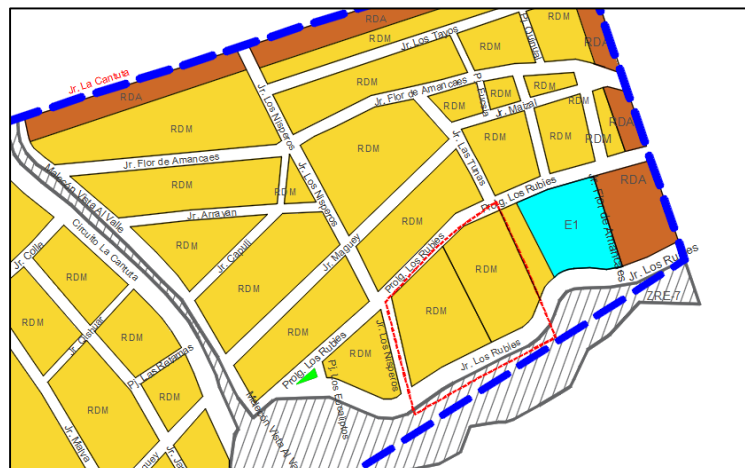
El Predio se encuentra ubicado dentro del casco urbano del Distrito de Huancayo:

- Sector : no específica
- Sub-Sector : no específica
- Zonificación : OU (OTROS USOS) – RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P)

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2017-2037 aprobado con O.M. 2017 – MDP.



La propuesta para poder desafectar el predio:



El sector inmediato presentaba 8 zonificaciones, siendo estas las siguientes:

- RDM (Residencia de Densidad Media)
- RDA (Residencia de Densidad Alta)
- E1, (Educación)
- RP (Recreación Pasiva)
- OU (Otros Usos)

### **ASPECTOS DEL USUARIO:**

Los propietarios del terreno no están predispuestos, no fueron consultados sobre el cambio de zonificación en la etapa de elaboración del PDM, tampoco cuentan con las posibilidades de desarrollar actividades que se relacionen al sector recreación, ni sus usos compatibles como indica el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO. Así mismo, **no renuncian a su derecho de propiedad ni a la libertad de inversión.**

Estas acciones, vienen perjudicando a los propietarios que no pueden invertir ni utilizar su terreno como capital de trabajo para el desarrollo de las familias y la satisfacción de necesidades urbanas de los pobladores que circundan al predio.

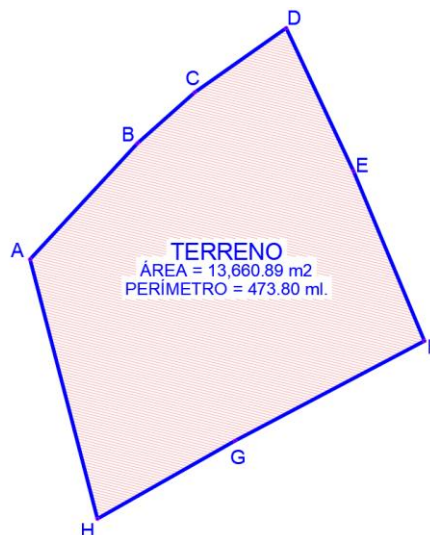
Los propietarios nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore parte del predio como zonificación de recreación pública pasiva (ZRP-P) y otros usos (OU), en el Plan de desarrollo metropolitano. Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la municipalidad de Huancayo tales facultades.

### 16. TOPOGRAFIA:

El terreno NO presenta una pendiente considerable.

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tipo de plano	:	Perimétrico
Fuente	:	Levantamiento equipo topográfico
Datum horizontal	:	WGS-84
Sistema de proyección	:	UTM
Hemisferio	:	Sur
Zona	:	18
Escala	:	1/500



### 17. CONCLUSIONES:

- El predio presenta suficiencia de servicios públicos, acorde a lo dispuesto en el numeral 106.2, del art. 106° del RATDUS aprobado con D.S N°012-2022-VIVIENDA.
- El proyecto presenta la dotación necesaria de Equipamientos Urbanos de Educación, Salud y Recreación, acorde a lo dispuesto en el numeral 106.2, del art. 106° del RATDUS aprobado con D.S N°012-2022-VIVIENDA.
- El proyecto logra el objetivo de la planificación urbana, garantizando la armonía entre el ejercicio de la propiedad y el interés público, acorde a lo dispuesto en el numeral 2, del art. 1° del RATDUS aprobado con D.S N°012-2022-VIVIENDA.
- El proyecto logra el objetivo de la planificación urbana, garantizando la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso de suelo, acorde a lo dispuesto en el numeral 2, del art. 1° del RATDUS aprobado con D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

- Con base legal D.S N° 012-2022-VIVIENDA, se aprueba el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, (RATPUDUS), Artículo 41.- Actualización del PDM, 41.5, Se consideran una actualización parcial del PDM, los casos no previstos en el párrafo 41.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización. 41.7. Se considera una actualización total del PDM en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas, arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas. Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico, 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.

El tambo, 30 de julio de 2025.