ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)

MEMORIA DESCRIPTIVA

Elaborado por:

Arq. VICTOR GABRIEL COSSER DE LA CRUZ

2025

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO : **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)**

PROPIETARIO : **SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACION PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION - SENCICO**

UBICACIÓN : Prolongación Trujillo N° 854 - 894

PROFESIONAL : **ARQ. VICTOR GABRIEL COSSER DE LA CRUZ**

FECHA : JULIO 2025

I. GENERALIDADES:

- **ANTECEDENTES**

El inmueble fue adquirido en 02 terrenos por separado de sus anteriores propietarios a fines del año 2022, y luego de los trámites registrales iniciales, se inició un proceso de ACUMULACIÓN DE PREDIOS.

El inmueble en mención fue inscrito en esta partida en aplicación de la Ley N° 29151 y Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, mérito a la escritura pública de acumulación de fecha 17.04.2019, y en mérito de haberlo solicitado la inscripción de la acumulación, mediante oficio N° 00240-2024-03/SENCICO de fecha 05.08.2024, declaración jurada de fecha 04.11.2024, suscrito por el Gerente General (e) Miguel Ángel Alvarado Otoya, asimismo se adjuntó plano de plano perimétrico, de ubicación - localización y acumulación, y memoria descriptiva elaborados por el Ingeniero Geógrafo Jaime Halanoca Laredo, con C.I.P. N° 124551. Se tuvo en cuenta el Informe Técnico N° 1062-2025-ZRN VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG-CAT recibido el 15.02.2024, en el cual se dio conformidad a la documentación técnica presentada.

- **OBJETIVO**

Obtener el Cambio de Zonificación, del Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia de Huancayo aprobado con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, del predio en mención, desafectando la zonificación, **De: "RDM", a: " E2" .**

- **BASE LEGAL**
  - Constitución Política del Perú 1993
  - Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
  - Decreto Supremo N° 012-2022--VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
  - Ordenanza Municipal N° 636-2020-MPH/CM, Plan de Desarrollo Metropolitano de la provincia de Huancayo

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

II. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

Área (Según la Partida N°02005722)		: 8,266.42 m2.
Perímetro (Según la Partida N°02005722)		: 374.14 ml.
Linderos y Medidas Perimétricas	Norte	: Prop. de Con la propiedad de David Lazo en línea recta de 95.19 m
	Sur	: Con la propiedad de Raúl Samaniego, en 9.11m, 17.54m, 20.72m, 7.22m, 7.01m, 17.61m, 7.77m y 9.19m.
	Este	: Con la Calle Las Begonias en, 8.23m, 9.81m, 7.96m, 19.77, 2.09m, 8.43m, 14.47m, 12.27m, 4.62m, y 5.21m.
	Oeste	: Con la Prol. Trujillo, en 45.92 m y 44.00 m
Zonificación		: RDM Residencia de Densidad Media
Sector		: Nd - 13
Distrito		: EL Tambo

III. PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO:

El predio objeto de la presente solicitud se encuentra ubicado en el distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, y cuenta con una extensión de 8,266.42 m² y un perímetro de 374.14 ml, conforme a lo establecido en la Partida Electrónica N° 02005722. Su delimitación física y legal ha sido debidamente validada mediante plano perimétrico, memoria descriptiva y acumulación inscrita, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N.° 29151 y el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA.

Actualmente, el predio se encuentra zonificado como RDM (Residencial de Densidad Media), conforme al Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia de Huancayo, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.° 636-2020-MPH/CM. No obstante, considerando las condiciones bajo las cuales fue adquirido y su finalidad institucional orientada al cumplimiento de los fines y objetivos educativos misionales que SENCICO tiene para con la comunidad huancaína, se plantea la necesidad de gestionar una **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN** del uso actual RDM a la categoría **E2 (EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLOGICA)**, que se adecúa mejor a su uso previsto.

IV. FUNDAMENTO LEGAL, TÉCNICO Y NORMATIVO:

PRIMERO: CONSTITUCION POLITICA DEL PERU DE 1993.

VICTOR M. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

• 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 sino, 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.

Este artículo garantiza el ejercicio del derecho de propiedad del solicitante del cambio de zonificación, en tanto su pedido se enmarca en un procedimiento legal, técnico y administrativo sustentado en el bien común, promoviendo el acceso a servicios educativos de nivel superior tecnológico en beneficio de la población.

• 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*".*

Conforme a esta atribución constitucional, la Municipalidad Provincial de Huancayo tiene plena competencia para evaluar solicitudes de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)** dentro de su jurisdicción, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y ordenado que responda a nuevas demandas sociales como la expansión de infraestructura educativa.

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

• Según el Artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala:

"Las municipalidades ejercen funciones específicas en materia de organización del espacio físico y uso del suelo. Son responsables de planificar, regular y controlar el desarrollo urbano, el uso y ocupación del suelo, la zonificación, el acondicionamiento territorial, y los usos compatibles en sus respectivas jurisdicciones".

Este fundamento respalda que la solicitud presentada para **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)** forma parte de un procedimiento legítimo dentro de las funciones normadas de los gobiernos locales.

TERCERO: DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA – REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

Artículo 41.- Actualización del PDM

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

VICTOR H. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO / CA .16916

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 39del 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.

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

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:

VICTOR M. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

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.

Esta norma técnica permite que el uso del suelo pueda adaptarse a nuevas necesidades territoriales, como el desarrollo de infraestructura para instituciones de educación superior tecnológica, cuando se acredita su viabilidad física, funcional y normativa, como es el caso del predio ubicado en el sector Nd-13 del distrito de El Tambo.

<u>CUARTO: ORDENANZA MUNICIPAL N° 636-2020-MPH/CM – PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO - PDM.</u>

• Según lo aprobado por Ordenanza Municipal N.º 636-2020-MPH/CM, se dispone:

"La zonificación del suelo urbano de la Provincia de Huancayo se rige por el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2026, el cual establece las categorías de uso y condiciones normativas del suelo conforme a la dinámica urbana y criterios de sostenibilidad."

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

Dentro de este marco normativo, la categoría "E2 – Educación Superior Tecnológica" está prevista como uso compatible con equipamiento educativo especializado, promoviendo la oferta de servicios educativos superiores en contextos urbanos donde la demanda poblacional lo justifique. El cambio de zonificación

propuesto permitirá adecuar el uso del predio a este fin, respetando los criterios establecidos por el plan urbano vigente.

Además brindar atención de la demanda insatisfecha que señala en este caso el propio PDM:

EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS DE ALCALNCE METROPOLITANO

Nivel Educativo Nivel Superior No Universitario Tecnológica y Pedagógica

CUADRO 026
AMH: COBERTURA DEL SISTEMA EDUCATIVO NIVEL SUPERIOR NO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICA Y PEDAGÓGICA,
AÑO 2,035

Sector/Distrito	Población				Matriculas en el Nivel Superior No Universitario (2)			Cobertura 2,035
	Total	17 a 64 años		Población Objetivo (1)	Total	Público	Privado	
	ABS.	ABS.	%	ABS.	ABS.	ABS.	ABS.	ABS.
AMH	596,122	382,978	64.24	38,298	5,576	3,447	2,129	-32,722

Fuente: http://escale.minedu.gob.pe/

(1) La población objetivo es el 10% de la población adulta.

(2) Incluye la Educación Superior No Universitaria Tecnológica y Pedagógica, no incluye la Educación Superior Artística, la cual se analiza en apartado diferente.

CONSORCIO "HUANCAYO"
Arq. ROBERTO V. DE ESCALANTE
JEFE DE ESTUDIO

CONSORCIO "HUANCAYO"
Arq° NICOLAS A. HINOSTROZA LEÓN
REPRESENTANTE LEGAL

VICTOR W. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

Del mismo con esta propuesta se busca brindar acceso a la educación superior a un sector de la población cuya demanda aún no ha sido satisfecha, Tal como lo señala el propio PDM en sus CONCLUISIONES Y RECOMENDACIONES. Esta necesidad se ve acentuada por los flujos migratorios estudiantiles, conformados por jóvenes que buscan una formación de calidad, económicamente accesible y de corta duración, como la que ofrece SENCICO.

CONSORCIO Arq. Nicolás A. PLANIFICA

j) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

1. El déficit o el superávit observado en relación a la cobertura educativa, en varios distritos de la Provincia de Huancayo, se debe a los flujos de migración estudiantil por razones de los padres de familia (mejor educación en las ciudades grandes) o asuntos de trabajo (el lugar de labor está en la ciudad y deben llevar y recoger a sus hijos con facilidad), por lo que explicaría esos desbalances. Además, debemos comprender que estos flujos son estacionarios, pues cambia en cada año escolar,

2. Asimismo, la existencia aparente de un superávit de infraestructura se debe a dos factores:

   a) Los Objetivos del Milenio, al cual el país se ha comprometido, especifica que ninguna persona en edad escolar debe quedar sin acceder al derecho a la educación y que el Estado, con participación privada, debe proveer el servicio educativo,
   b) En consecuencia, el Estado peruano ha creado el programa presupuestal 0091, denominado Acceso, para garantizar ese derecho y dotar o conseguir (en muchos casos casas o locales alquilados) la infraestructura necesaria a tal efecto; en el caso privado, el incentivo tributario debe conseguir el mismo efecto.

3. Por otro lado, un dato más a considerar, en cuanto a la propuesta de equipamiento, es que debe seguir los flujos migratorios o de ocupación poblacional para garantizar el derecho a la educación de la población en edad educacional y, en el caso de educación superior privada, considerar solo espacios de desarrollo en función de la demanda y oferta profesional,

4. También debe expresarse las necesidades de conectividad virtual y uso de TIC's en todo el equipamiento propuesto.

CONSORCIO "HUANCAYO" Arq. ROBERTO ... JEFE DE ESTUDIO

RECOMENDACIONES:

Se recomienda que los equipamientos destinados al sector educativo, siempre mantengan un área del terreno, destinada a la implementación, considerando el crecimiento poblacional y la demanda educativa a largo plazo, esto a fin de racionalizar la construcción de nuevas infraestructuras y por lo tanto tener un enfoque eficiente que consista en mejorar e implementar las existentes.

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ ARQUITECTO CIP. 16916

CONSORCIO "HUANCAYO" Arq° NICOLAS A. HINOSTROZA LEÓN REPRESENTANTE LEGAL

V. DIAGNOSTICO URBANO:

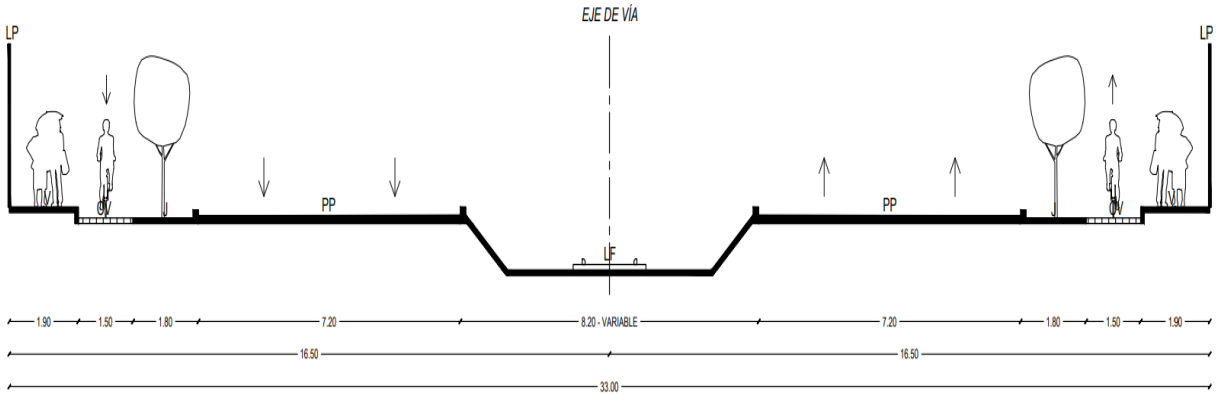
1. SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM

La propiedad no se encuentra directamente conectada al Sistema Vial Metropolitano, no obstante, las vías metropolitanas próximas al predio son:

- La Vía Arterial denominada **AV. FERROCARRIL**, con una sección normada de 33.00ml., actualmente se encuentra aperturada y alineada.

SECCION :	A-01-I
CLASIFICACION :	ARTERIAL
NOMBRE :	AV. FERROCARRIL
DISTRITO(S) :	EL TAMBO, HUANCAYO, CHILCA, HUANCAN, HUAYUCACHI y VIQUES
TRAMO :	PUENTE "QUEBRADA HONDA" - AV. HUÁSCAR (VIQUES)
NOTA (*):	

VIA ARTERIAL



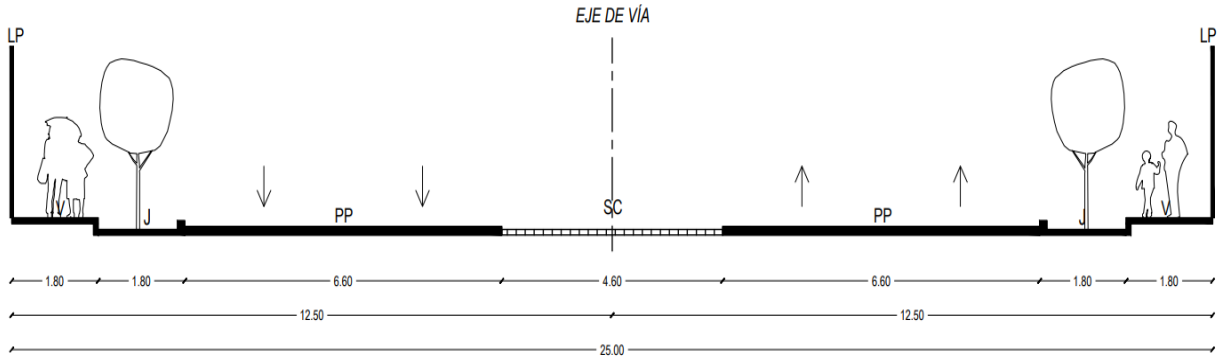
SECCIÓN A-01-I
ESC: 1/100

- La Vía Arterial denominada **AV. JOSÉ C. MARIATEGUI,** con una sección normada de 25.00ml., actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

SECCION : A-02-a
CLASIFICACION : ARTERIAL
NOMBRE : AV. JOSÉ C. MARIATEGUI
DISTRITO(S) : EL TAMBO
TRAMO : VIA EXPRESA "E2-I" - AV. CIRCUNVALACIÓN
NOTA (*):

VIA ARTERIAL

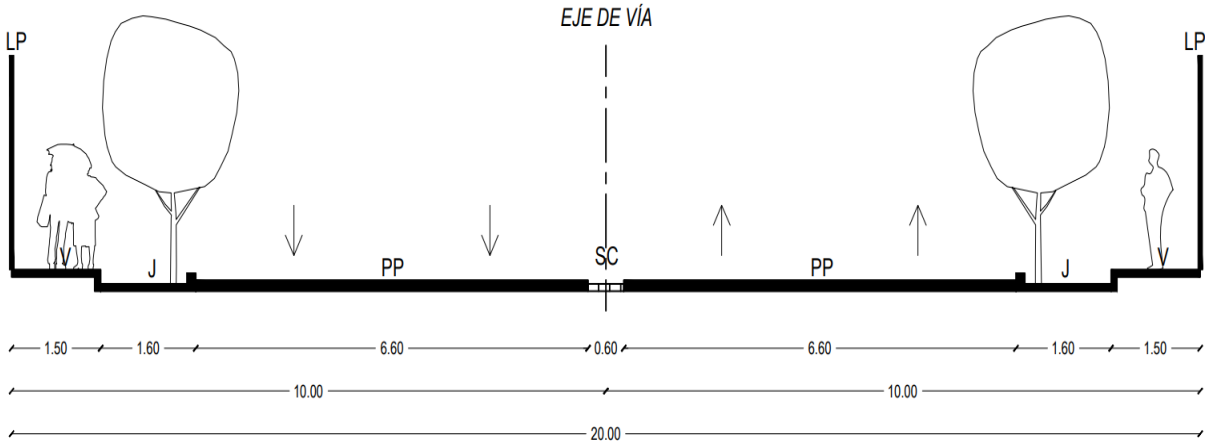


SECCIÓN A-02-a
ESC: 1/100

- La Vía Colectora denominada **AV. FRANCISCA DE LA CALLE**, con una sección normada de 20.00ml., actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.

SECCION : C-03-a
CLASIFICACION : COLECTORA
NOMBRE : AV. FRANCISCA DE LA CALLE
DISTRITO(S) : EL TAMBO
TRAMO : AV. 28 DE JULIO - PROLG. TRUJILLO
NOTA (*):

VIA COLECTORA



SECCIÓN C-03-a
ESC: 1/100

VICTOR D. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

2. 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 : Con la propiedad de David Lazo en línea recta de 95.19 m

Lado Sur : Con la propiedad de Raúl Samaniego, en 9.11m, 17.54m, 20.72m, 7.22m, 7.01m, 17.61m, 7.77m y 9.19m.

Lado Este : Con la Calle Las Begonias en, 8.23m, 9.81m, 7.96m, 19.77, 2.09m, 8.43m, 14.47m, 12.27m, 4.62m, y 5.21m.

Lado Oeste : Con la Prol. Trujillo, en 45.92 m y 44.00 m

Área : 8,266.42 m2. o 0.827 Has., aproximadamente.

Densidad Brut : 2,262 Hab./Ha (Según PDC de El Tambo).

Población del año 2017 : 166,359 Hab (Estimado según densidad bruta)

Tasa de Crecimiento : 1.26% (Según PDC de El Tambo)

Población del año 2032 : 275,280 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 : Nd 13

Consolidación : 50% de edificaciones aproximadamente

Distrito : EL Tambo

Provincia : Huancayo

VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

SENCICO SERVICIO NACIONAL DE CAPACITACIÓN PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

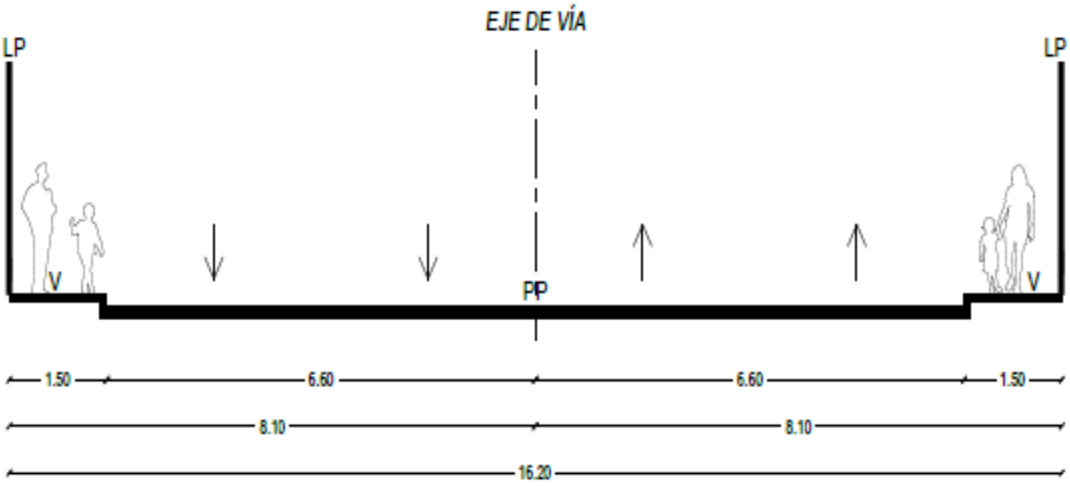
3. SOBRE EL SISTEMA VIAL LOCAL DEL PREDIO:

La propiedad se ubica a inmediaciones de las vías colectoras denominadas Prol. Trujillo y Jr. Las Begonias, ambas con secciones determinadas según el Planeamiento Integral del Sector, aprobado con Resolución Gerencial N° 252-2014-MDT/GDUR del 03/03/2014, con los siguientes detalles:

- La Vía Colectora denominada **PROL. TRUJILLO**, con una sección normada de 16.20 ml., actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento:

SECCION : C-03-i
CLASIFICACION : COLECTORA
NOMBRE : PROLG. TRUJILLO
DISTRITO(S) : EL TAMBO
TRAMO : JR. LAS BEGONIAS - AV. FRANCISCA DE LA CALLE
NOTA (*):

VIA COLECTORA



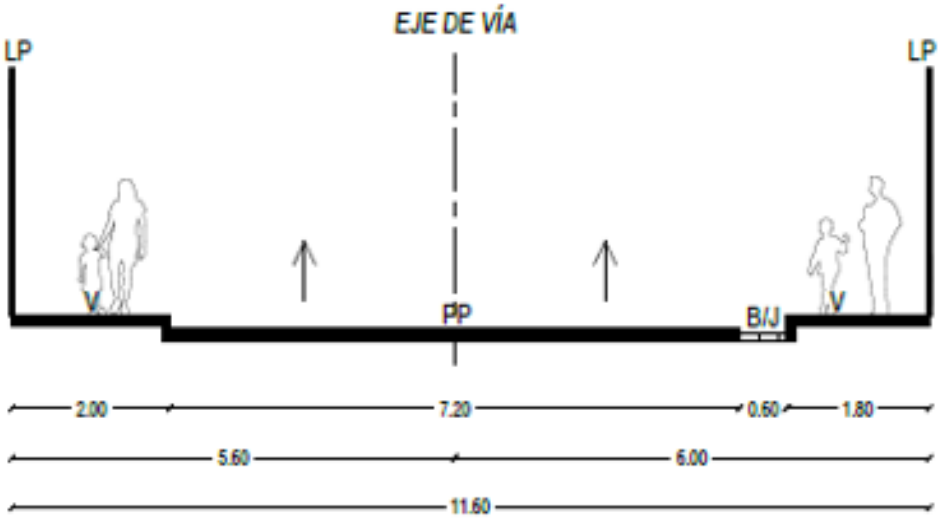
SECCIÓN C-03-i
ESC: 1/100

VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

- La Vía Colectora denominada **JR. LAS BEGONIAS**, con una sección normada de 12.00ml., actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.

SECCION : PV-02-f
CLASIFICACION : COLECTORA PAR VIAL
NOMBRE : JR. LAS BEGONIAS
DISTRITO(S) : EL TAMBO
TRAMO : PROLG. TRUJILLO - AV. FRANCISCA DE LA CALLE
NOTA (*):

VIA COLECTORA PAR VIAL



SECCIÓN PV-02-f
ESC: 1/100

VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

- Vista de la **PROL. TRUJILLO (vista Oeste – Este)**

- Vista de la **PROL. TRUJILLO (vista Este – Oeste)**

VICTOR O. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

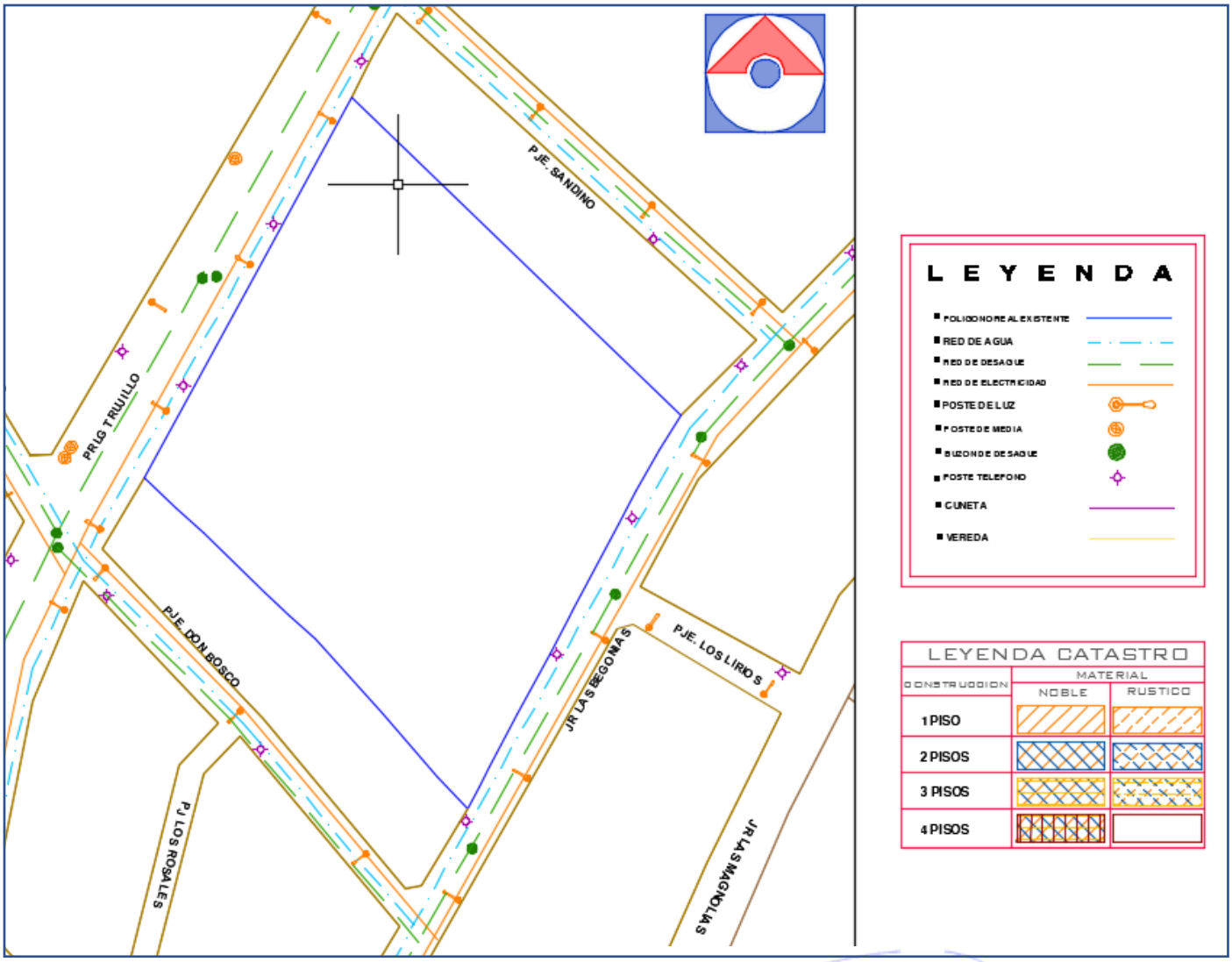
- Vista del **JR. LAS BEGONIAS**

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

4. SOBRE LOS SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

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

Calzadas (Pistas)	: Asfalto
Aceras (Veredas)	: Concreto Simple
Agua	: Conexión Domiciliaria
Desagüe	: Conexión Domiciliaria
Energía Eléctrica	: Conexión Domiciliaria
Teléfono e Internet	: Público



VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

5. SOBRE LA CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES Y DESIFICACION:

El sector inmediato y el predio, presenta menor consolidación de edificaciones hacia el lado Norte al igual que la menor cantidad de edificaciones, se puede deducir que la ocupación horizontal de toda la extensión del sector asciende a un 85% del total.

Las edificaciones son en su mayoría son de material noble con alturas de 3 hasta 4 pisos demostrando que el sector tiene una densidad neta media, sin embargo, para los fines de planificación es necesario emplear la densidad bruta, 2,262 Hab./Ha según el PDC de El Tambo.

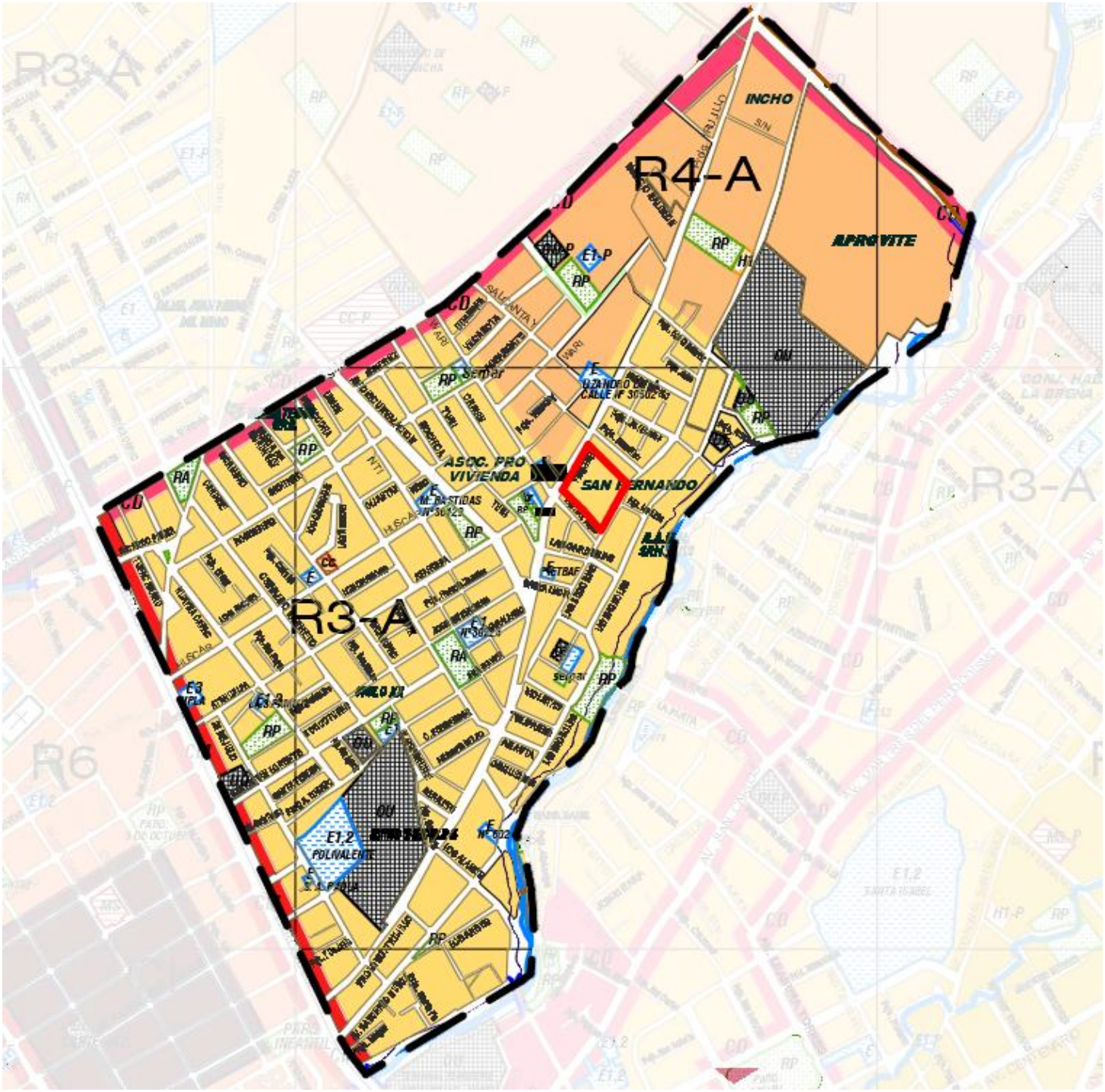
VICTOR H. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

6. ZONIFICACION DEL SECTOR y DEL PREDIO SEG. EL PLAN DE DESARROLLO URBANO - PDU:

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

- R4-A (Residencia de Densidad Media)
- R3-A (Residencia de Densidad Media)
- CD (Comercio Distrital)
- CE (Comercio Especializado)
- E1, 2 (Educación)
- RP (Recreación Pasiva)
- OU (Otros Usos)
- H2 (Salud)

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916



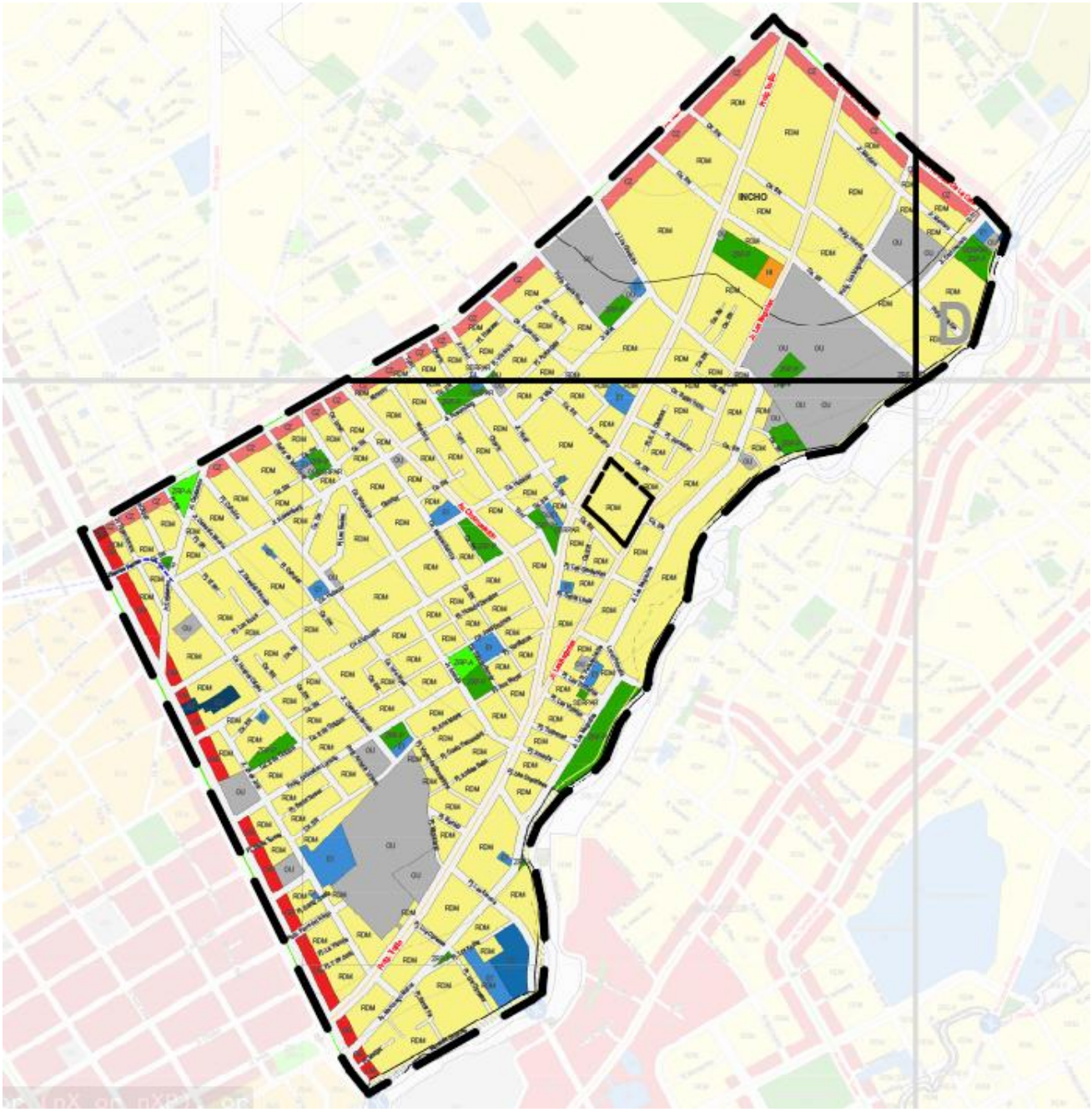
7. ZONIFICACION DEL SECTOR Y DEL PREDIO SEGÚN EL PLAN DE D. METROPOLITANO - PDM:

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

El sector inmediato presentaba 9 zonificaciones, siendo estas las siguientes:

- RDM (Residencia de Densidad Media)
- CV (Comercio Vecinal)
- CZ (Comercio Zonal)
- CE (Comercio Especializado)
- H1 (Posta Medica)
- E1 (Educación Básica)
- ZRP-A (Zona de Recreación Publica Activa)
- ZRP-P (Zona de Recreación Publica Pasiva)
- OU (Otros Usos)

VICTOR M. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916



VI. ANALISIS DE LA ZONIFICACION DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO:

1. ZONIFICACION SEGÚN PDU:

El Plan Director Urbano del distrito de El Tambo, correspondiente al año 2006, no contempló predios específicos con zonificación para educación superior tecnológica (E2) solo se contempló un predio destinado educación universitaria (E3). La zonificación educativa en dicho plan se concentraba principalmente en E1 educación básica, omitiendo niveles superiores. Esto generó una deficiencia estructural en la planificación, ya que no se preveía equipamiento suficiente para atender la futura demanda formativa de jóvenes que egresarían de la educación escolar. La ausencia de zonificación E2 reflejaba un modelo urbano con enfoque restringido a lo residencial y recreativo, relegando la incorporación de servicios educativos especializados, pese al crecimiento progresivo de la población en edad formativa postsecundaria.

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

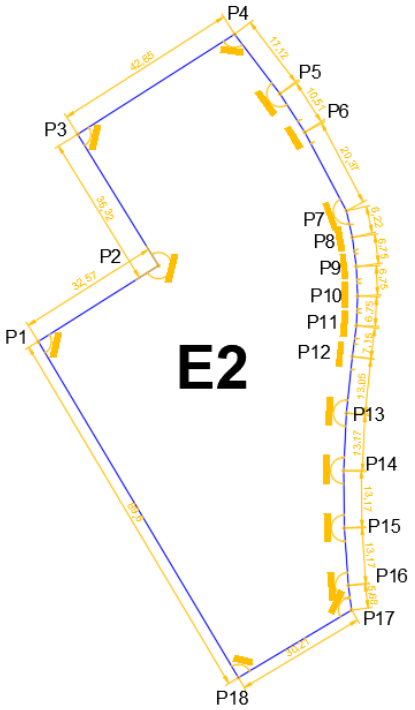
2. CONSOLIDACION DE EDIFICACION – ESTADO ACTUAL:

Según el análisis territorial y la verificación cartográfica del sector inmediato al predio, con base en la Ordenanza Municipal N.º 636-2020-MPH/CM (Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM), se identifica la existencia de un solo predio formalmente zonificado como E2 (Educación Superior Tecnológica) en todo el ámbito del distrito de El Tambo, lo cual evidencia una fuerte limitación en la oferta educativa especializada. Asimismo, se constata que los dos únicos equipamientos E3 (Educación Superior Universitaria) están ubicados de manera contigua, en una sola área concentrada, lo cual genera una cobertura localizada sin alcance efectivo para el resto del territorio.

Por otro lado, se ha consolidado una distribución más equilibrada de equipamientos E1 (educación básica), lo cual demuestra un avance en cobertura escolar, pero acentúa el desbalance vertical en la jerarquía educativa del suelo urbano: se dispone de numerosos predios para nivel básico, pero no para educación técnica ni universitaria. Esta situación genera presión sobre el único predio E2 existente y limita las oportunidades de expansión para nuevas instituciones de educación superior.

En ese sentido, el predio materia de evaluación, ubicado en el sector Nd-13 del distrito, presenta actualmente condiciones físicas, funcionales y territoriales para albergar un nuevo equipamiento E2, al encontrarse en una zona parcialmente consolidada con infraestructura educativa, vías accesibles, y necesidad insatisfecha de formación técnica. La propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)responde a esta brecha, contribuyendo a mejorar la equidad territorial y funcional del sistema de educación superior en el distrito.

E2 EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA

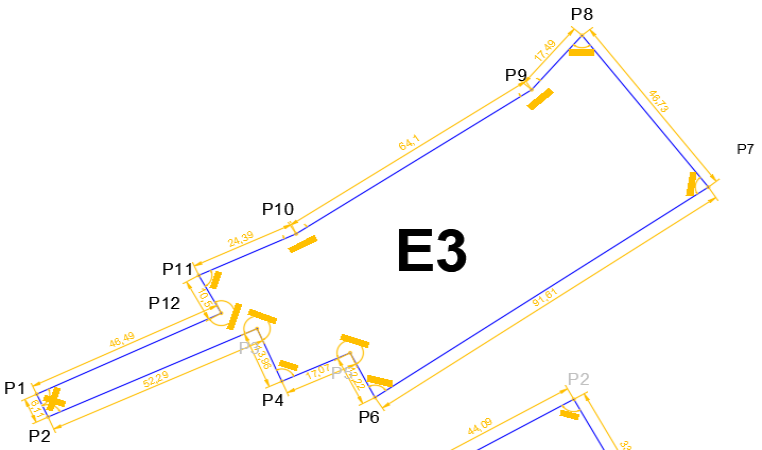


CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	32.57	91°26'37"	508659.149	8684516.616
P2	P2 - P3	35.32	269°24'55"	508666.697	8684533.988
P3	P3 - P4	42.65	90°49'34"	508668.163	8684564.055
P4	P4 - P5	17.12	94°54'8"	508704.142	8684586.957
P5	P5 - P6	10.51	175°26'39"	508714.534	8684573.355
P6	P6 - P7	20.37	175°7'19"	508720.232	8684564.521
P7	P7 - P8	6.22	164°44'11"	508729.779	8684546.525
P8	P8 - P9	6.75	174°58'8"	508731.144	8684540.458
P9	P9 - P10	6.75	174°58'8"	508732.043	8684533.765
P10	P10 - P11	6.75	174°58'8"	508732.352	8684527.019
P11	P11 - P12	7.15	174°58'8"	508732.067	8684520.272
P12	P12 - P13	13.05	181°25'7"	508731.141	8684513.179
P13	P13 - P14	13.17	183°20'59"	508729.772	8684500.204
P14	P14 - P15	13.17	183°20'59"	508729.157	8684487.051
P15	P15 - P16	13.17	183°20'59"	508729.313	8684473.895
P16	P16 - P17	5.68	183°20'59"	508730.237	8684460.751
P17	P17 - P18	30.21	113°25'0"	508730.966	8684455.114
P18	P18 - P1	89.60	90°0'0"	508705.016	8684439.650

Area: 6640.07 m²
Area: 0.66401 ha
Perimetro: 370.21 ml

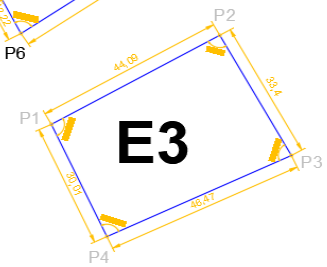
E3 EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA



CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	6.11	80°43'5"	R08270.288	8684416.780
P2	P2 - P3	52.29	91°4'22"	R08272.044	8684411.251
P3	P3 - P4	13.95	270°11'17"	R08221.514	8684427.884
P4	P4 - P5	17.07	89°55'51"	R08225.259	8684410.805
P5	P5 - P6	12.22	269°16'11"	R08241.872	8684425.801
P6	P6 - P7	91.61	88°46'53"	R08247.300	8684411.972
P7	P7 - P8	49.73	85°41'19"	R08224.640	8684465.934
P8	P8 - P9	17.49	79°14'51"	R08184.803	8684509.710
P9	P9 - P10	64.10	104°52'25"	R08182.205	8684491.592
P10	P10 - P11	24.39	188°37'26"	R08221.529	8684454.594
P11	P11 - P12	10.50	85°37"	R08207.308	8684445.758
P12	P12 - P1	46.49	274°20'25"	R08212.447	8684435.414

Area: 4669.17 m²
Area: 0.46692 ha
Perimetro: 402.97 ml



CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	44.09	94°17'39"	R08309.808	8684588.137
P2	P2 - P3	33.40	90°0'0"	R08348.267	8684569.721
P3	P3 - P4	46.47	85°42'13"	R08354.605	8684580.166
P4	P4 - P1	30.01	89°59'47"	R08322.495	8684599.945

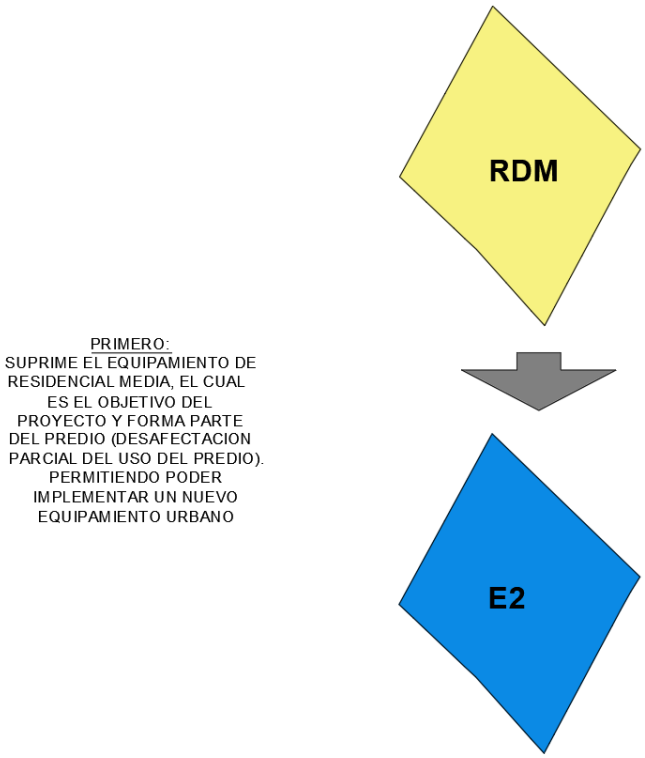
Area: 1433.51 m²
Area: 0.14335 ha
Perimetro: 153.97 ml

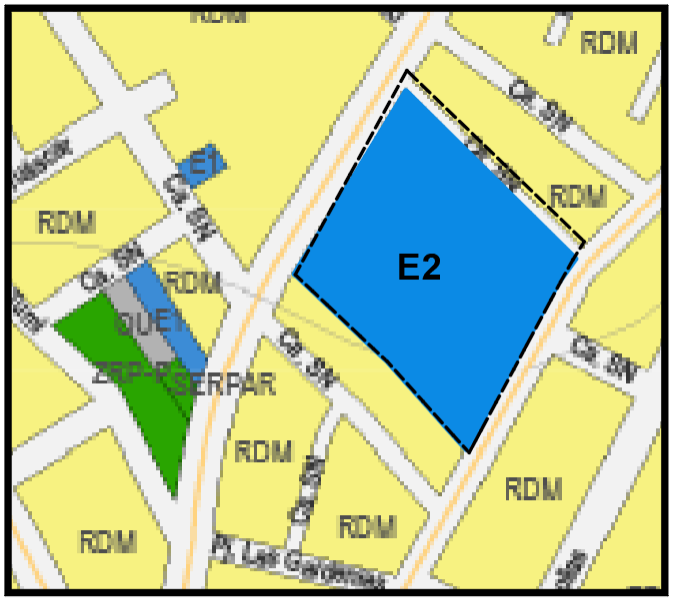
VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

VII. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA

1. Suprimir la zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) asignada al predio materia de evaluación, en razón de su desuso residencial y la consolidación funcional de uso educativo.

2. Establecer la nueva zonificación del terreno como Equipamiento de Educación Superior Tecnológica (E2), en concordancia con su uso actual, su entorno inmediato y la necesidad de ampliar la oferta educativa especializada en el distrito.





VICTOR B. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916

ZONIFICACION PROPUESTA

VIII. PARÁMETROS URBANOS DE ZONIFICACION EDUCACION SUPERIOR TECNOLOGICA (E2)

La **zonificación E2 (Educación Superior Tecnológica)** corresponde al uso de suelo destinado a la edificación y funcionamiento de instituciones de educación superior tecnológica, como institutos y escuelas técnicas. Los proyectos E2 deben adecuarse a los parámetros de la zona predominante (RDM) y a las ordenanzas y planes de desarrollo urbano locales,

Tipos de Parámetros Aplicables

Para la zonificación E2, los parámetros urbanísticos y edificatorios serán los siguientes:

- **Uso del Suelo:** Exclusivo para instituciones de educación superior tecnológica.

- **Lote Mínimo y Frente Mínimo:** No existe un valor estándar establecido de manera nacional; estos se determinan conforme a los requerimientos del proyecto educativo y la zonificación predominante en el entorno, es decir RDM en este caso.

- **Altura de Edificación:** Similarmente, la altura máxima permitida será la que corresponda a la zonificación predominante en el área donde se ubique el predio RDM.

- **Área Libre:** Debe respetarse el porcentaje de área libre exigido por la zonificación predominante en el entorno RDM.

- **Estacionamientos:** El mínimo exigido corresponde habitualmente a la ratio de 1 estacionamiento por cada 20 alumnos matriculados y 1 por cada 3 trabajadores (docentes y administrativos), ubicados dentro del predio. Como mínimo, uno debe ser para personas con movilidad reducida.

- **Compatibilidad de Usos:** Solo se admite la localización de instalaciones educativas de nivel superior tecnológico, salvo disposición específica municipal.

- **Retiro Frontal y Lateral:** Los retiros y alineamiento de fachadas también se ajustan a la zonificación predominante y a los lineamientos municipales aplicables.

- **Otros:** Se exige la accesibilidad universal, manejo adecuado de residuos, respeto por áreas verdes y cumplimiento estricto de la normativa sectorial del Ministerio de Educación y del Reglamento Nacional de Edificaciones.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARÁMETROS EDIFICATORIOS							
Zonificación	**Área de Tratamiento Normativo**	**Usos (1)**		**Máxima Altura de Edificación (Metros)**	**Área Libre Mínima (%)**	**Coeficiente de Edificación**	**Estacionamiento**
Residencial Densidad Media RDM	ATN 1 y 2	Unifamiliar		3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda
	ATN 1 y 2	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda
			Frente a parque o avenida (2)	8 + Azotea	35		1 cada 1 vivienda
	ATN 1 y 2	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda
			Frente a parque o avenida (2)	1.5 (a+r)			

VICTOR D. OSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CAP. 16916

IX. CONCLUSIONES

1. Inadecuación del uso actual del suelo a la zonificación vigente: El predio evaluado cuenta con infraestructura operativa destinada a la formación técnica profesional, sin embargo, su actual zonificación como Residencial de Densidad Media (RDM) impide su formalización y limita la expansión de los servicios educativos, generando un desajuste funcional y normativo.

2. Déficit de equipamiento E2 en el distrito de El Tambo: A nivel distrital, se ha identificado la existencia de un solo predio con zonificación E2, lo cual resulta insuficiente para atender la creciente demanda educativa del nivel superior tecnológico, especialmente en sectores intermedios y en expansión urbana como el presente caso.

3. Concentración ineficiente del equipamiento E3: Los dos únicos equipamientos E3 se encuentran contiguos y concentrados en una misma zona del distrito, lo que evidencia un patrón de localización poco equitativo en la oferta de educación superior, aumentando la presión sobre esas zonas y generando barreras de acceso desde otras áreas urbanas.

4. Contraste con la sobreoferta de equipamientos E1: El análisis territorial muestra una alta densidad de equipamientos para educación básica (E1), lo cual contrasta significativamente con la limitada presencia de E2 y E3, confirmando la necesidad de balancear la jerarquía educativa en el planeamiento urbano.

5. Contribución al ordenamiento territorial: La propuesta de cambio de RDM a E2 permitirá formalizar un servicio educativo existente, mejorar la distribución territorial de la oferta educativa superior, y garantizar condiciones normativas para la gestión de licencias, infraestructura y operación institucional conforme a ley.

6. Concordancia con la función real del predio: El predio ya presenta una vocación consolidada como equipamiento educativo, habiendo sido destinado previamente a usos educativos, situación que respalda la adecuación normativa mediante la zonificación como E2, tal como lo establece el D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA, que promueve la correspondencia entre uso del suelo y función urbana.

7. Sustento normativo del cambio propuesto: La modificación de zonificación se enmarca en lo dispuesto por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (RATDU) y en el principio de adecuación funcional del uso del suelo, además de responder a las necesidades de equipamiento urbano reconocidas en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente.

8. Por lo anteriormente señalado, SENCICO se acoge conforme a lo que señala y establece el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA, que expresa lo siguiente en su ***Art° 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:…***
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.

VICTOR G. COSSER DE LA CRUZ
ARQUITECTO CA .16916