

## MEMORIA DESCRIPTIVA



**ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO  
METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR LA  
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE  
RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE  
DENSIDAD ALTA (RDA)**

**SETIEMBRE - 2025**

**PROYECTO** : ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)

**PROPIETARIOS** : ELIZABETH GEORGINA ARIMBORGO DORREGARAY  
NELLY ROSSANA ARIMBORGO DORREGARAY  
ALESSANDRA ANTONELLA ARIMBORGO ROMERO

**UBICACIÓN** : PASAJE SIN NOMBRE- (SUB LOTE C-02, SUB LOTE C-03, SUB LOTE C-04), DEL ANEXO DE SAÑOS GRANDE, DEL DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO Y DEPARTAMENTO DE JUNÍN

**PROFESIONAL** : ARQ. GRIMALDO ENRIQUE CHOMBO VALLADARES  
CAP N° 2757

#### I. FINALIDAD:

La presente Memoria Descriptiva tiene por finalidad sustentar el Proyecto de **ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)**, en el mencionado Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037 (PDM) aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM, de fecha 27 de abril de 2020.

Esta propuesta corresponde a la iniciativa de los propietarios de los sub lotes sujetos a cambio de zonificación, que adquirieron mediante División-partición en vía de adjudicación ubicada en el Pasaje sin nombre anexo de Saños Grande , del distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín; la matriz está inscrito en la **PARTIDA ELECTRÓNICA N° 02010928 de la Zona Registral N° VIII – SEDE HUANCAYO** con un extensión superficial de 10,772.00 m2 inscrito el 24 de junio de 1986 , quienes gestionan la modificación del plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo con fines de cambio de zonificación.

#### II. OBJETIVO:

Realizar la actualización de zonificación del área en estudio establecida como **ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)** sobre los sub lotes de las propietarias Elizabeth Georgina Arimborgo Dorregaray (Sub lote C-02), Nelly Rossana Arimborgo Dorregaray (Sub lote C-03) y Alessandra Antonella Arimborgo Romero (Sub lote C-04) con el objetivo de lograr dicha modificación de zonificación del PDM 2017-2037 de manera puntual.

### III. METODOLOGÍA:

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.

### IV. BASE NORMATIVA APLICABLE AL CASO

#### 4.1. NORMAS GENERALES

- Constitución Política del Perú
- T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444
- Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- Ley 31313, Ley de desarrollo Urbano Sostenible

#### 4.2. NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO NACIONAL

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N°022-2016-VIVIENDA
- Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

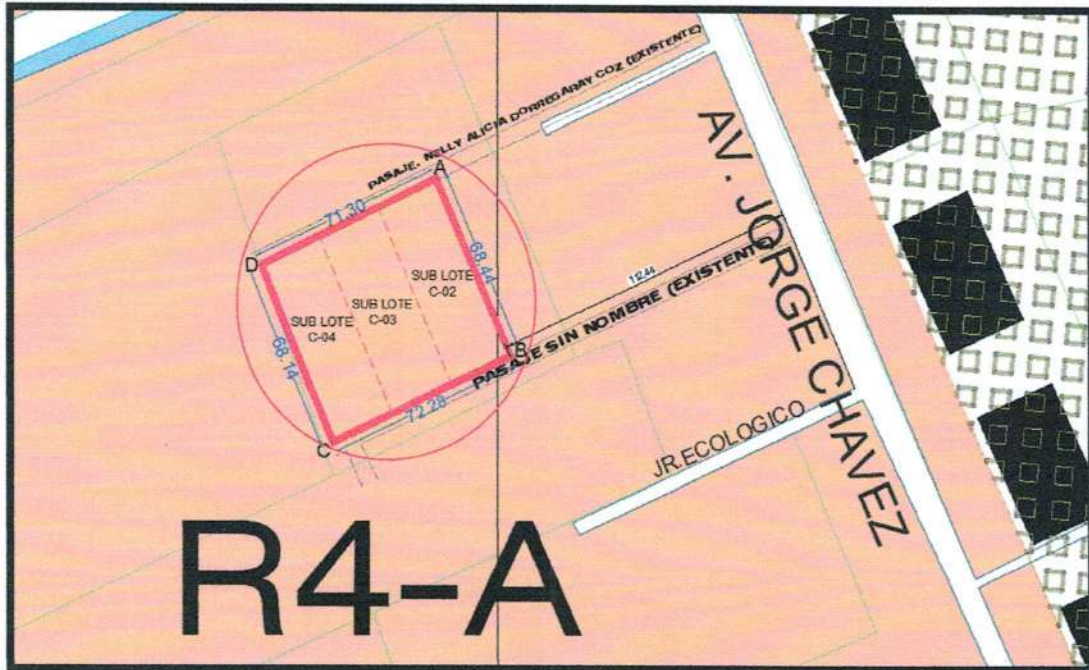
#### 4.3. NORMAS LOCALES

- Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2006-2011 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM de fecha 17 de octubre del 2006 y su respectiva ampliación aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 450CM/MPH de fecha 20 de octubre del 2011.
- Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037 aprobada mediante la Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM.

### V. ANTECEDENTES:

#### • PLAN DE DESARROLLO URBANO DE HUANCAYO 2006-2011

La zonificación de los sub lotes C-02, C-03, C-04 según la planificación y vigencia del Plan Urbano de Huancayo 2009-2011 es R4-A (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA).



**PLANO 01: PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PDU 2006-2011 -UBICACION DE LOS SUB LOTES**

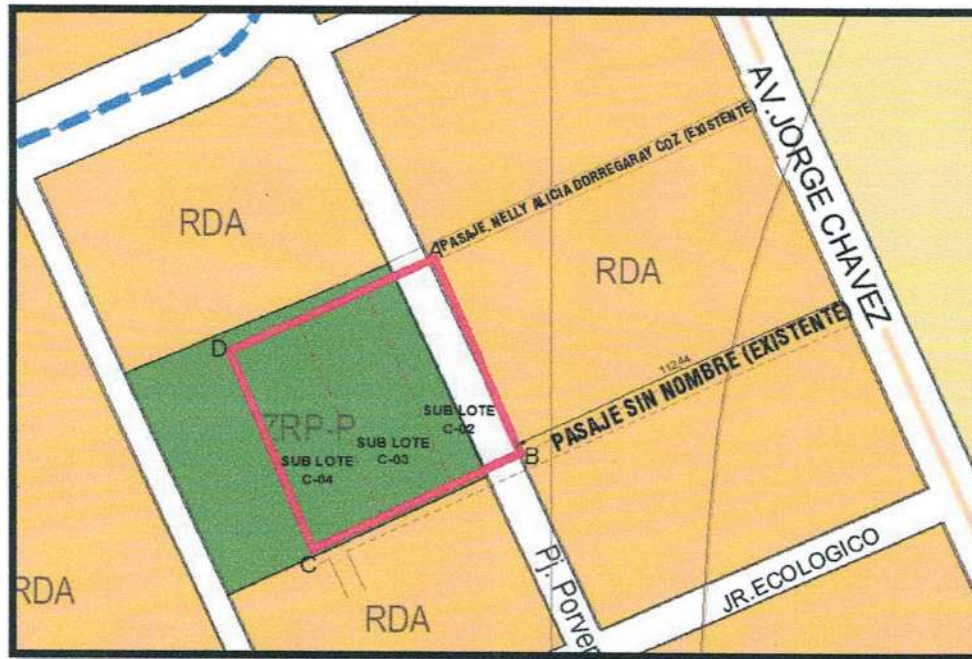
ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R6
	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R5
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R4-A

• **PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037**

La zonificación de los sub lotes según el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, es de ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P).

En el Plan mencionado también se aprecia el trazo vial proyectado Pasaje Porvenir.

Por lo mencionado se solicita la modificación de zonificación que será a RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA) lo cual está afectando a los sub lotes.



**PLANO 02: PLANO DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE DEL PDM 2017-2037**

**VI. UBICACIÓN:**

Los sub lotes en materia de estudio se encuentran ubicados en:

Sub lotes	: C-02, C-03 y C-04
Dirección	: Pasaje sin nombre
Anexo	: Saños Grande
Distrito	: El Tambo
Provincia	: Huancayo
Departamento	: Junín

**VII. DE LA PROPIEDAD, ÁREAS Y LINDEROS:**

**7.1. SEGÚN DOCUMENTO:**

• **LOTE MATRIZ INSCRITO EN SUNARP:**

Los otorgantes Roberto Luis Arimborgo Dorregaray , Elizabeth Georgina Arimborgo Dorregaray, Nelly Rossana Arimborgo Dorregaray y Alessandra Antonella Arimborgo Romero , son únicos y legítimos propietarios de un inmueble ubicado en Saños Grande, Distrito de el Tambo, Provincia de Huancayo y Departamento de Junín de una extensión de :

ÁREA : 10,772.00 m<sup>2</sup>

Cuya forma de adquisición y demás pormenores corren inscritas en la PARTIDA ELECTRONICA N° 02010928 DE LA ZONA REGISTRAL N° VIII – SEDE HUANCAYO.

- **DIVISIÓN-PARTICIÓN SEGÚN TESTIMONIOS DE LOS SUB LOTES MATERIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PDM PARA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN:**

Los propietarios adquirieron los sub lotes mediante División-Partición en Vía de Adjudicación mediante el notario de Huancayo **Ciro Galvez Herrera** con fecha el 09 de abril del 2019 indicando:

PROPIETARIOS	SUB LOTE	ÁREA
Elizabeth Georgina Arimborgo Dorregaray	C-02	1,633.69 m2
Nelly Rossana Arimborgo Dorregaray	C-03	1,633.69 m2
Alessandra Antonella Arimborgo Romero	C-04	1,633.69 m2
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>4,901.07 m2</b>

Se señala que cada propietario cuenta con su propio testimonio de división y partición.

## 7.2. SEGÚN LEVANTAMIENTO:

- **SUB LOTES MATERIA DE ACTUALIZACIÓN DEL PDM PARA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN:**

Se levanta el área total de los sub lotes (C-02, C-03 Y C-04) afectados por la zonificación denominada ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P):

PROPIETARIOS	SUB LOTE	ÁREA
Elizabeth Georgina Arimborgo Dorregaray	C-02	1,633.69 m2
Nelly Rossana Arimborgo Dorregaray	C-03	1,633.69 m2
Alessandra Antonella Arimborgo Romero	C-04	1,633.69 m2
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>4,901.07 m2</b>

## LINDEROS Y COLINDANTES DEL AREA TOTAL:

Por el Norte	: Con Pasaje Nelly Alicia Dorregaray Coz	71.30 ml
Por el Sur	: Con el Pasaje sin nombre	72.28 ml
Por el Este	: Con la Prop. Roberto Luis Arimborgo Dorregaray	68.44 ml
Por el Oeste	: Con la Prop. de Terceros	68.14 ml
➤ Perímetro total según Levantamiento		: 280.16 ml



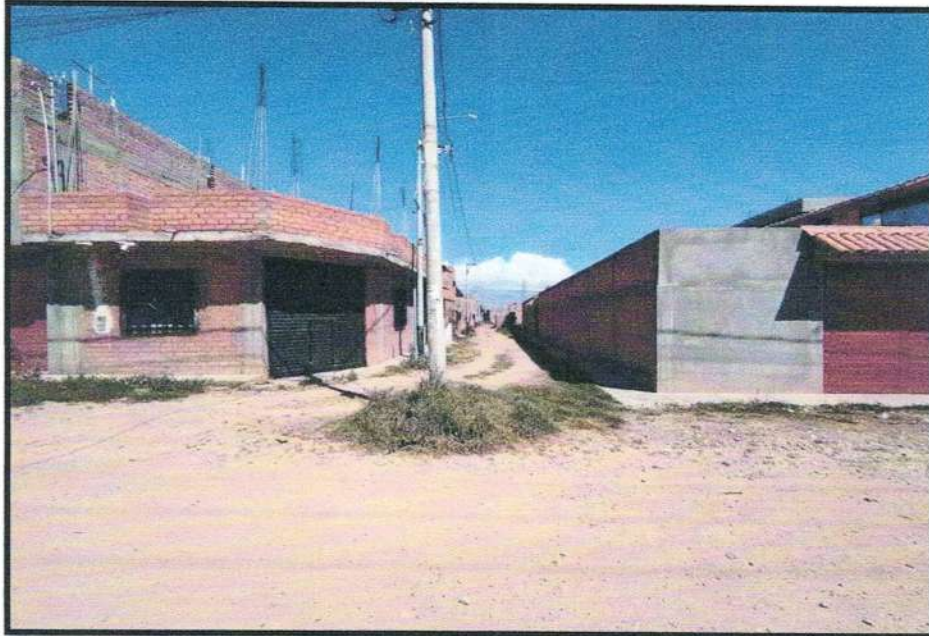
**PLANO 03: PLANO DEL AREA TOTAL AFECTADO POR LA ZONIFICACIÓN ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P)**

## VIII. SERVICIOS

- ENERGÍA ELÉCTRICA : En el entorno.
- AGUA POTABLE Y DESAGÜE : En el entorno.
- PISTAS Y VEREDAS : Los predios no cuentan con pistas y veredas consolidadas en las vías colindantes al predio.

**IX. ACCESIBILIDAD**

Los sub lotes materia de la actualización del PDM para la modificación de zonificación, se encuentra ubicado en el Pasaje sin nombre con una sección vial de 6.00 ml.



**Imagen N°01: Esquina de Pasaje s/n y la Av. Jorge Chavez**



**Imagen N°02: Pasaje sin nombre**

**X. PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037**

• **ZONIFICACIÓN:**

De acuerdo al plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2017-2037, los sub lotes materia de actualización del PDM para la modificación de zonificación, se indica como ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA (ZRP-P).

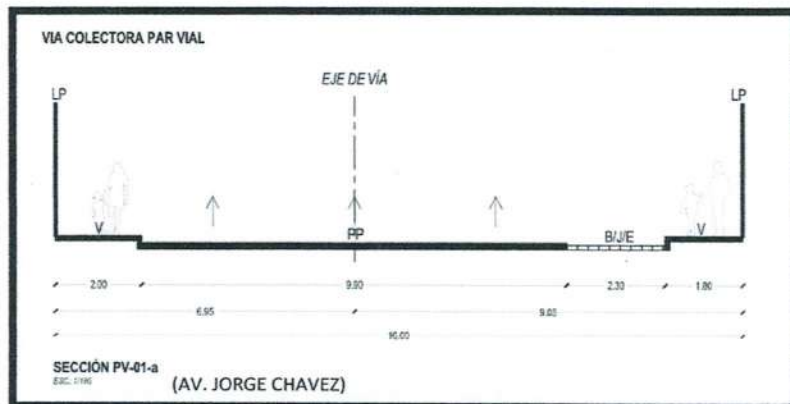
• **RED VIAL:**

Los sub lotes se encuentran en el Pasaje sin nombre (existente) con una sección de vía de 6.00 ml, los cuales se encuentran servidos a su vez por la Av. Jorge Chávez con una sección de vía de 16.00 ml.

Se muestra el Sistema Vial Primario de los sub lotes para la Av. Jorge Chavez según el PDM 2017-2037:

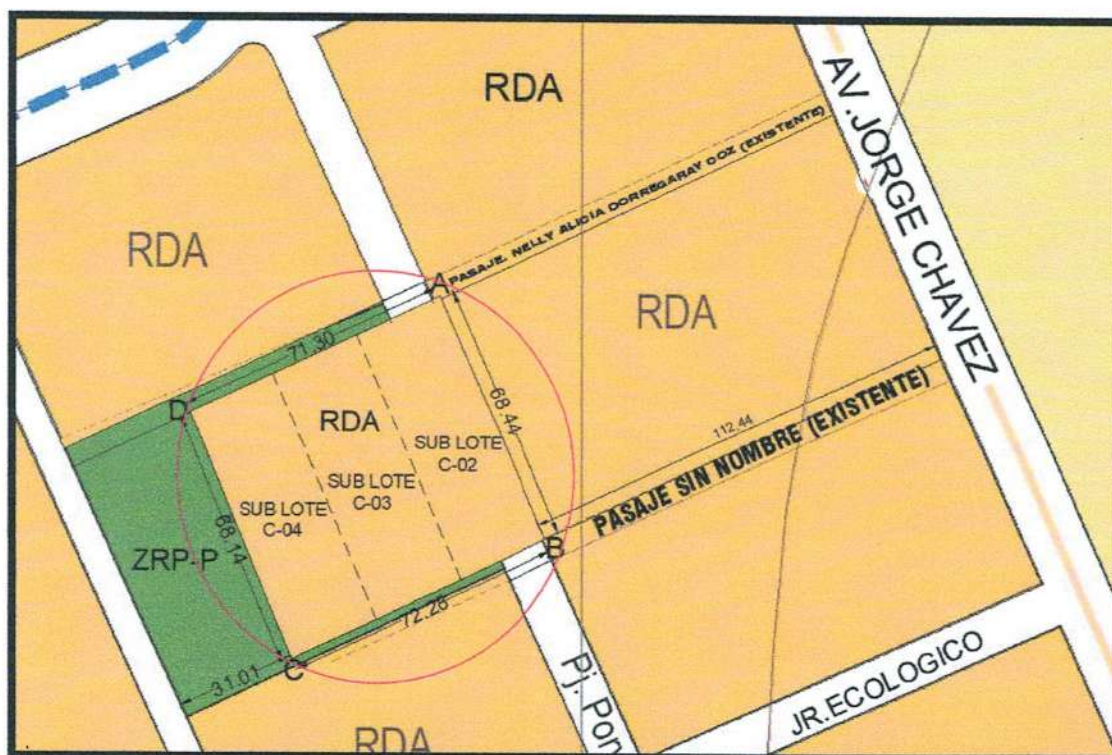


**PLANO 04: SISTEMA VIAL PRIMARIO DEL PDM**



**XI. PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DEL PDM 2017-2037:**

- Para el proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, corresponde solicitar la modificación de la zonificación del PDM a Residencial de Densidad Alta (RDA).
- El sector ya se ha ido consolidando de forma progresiva con viviendas unifamiliares de material noble de 1 a 3 pisos de altura, ya que es un sector que se encuentra en un proceso de consolidación; por los motivos expuestos solicito **La Actualización Parcial del Plan de Desarrollo Metropolitano 2017-2037, por la modificación de zonificación de Zona Recreación Pública Pasiva (ZRP-P) a Residencial de Densidad Alta (RDA)**, según lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM del 24 de abril del 2020.
- Incluir el Pasaje sin nombre YA EXISTENTE al lado sur de los sub lotes.



**PLANO 05: PDM HUANCAYO 2017-2037 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

## XII. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

### ❖ ASPECTO NORMATIVO:

Teniendo como base y fundamento principal el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano – Capitulo III DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO que dice:

Artículo 13º.- El Concejo Provincial podrá aprobar las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, las que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 11º del presente reglamento y son las siguientes:

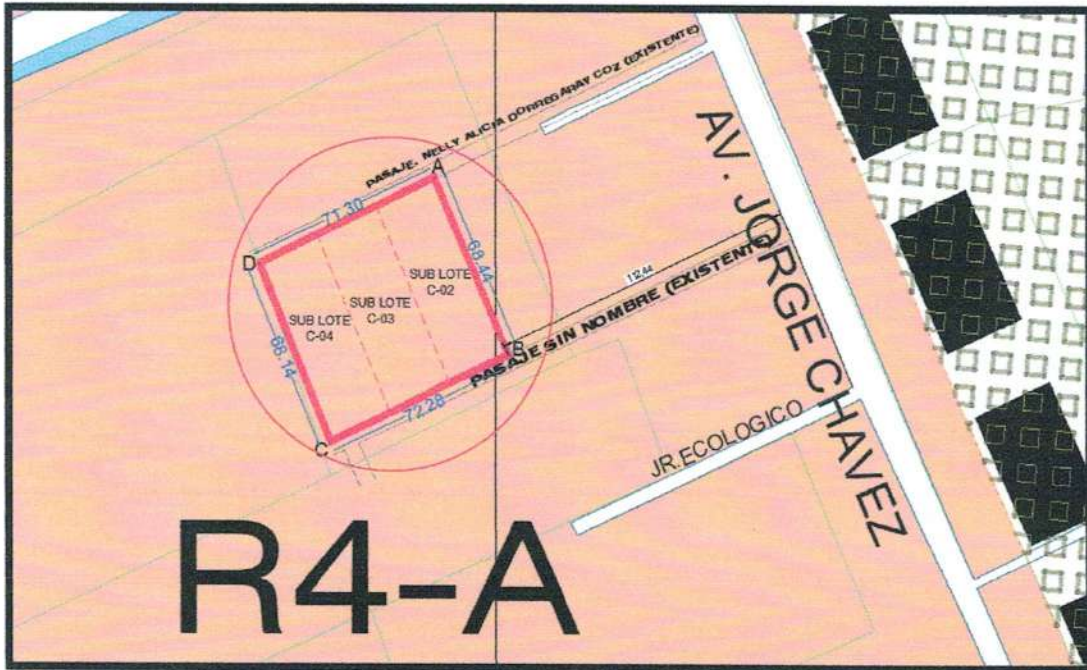
- a. Las que cambien la zonificación Comercial, Industrial, Pre urbana, recreación, usos especiales, servicios públicos complementarios, zona de reglamentación especial y zona monumental, o impliquen la modificación de zona residencial de baja densidad a densidad media o zona residencial de densidad media a residencial de alta densidad.

### ❖ ASPECTO TECNICO LEGAL:

Los sub lotes materia de la presente solicitud de actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano, tiene un área total de 4,901.07 m2 afectado por la Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P), dicho terreno no está en condiciones de desarrollar Zonas de Recreación para el sector público.

### DE LOS PLANES ANTERIORES:

Cabe mencionar que, en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huancayo 2006-2011, aprobado con Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM, y su ampliación aprobada con Ordenanza Municipal N° 450-CM/MPH, establece que los sub lotes se encuentran dentro de la Zona R4-A (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) y no proponen ningún trazo vial. No está establecido como una Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P) como indica el actual PDM 2017-2037.



**PLANO 06: PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PDU 2006-2011 -UBICACIÓN DE LOS SUB LOTES**

ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R6
	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R5
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R4-A

❖ **ASPECTOS DEL USUARIO:**

Los propietarios de los sub lotes no están predispuestos, ni en posibilidades de dejar el terreno de su propiedad para fines públicos como es en este caso Zona de Recreación Publica Pasiva (ZRP-P), compatible como indica el Plan de Desarrollo Metropolitano, por lo que 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 sus terrenos como capital de trabajo para el desarrollo de las familias y la satisfacción de necesidades urbanas de los pobladores que circundan a los sub lotes.

Los propietarios tienen el derecho de invertir, además, nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore a los sub lotes como Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P) en el Plan de desarrollo metropolitano 2017-2037, para beneficiar al sector público en perjuicio de otros privados. Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la Municipalidad Provincial de Huancayo tales facultades.

Cabe mencionar que actualmente sobre la afectación de la Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P), ya existen viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos ya consolidándose como Zona Residencial.

#### ❖ ASPECTOS DE COMPATIBILIDAD

La zonificación que circunda a los sub lotes materia del presente tramite se caracteriza en su mayoría por ser de uso REDISENCIAL DE DENSIDAD ALTA Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA y usos compatibles descritos en el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO con la existencia viviendas unifamiliares según el catastro que se realizó , es decir que si se adapta a satisfacer las necesidades urbanas, pero por gestión de los propietarios y por inversión privada, en el uso del suelo similar al contexto urbano que señala el mismo plan de desarrollo como zona Residencial de Densidad Alta, por lo que los propietarios solicitan acogerse a este tipo de USO DEL SUELO RESIDENCIAL, que sustituiría a la Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P) en cuestión y se lograría satisfacer en la misma medida o mejor en la modalidad de la promoción e inversión de los propietarios como ya reiteramos varias veces.

#### **XIII. CONSIDERACIONES PARA EL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA):**

- La zona colindante de los sub lotes en mención se encuentra consolidada en un 95% aproximadamente de uso residencial.
- Para tener las características de zonificación del entorno se propone realizar la modificación para una zonificación de uso RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA), y usos compatibles.

- El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; autoriza las supresiones y modificaciones como se precisa a continuación: **“Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.”** los mismos que están establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Huancayo.

**POR LO TANTO:**

Por las consideraciones, argumentos expuestos al amparo de las leyes y normas establecidas y el derecho de propiedad vigente, a través de la Municipalidad Provincial de Huancayo y su órgano correspondiente se solicita la **ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, POR LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)**, de los sub lotes materia de la presente solicitud.

Por lo expuesto y para una mejor evaluación se adjunta:

- Plano de ubicación y localización de los sub lotes C-2, C-3 y C-4 (UL-1)
- Plano del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2006-2011 ZONIFICACION (Z-1)
- Plano del Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037 - ZONIFICACIÓN EXISTENTE (ZE-1)
- Plano del área total afectado por la Zonificación Zona de Recreación Publica Pasiva (ZRP-P)- (ZA-1)
- Plano del Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037- PROPUESTA DE ZONIFICACION (PZ-1)
- Plano del sistema vial primario del sector (SVP-1)
- Plano de servicios básicos de los predios (SB-1)

HUANCAYO, SETIEMBRE DEL 2025

Arq. GRIMALDO E. CHOMBO VALLADARES  
C. A. P. 2757

## ANEXOS

### VISTAS FOTOGRÁFICAS DE LOS SUB LOTES EN MATERIA DE ACTUALIZACIÓN Y/O MODIFICACION DEL PDM

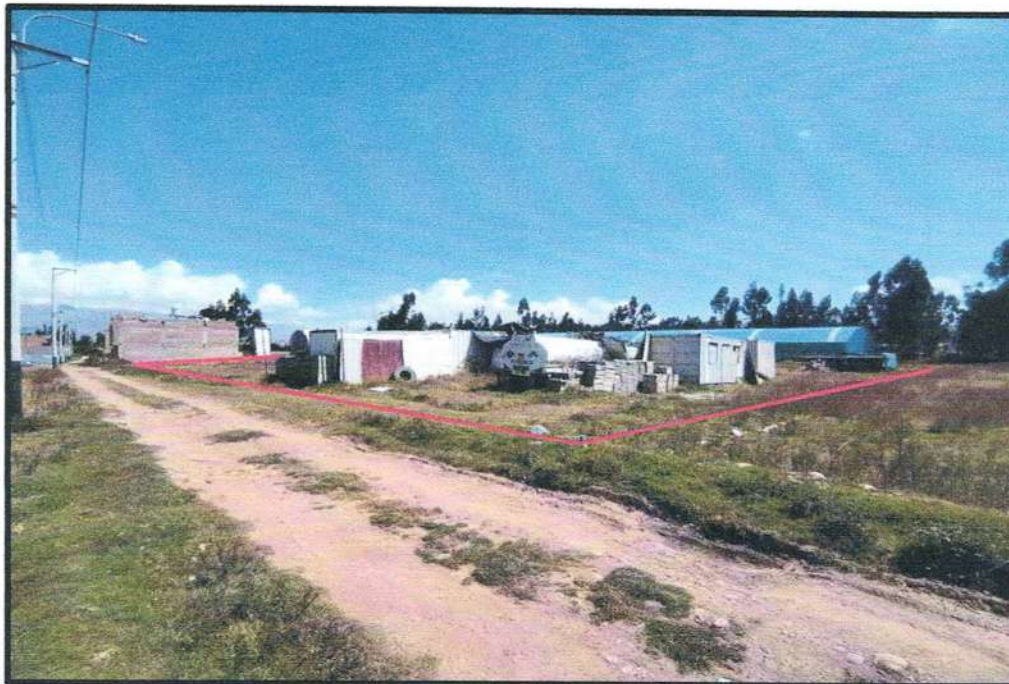


Imagen N°01: Vista lateral de los sub lotes.



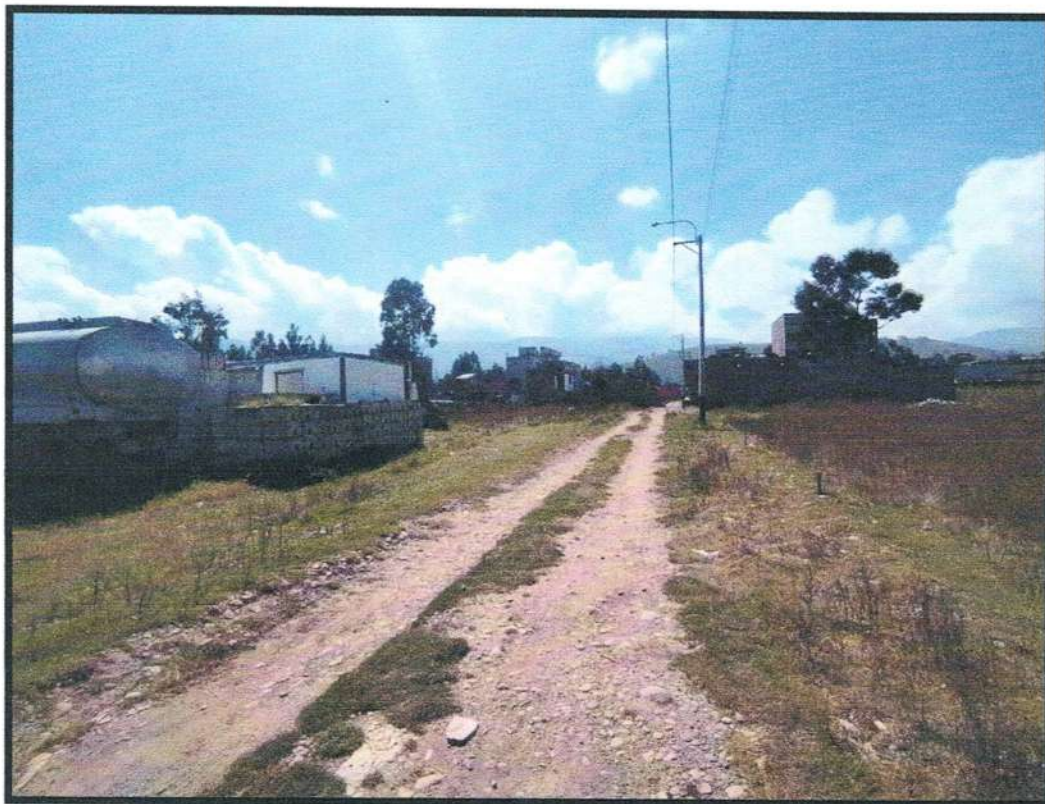
Imagen N°02: Vista posterior de los sub lotes.



**Imagen N°03: Vista frontal de los sub lotes.**



**Imagen N°04: Vista frontal de los sub lotes.**



**Imagen N°05: Vista del pasaje sin nombre.**



**Imagen N°06: Vista satelital de los sub lotes a modificación.**

Arq. GRIMALDO E. CHOMBO VALLADARES  
C. A. P. 2757