2025

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDM 2017-2037
(CAMBIO DE ZONIFICACION)

PREDIO SANTIAGO SUB
LOTE 1

LA PUNTA - SAPALLANGA - HUANCAYO

PROYECTO: ***ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDM HUANCAYO 2017 – 2030 (Cambio De Zonificación)***

PROPIETARIOS: ***EMPRESA MEGASERVICIOS CASTILLA SOCIEDAD ANÓNIMA.***

EMPRESA UNIÓN MALLQUI 2020 SOCIEDAD ANÓNIMA.

CORPORACIÓN DE SERVICIOS MÚLTIPLES TUPAC AMARU SOCIEDAD ANÓNIMA.

EMPRESA DE SERVICIOS MÚLTIPLES YARICAMPA SOCIEDAD ANÓNIMA.

EMPRESA DE SERVICIOS MÚLTIPLES CENTRO LA PUNTA SOCIEDAD ANÓNIMA.

LOCALIZACIÓN: ***PREDIO RURAL SANTIAGO SUB LOTE N°1, ANEXO DE LA PUNTA, DISTRITO DE SAPALLANGA, PROVINCIA DE HUANCAYO.***

FECHA: ***SETIEMBRE - 2025***

I. GENERALIDADES:

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica.

Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción. En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta. El derecho de propiedad respecto de un predio se encuentra limitado por el Código Civil respecto de la zonificación, los procesos de habilitación y otros; sin embargo, estas limitaciones no pueden ser absolutas, sino que deben realizarse bajo criterios de razonabilidad y

proporcionalidad, teniendo como premisa ser o establecer la opción menos gravosa y con criterios donde debe prevalecer el bienestar de la comunidad.

El presente estudio corresponde a un ámbito comprendido de predio denominado ***PREDIO SANTIAGO SUB LOTE N°1****, ubicado en el ámbito territorial de la Comunidad Campesina de La Punta, Distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín, el cual constituye uno de los espacios urbanos con acelerado crecimiento demográfico de la ciudad. La zona de estudio se encuentra en vías de consolidación COMERCIAL, con zonas de aportes con características de reserva urbana sin ningún tipo de consolidación física que haga posible su uso por parte de los pobladores de la zona, pero también a la vez a sus alrededores existen áreas de equipamientos ya consolidados.*

- ***ANTECEDENTES:***

  El predio fue inscrito por inmatriculación en el registro de predios de la SUNARP, a favor de la Comunidad Campesina de La Punta, el 14 de setiembre de 2022, según la Partida Electrónica N° 11323607.

- ***UBICACIÓN GEOGRAFICA Y DELIMITACIÓN POLITICA***

  - El distrito de Sapallanga es uno de más importantes distritos de los 28 que conforman la Provincia de Huancayo, ubicada en el Departamento de Junín, bajo la administración del Gobierno Regional de Junín, en el Perú.

  Coordenadas geográficas:

  - Latitud sur: 12°08′54″S
  - Longitud oeste: 75°09′32″O

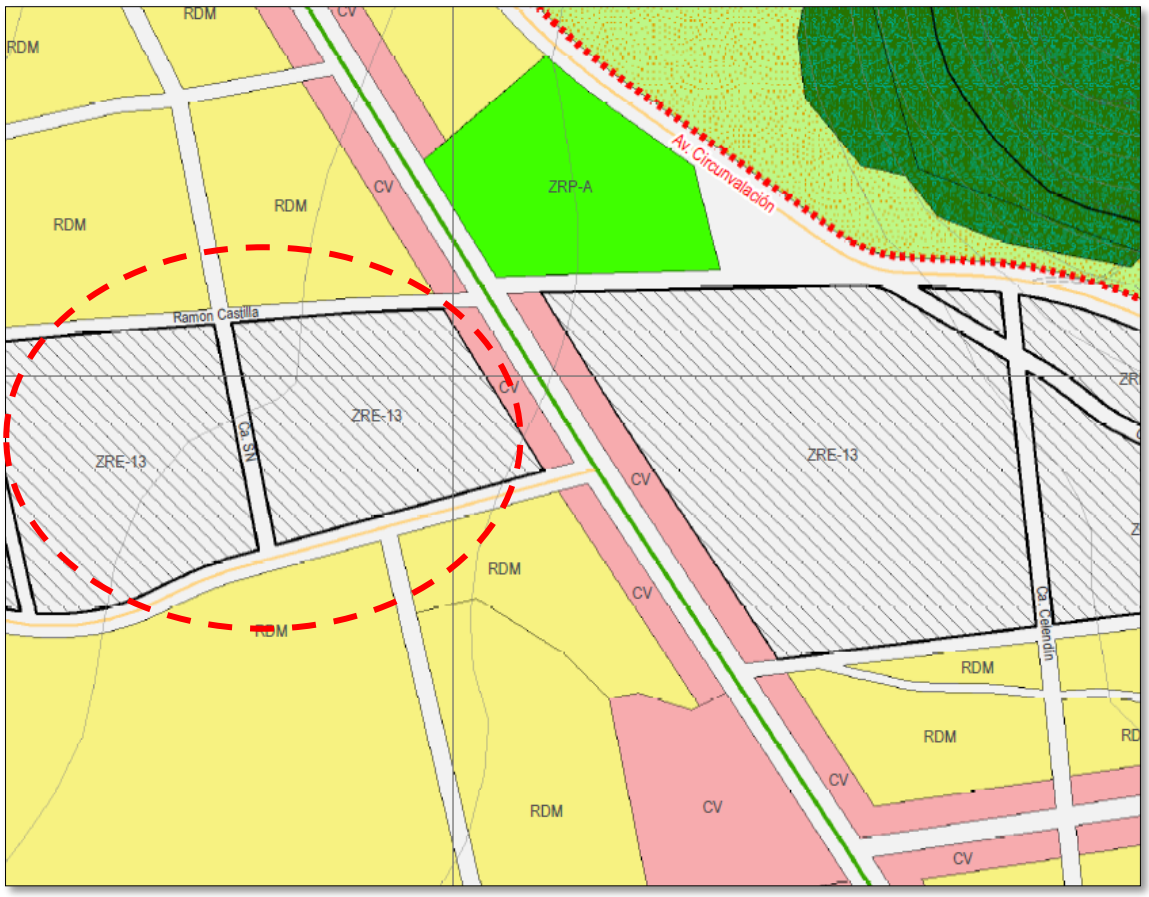


Imagen N°02: PDM – Huancayo

- ***PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE SAPALLANGA 2022***

  Según este instrumento de planificación a el predio motivo de modificación y/o cambio de zonificación se le asigno la zonificación de equipamiento urbano de O.U. (otros usos) como se visualiza en la Imagen N° 02.

  Por lo anterior descrito, la zonificación actual del predio sujeto a cambio de zonificación, es de OU (otros usos), en esa línea, se procederá al cambio de zonificación con respecto a la zonificación actual, a **COMERCIO METROPOLITANO**.

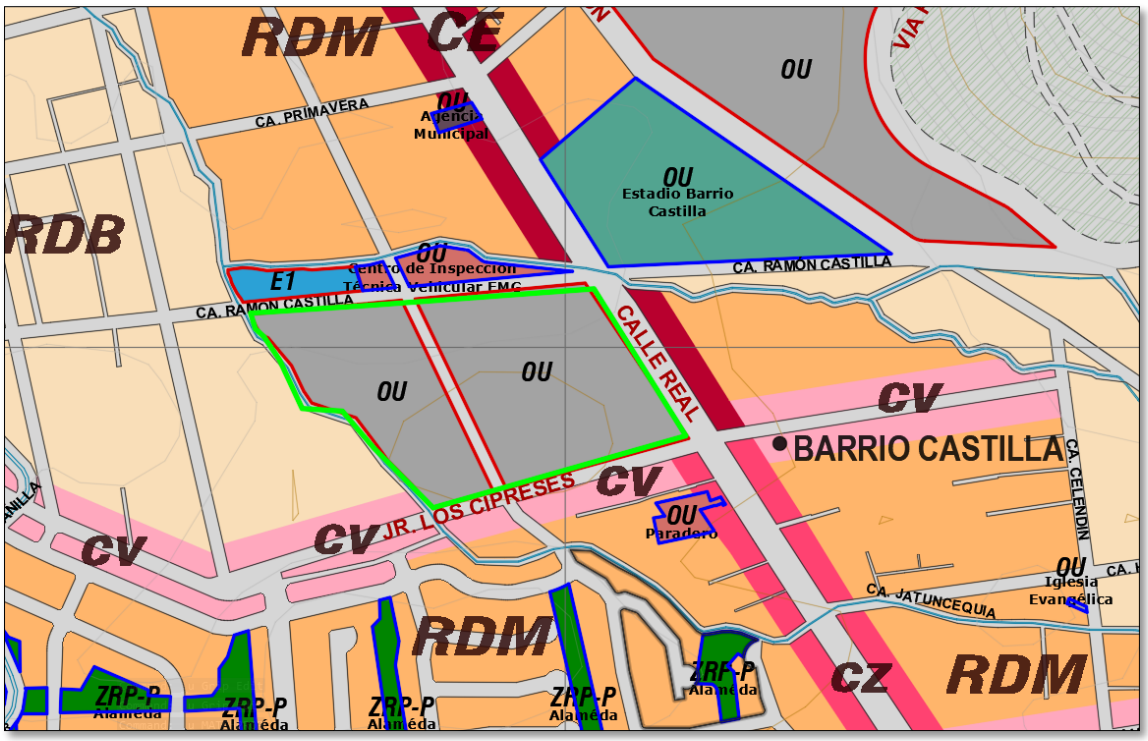


Imagen N°03: PDU SAPALLANGA

Imagen N°04: PREDIO SANTIAGO SUB LOTE 1

- ✓ Dirección: Calle Ramon Castilla entre Calle Real y Jiron Cipreces
- ✓ Distrito: Sapallanga
- ✓ Provincia: Huancayo
- ✓ Región: Junín
- ✓ País: Perú
- ✓ Código Postal: 12401

- Limites

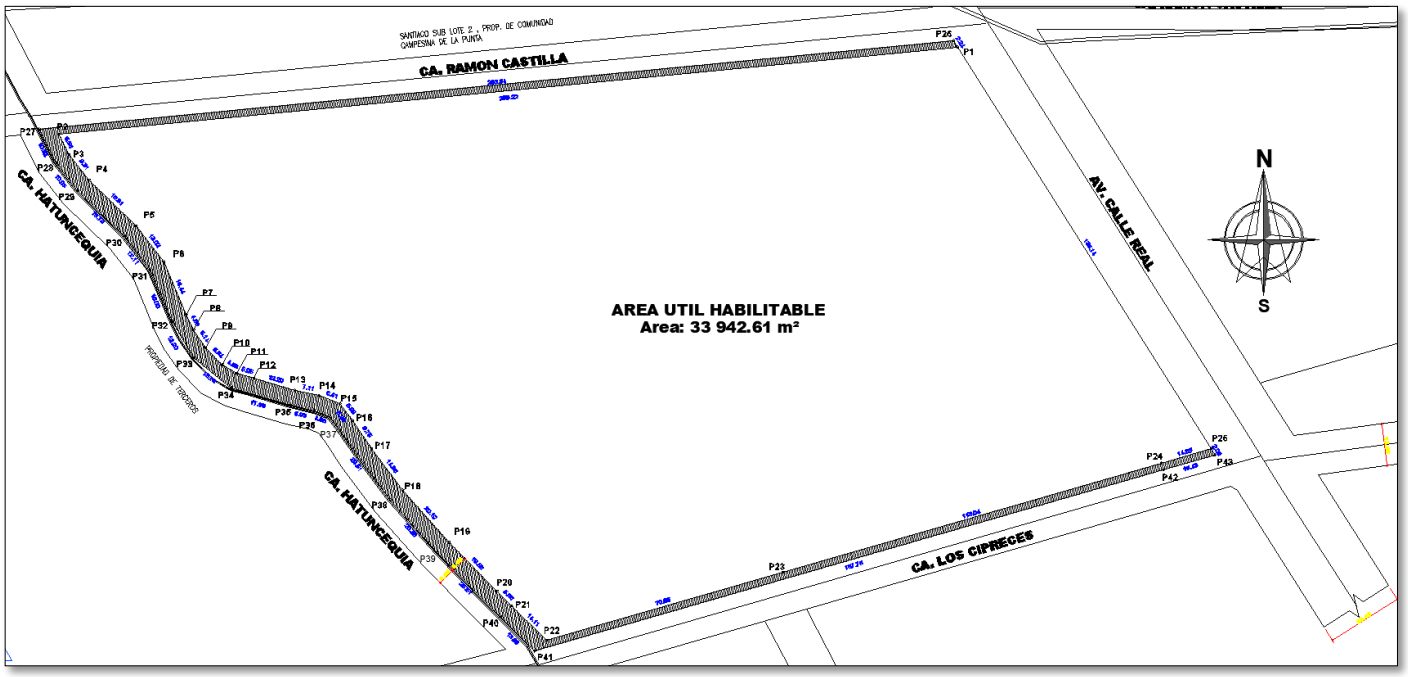


imagen n°05: plano ubicación predio SANTIAGO

predio denominado PREDIO SANTIAGO SUB LOTE 1, ubicado en el distrito de Sapallanga, provincia de Huancayo, departamento de Junín, con un Área de 35 588.00 m2, (según documento) y un Área de 33 942.61 m2 habilitable cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por El Norte : con la calle Ramon Castilla en 259.22 ml

Por El Sur : con la calle los cipreses en 198.55 ml.

Por El Este : con la Calle Real en 136.14 ml

Por El Oeste : con la Calle Hatuncequia en 197.30 ml.

II. OBJETIVOS

2.1 OBEJTIVO GENERAL:

Obtener la Modificación parcial de del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo aprobado con la Ordenanza Municipal N°636-MPH/OM el 08 de mayo del 2020 que aprueba el plan de ordenamiento territorial PAT. Y es vinculante el PDU de Sapallanga Aprobado por Ordenanza Municipal N° 708-2022 MOH/CM de fecha 09/01/22.

Desafectar las áreas de zonificación (OU) OTROS USOS, que pertenece a los propietarios (*EMPRESA MEGASERVICIOS CASTILLA SOCIEDAD ANÓNIMA - EMPRESA UNIÓN MALLQUI 2020 SOCIEDAD ANÓNIMA - CORPORACIÓN DE SERVICIOS MÚLTIPLES TUPAC AMARU SOCIEDAD ANÓNIMA - EMPRESA DE SERVICIOS MÚLTIPLES YARICAMPA SOCIEDAD ANÓNIMA - EMPRESA DE SERVICIOS MÚLTIPLES CENTRO LA ÚNTA SOCIEDAD ANÓNIMA*) de Otros Usos **A: COMERCIO METROPOLITANO** y permita la construcción de un mercado mayorista para que mediante el comercio el acopio y expendio de productos de primera necesidad del anexo de la Punta y demás circundantes.

Propuesta formulada previamente por sus propietarios, para tramitar la Licencia de Habilitación Urbana.

- ***OBEJTIVO ESPECIFICO:***
  - Garantizar el comercio Metropolitano generando dinámica urbana en el Centro Poblado de La Punta.
  - Proponer un cambio de zonificación sustentado en el tipo especifico de comercio Metropolitano que satisfaga la demanda comercial.
  - Justificar técnica y legalmente la predisposición urbana de estudio con fines comerciales.
  - Lograr la integración física y funcional del terreno de expansión urbana de la ciudad.

- ***BASE LEGAL:***

A. Constitución Política del Perú.

El Artículo 194° modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Además, conforme al **Art. 70°** del mismo cuerpo normativo, sobre la 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. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

B. Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley Orgánica de Municipalidades establece que los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía, los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización.

De acuerdo a las competencias y funciones específicas generales,

Art. 73°, *materias de competencia municipal:*

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1. Zonificación.

1.2. Catastro urbano y rural.

1.3. Habilitación urbana.

1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

El Artículo 79° *establece que son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental y Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.*

Artículo 88.- *USO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE*

Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

Artículo 89.- *DESTINO DE SUELOS URBANOS*

Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal.

C. T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444

Conforme a los numerales 117.1, 117.2 y 117.3; las que mencionan:

Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.

El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar

solicitudes de gracia.

Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal.

D. **Ordenanza Municipal N°708-MPH/CM, Plan de Desarrollo Urbano de Sapallanga.**

Esta ordenanza fue aprobada en la Provincia de Huancayo el Plan de Desarrollo Urbano de Sapallanga.

E. **Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible**.

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

En esa línea, este procedimiento se adecuará al Art. 122, 123, 124, y 125 del presente reglamento que a la letra dicen:

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 p0roceso 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

F. Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E)

El RNE tiene por objetivo normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y edificaciones, permitiendo de esta manera, una mejor ejecución de los planes urbanos. Es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio con el fin de asegurar la calidad de la edificación.

Por lo anterior expuesto, posterior a la aprobación de la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga, se realizará las adecuaciones conforme se indica a la Norma GH.010 y Norma GH.020 con respecto a la habilitación urbana nueva o en vías de regularización, según corresponda; continuando a la aplicación del Reglamento de la Ley 29090 con respecto a las edificaciones existentes.

1.2.3. NORMAS LOCALES

A. Con O.M. Nº 019-98 - MPH/CM, de fecha 21 de diciembre de 1998 se Aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta comprendido en la jurisdicción del distrito de Sapallanga, provincia de Huancayo.

B. Con O.M. Nº 059 – MPH/CM, de fecha 05 de setiembre del 2001, se Aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano y Acondicionamiento territorial del distrito de Sapallanga.

C. Con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, de fecha 24 de abril del 2020, se aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, en donde se incluía el distrito metropolitano de Sapallanga.

D. Con Ordenanza Municipal Nº708 – MPH/CM, de fecha 10 de noviembre del 2022, se Aprobó la Modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano a la vez se Aprueba el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga.

III. PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación.

La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica. Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción. En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta. El derecho de propiedad respecto de un predio se encuentra limitado por el Código Civil respecto de la zonificación, los procesos de habilitación y otros; sin embargo, estas limitaciones no pueden ser absolutas, sino que deben realizarse bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo como premisa ser o establecer la opción menos gravosa y con criterios donde debe prevalecer el bienestar de la comunidad.

El predio en mención, presenta la zonificación de **(OU)** OTROS USOS, normado por el PDU de Sapallanga.

La actual zonificación sobre el predio ha privado el uso del inmueble a los propietarios y colindantes, teniendo en cuenta el acelerado crecimiento demográfico de la ciudad y la falta de un desarrollo sostenible por las características actuales de la zonificación. La realidad actual de la zona del presente estudio se encuentra entre 2 vías importantes que colindan con el área a intervenir, como son la calle real hacia el lado oeste; hacia el lado norte se tiene la calle Ramon Castilla, generando ambas vías un fluido tránsito de los pobladores que se dirigen hacia el distrito de Huancayo y hacia los distritos aledaños colindantes.

Finalmente, la propuesta garantizará el Desarrollo urbano de carácter social en la zona a intervenir, garantizando la fluidez vial y la conservación del impacto ecológico y social en el anexo de la Punta.

IV. SUSTENTO TECNICO

"El Estado a través de la Municipalidad Distrital de Sapallanga y La Municipalidad Provincial de Huancayo debe garantizar el derecho de la propiedad, 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".

"La Municipalidad Distrital de Sapallanga y la Municipalidad Provincial de Huancayo son los Gobiernos Locales competentes en promover en armonía, la planificación y el desarrollo a través de la zonificación".

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

Con respecto a Jr. Los Ángeles y calle Hatuncequia estos serán tratados en el proceso de Habilitación Urbana

LA CIUDAD DEBE CRECER POR INVERSIÓN Y NO POR INVASIÓN.

El Crecimiento por Inversión y No por Invasión es el punto de partida para la planificación y ocupación de nuevos territorios para ofertar mayor cantidad de espacios de servicios a las actividades productivas de la ciudad. Cuando hablamos de inversión nos referimos a la inversión integral, es decir social

cultural y económica el tejido urbano existente, es decir el entorno urbano, tiene un conjunto de fortalezas y un conjunto de debilidades, nuestro enfoque, prioriza la integración del tejido urbano existente con el nuevo tejido urbano a fin de crear mayor oferta de ciudad para las actividades productivas, que frene la invasión de tierras, por el gran deterioro que hacen del uso del suelo y por la baja calidad de vida en el que viven desde que invaden, sin agua, desagüe, luz, títulos, accesibilidad.

"El esquema de ordenamiento Urbano del anexo de LA PUNTA, promueve el crecimiento ordenado y la inversión planificada, por lo cual debe atender a los proyectos que promuevan la inversión inmobiliaria y de ordenamiento general en el anexo de LA PUNTA"

"La Municipalidad Provincial de Huancayo debe evaluar que la Zonificación regula el uso del suelo según las demandas físicas, económicas y sociales de la población, considerando los Niveles Operacionales y su Reglamento".

"Predio en cuestión teniendo en cuenta el crecimiento acelerado del anexo de la Punta se ve el requerimiento de una zona destinada al ***COMERCIO METROPOLITANO****, el cual presenta una oportunidad de crecimiento urbano de carácter social; enmarcado en el presente DECRETO SUPREMO 012 – 2022 VIVIENDA, por lo cual la Municipalidad de Huancayo debe dar el cambio de zonificación a una que sostenga la proyección de demanda social.".*

ASPECTOS DEL USUARIO:

Los propietarios del terreno están predispuestos, y con posibilidades de desarrollar actividades que se relacionen al sector Comercio, compatibles como indica la Modificación parcial del PDM. 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 tienen el derecho de invertir y nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore el predio como

la zonificación actual mencionada, Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la municipalidad de Huancayo tales facultades.

POBLACION EN EL CENTRO POBLADO LA PUNTA POR SUB SECTORES 2024 - 2029.

SUB SECTORES URBANOS PDU SAPALLANGA – año 2024				
SECTOR	CENTRO POBLADO/ANEXOS*	SUB SECTORES - BARRIOS**	VIVIENDAS OCUPADA	POBLACIÓN
Sector 2	La Punta	a (Mallqui - Centro)	2 855	2105
		b(Túpac Amaru – Miluchaca)		2054
		C(Libertad)		2141
		d (Mariscal Castilla- sector colombina)		2038
TOTAL			1855	8338

FUENTE: PDU DE SAPALLANGA 2020

Por lo que en el Sub sector 2b (Castilla y Colombina Norte) la población al año 2024 es de 2038.

SUB SECTORES URBANOS PDU SAPALLANGA- AÑO 2029				
SECTOR	CENTRO POBLADO/ANEXOS*	SUB SECTORES - BARRIOS**	VIVIENDAS OCUPADA	POBLACIÓN
Sector 2	La Punta	a (Mallqui - Centro)	3,625	2667
		b(Túpac Amaru – Miluchaca)		2616
		C(Libertad)		2703
		d (Mariscal Castilla- sector colombina)		2600
TOTAL				10586

FUENTE: PDU DE SAPALLANGA 2020

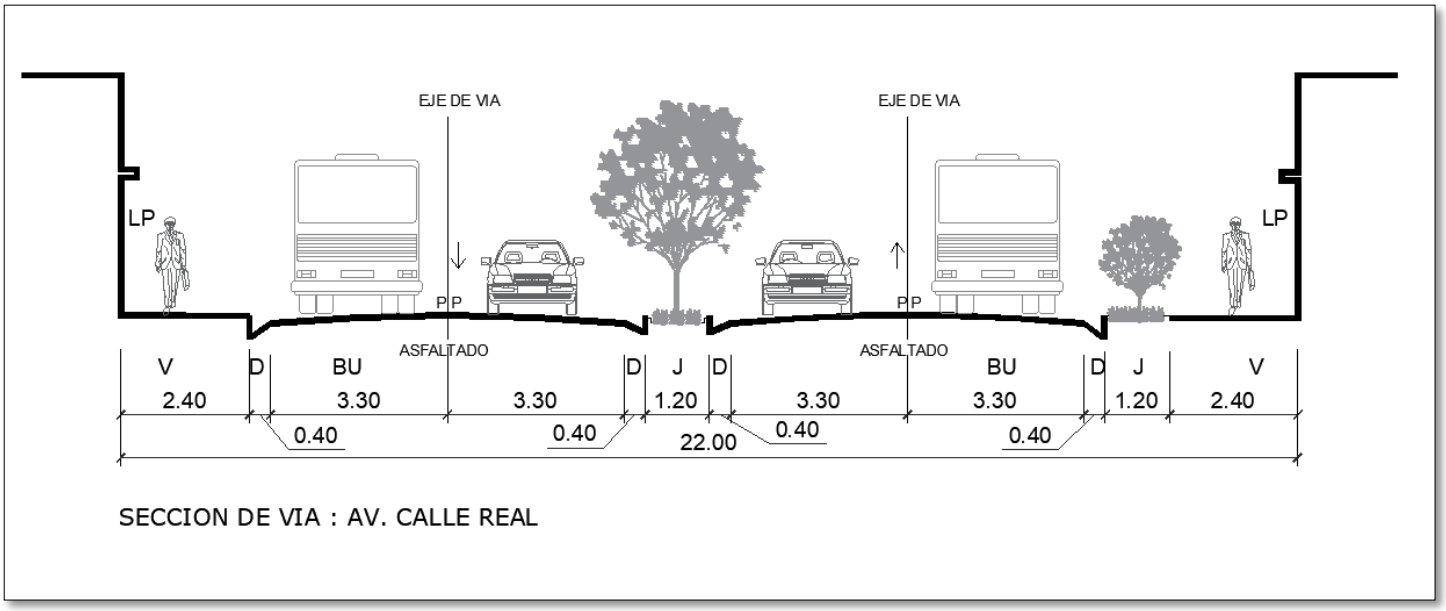
Por lo que en el Sub sector 2b (Castilla y Colombina Norte) la población al año 2029 es de 2600.

V. DIAGNOSTICO URBANO

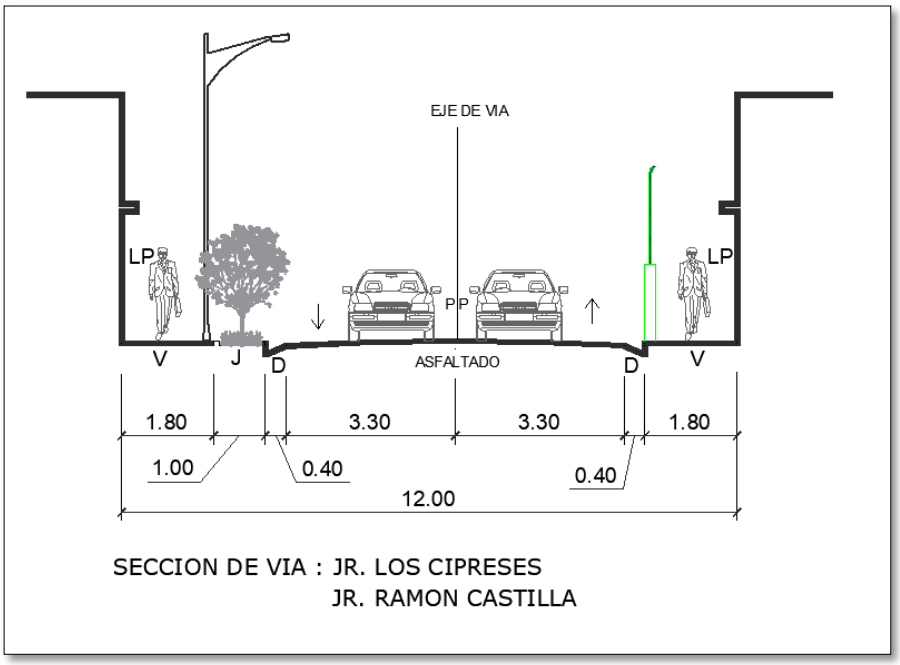
SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM Y ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE LA PUNTA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAPALLANGA.

La propiedad se encuentra directamente conectada al Sistema Vial Metropolitano, las vías metropolitanas colindantes al predio son:

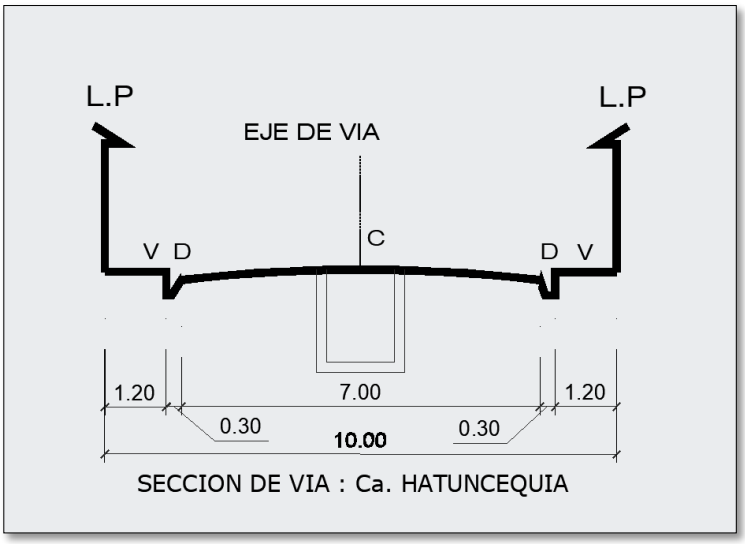
***La calle REAL**, sección normada de 30.00ml., actualmente se encuentra habilitada, no obstante, no se encuentra con la sección normada. Y está en proceso de alineamiento.*



***La calle RAMON CASTILLA Y LOS CIPRESES**, sección normada de 12.00ml., actualmente se encuentra habilitada, no obstante, se encuentra con la sección normada. Y está en proceso de alineamiento.*



***La calle Hatuncequia**, sección normada de 10.00ml., actualmente no se encuentra habilitada, Tampoco se encuentra con la sección normada. Y está en proceso de alineamiento.*



SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

El predio SE ENCUENTRA en calidad de solar sin obras de ninguna índole, las cuales serán definida y ejecutadas en el proceso de habilitación Urbana.

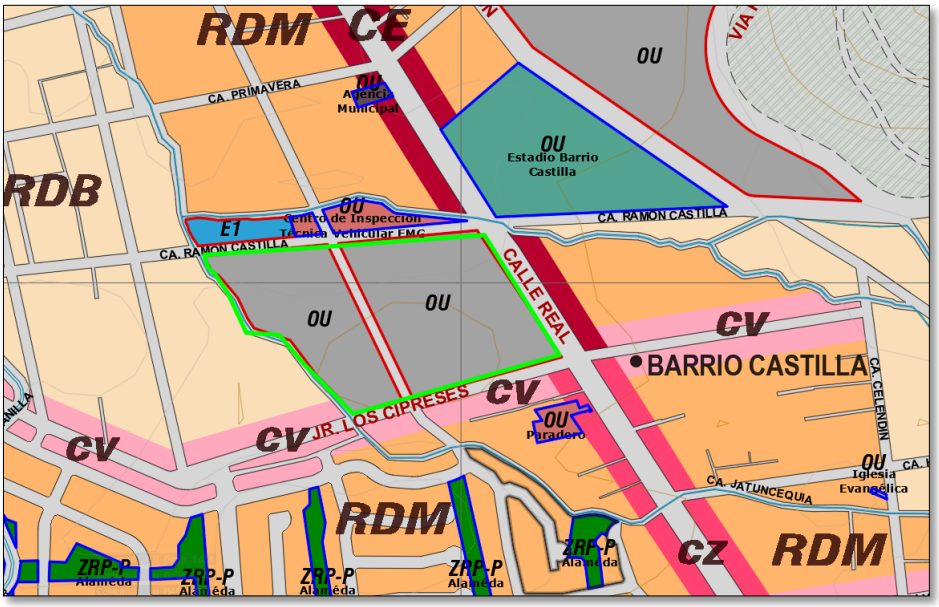
SOBRE LA CONSOLIDACIÓN DE EDIFICACIONES Y DENSIFICACIÓN:

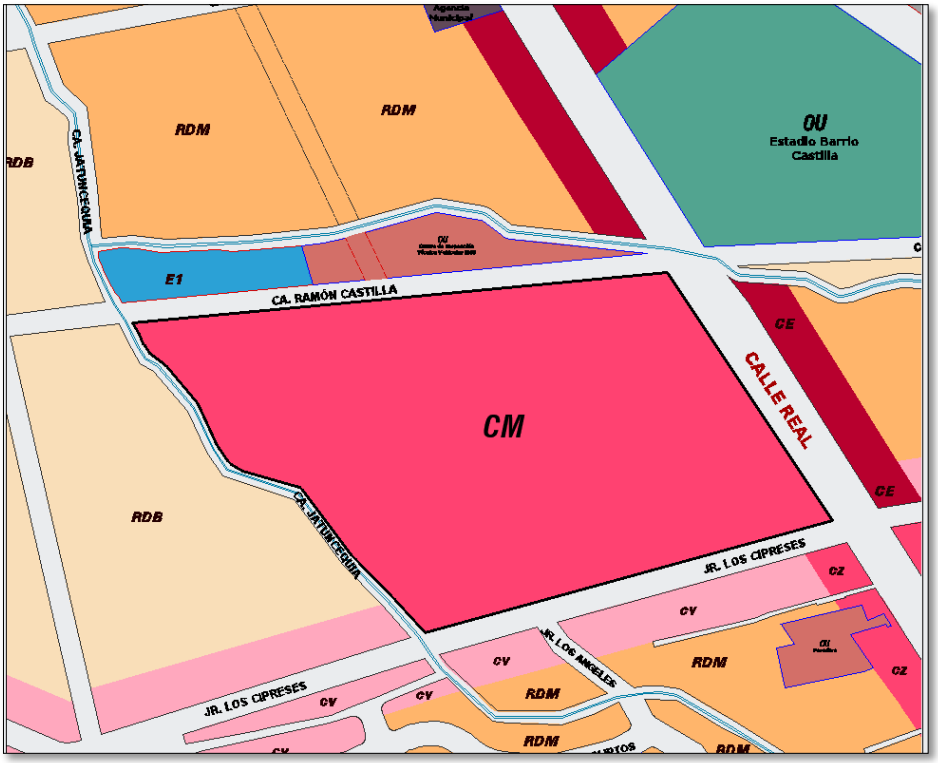
El sector inmediato y el predio presentan mayor consolidación de edificaciones hacia los lados SUR, al NORTE se encuentra el equipamiento de recreación (estadio), tanto los colindantes Sur, Este y Oeste están en vías de consolidación.

imagen n°06: plano de consolidación urbana del predio Santiago

VI. FORMULACION DE LA PROPUESTA

Cambio De zonificación de **(OU)** OTROS USOS, **A: <u>COMERCIO METROPOLITANO</u> (CM)**





La propuesta de cambio de zonificación del predio a Comercio Metropolitano (CM), mantendrán la misma reglamentación de edificación y habilitación propuesta en el Plan de Desarrollo urbano del Distrito de Sapallanga, aprobado con O.M. N° 708-2022 MOH/CM de fecha 09/01/22.

VII. CONCLUSIONES:

- ✓ A la fecha, los predios en donde se solicita el cambio de zonificación cuenta con documento de título de propiedad, por lo que, conforme al Art. 70° de la Constitución Política del Perú, el gobierno local distrital y/o provincial no puede privar del derecho de propiedad para los fines que los titulares crean conveniente.
- ✓ En ese sentido, el gobierno provincial y/o distrital deberá de adecuarse a la norma antes citada para la ejecución del equipamiento urbano.
- ✓ El Cambio de Zonificación **(OU) – OTROS USOS** a **COMERCIO METROPOLITANO (CE)**, responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del crecimiento poblacional quedándose sin equipamientos.
- ✓ La presente propuesta es concordante con las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S.012-2022- VIVIENDA, así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Distrital de Sapallanga.
- ✓ La propuesta garantizará el Desarrollo urbano de carácter social en la zona a intervenir, garantizando la fluidez vial y la conservación del impacto ecológico y social en el anexo de la Punta.

Es todo cuanto informo, para evaluación y aprobación.

Atentamente

RELACIÓN DE PLANOS

La propuesta comprende los siguientes Planos que acompañan a la presente memoria descriptiva:

Plano Nº 1: Ubicación y Localización (UL-1).

Plano Nº 2: Perimétrico (PP-1).

Plano Nº 3: Topográfico (PT-1).

Plano Nº 4: Zonificación de Usos de Suelo Actual (PA-01)

Propuesta de Zonificación de Usos de Suelo (PP-01)

ANEXO FOTOGRAFICO

Foto Nº 1. Vista de la CALLE REAL

Foto Nº 2. Vista de intersección de la calle real con el Jr. Ramon castilla

Foto N° 3. y N° 4 Vista del JR. Ramon castilla con dirección a TIRANA PAMPA

Foto N° 5. y N° 6 Vista del JR. Ramon castilla

Foto N°7. y N° 8 Vista del Jr. Los cipreses

Foto N°9. y N° 10 Vista de la calle Hatuncequia