# MEMORIA DESCRIPTIVA

# ACTUALIZACION DEL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO

| | |
|---|---|
| PROYECTO | **: ACTUALIZACION DEL PDM DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO** DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM) CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A USO DE SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM). |
| PROPIETARIOS | : EDA DELVINA QUISPE PAUCAR |
| FECHA | : HUANCAYO, NOVIEMBRE 2023. |

---

## 1. FINALIDAD:

La presente Memoria Descriptiva tiene por finalidad sustentar el Proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo, en cuanto al cambio de zonificación de ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P)a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), 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.

## 2. OBJETIVO:

Realizar el cambio de zonificación del área en estudio establecida como ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), sobre la propiedad de la señora EDA DELVINA QUISPE PAUCAR, con el objeto de lograr dicho cambio de zonificación del PDM de manera puntual.

## 3. 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 equipamiento urbano del Plan de Desarrollo Metropolitano vigente amparada en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. Nº 022- 2016 – Vivienda, el mismo que contempla los procedimientos de Reformulación o Modificación.

## 4. BASE LEGAL

- Ordenanza Municipal N° 636 MPH/CM de fecha 27 de abril de 2020
- D.S. 022-2016-vivienda (norma con el que se aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano)
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Huancayo 2021
- Constitución Política del Perú.

**FUNDAMENTOS LEGALES:**

Los fundamentos legales están orientados a lo Normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante D.S. Nº 012-2022- Vivienda a (norma con el que se aprueba el plan de desarrollo Metropolitano de Huancayo), la que establece los procedimientos y criterios para las propuestas de áreas de equipamiento así mismo establece los casos en que no son posibles proponer dichas áreas de reserva. El reglamento establece los procedimientos de modificaciones al plan urbano y los casos en que son factibles dichas modificaciones.

**REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, APROBADO MEDIANTE EL D.S. Nº 012-2022-VIVIENDA**

**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. 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.

**PROGRAMA DE INVERSIONES METROPOLITANAS Y/O URBANAS**
**Artículo 96.-**
Definición del Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas
96.1. El Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas es el instrumento de gestión económico - financiero que promueve las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
96.2. El Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas se realiza en concordancia con lo dispuesto en la visión propuesta en el Plan de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible correspondiente, siguiendo los enfoques de la Ley y priorizando aquellos proyectos que permiten reducir las brechas identificadas en el ámbito de intervención del plan, articulados a la PNVU y otras políticas públicas vigentes.
Artículo 97.- Composición del Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas
97.1. El Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas está compuesto por el listado de inversiones (proyectos de inversión e inversiones de Optimización, de Ampliación Marginal de Rehabilitación y de Reposición) prioritarias y estratégicas, en el ámbito de intervención de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
97.2. El Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas contiene: a) Los montos de inversión estimados de cada una de las inversiones propuestas. b) La fuente de financiamiento de cada una de las inversiones, de ser pertinente, y los Instrumentos de Financiamiento Urbano, regulados en la Ley, a que están asociados. c) El horizonte de programación multianual en el que deben incorporarse considerando los techos presupuestales, las fuentes de financiamiento y/o los instrumentos de financiamiento urbano, de corresponder. d) Las entidades responsables de cada una de las inversiones, así como la identificación de los órganos responsables en el marco del Sistema Nacional del Programación Multianual y Gestión de Inversiones (Unidad Formuladora y Unidad Ejecutora de Inversiones), de ser el caso. e) Matriz de criterios de priorización de las inversiones identificadas, los cuales consideran lo establecido en los sistemas de inversión. f) El Programa Priorizado de Inversiones que contiene los formatos de las inversiones priorizadas correspondientes a los sistemas de inversión, que identifica la brecha o problemática a resolver, así como su descripción técnica - económica. Artículo 98.- Gestión del Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas Las inversiones del Programa de Inversiones Metropolitanas y/o Urbanas son gestionadas por la Oficina de Programación Multianual de Inversiones de los Gobiernos Locales, o la unidad orgánica equivalente ante el sector correspondiente, de ser el caso, en el marco del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones

## 5. UBICACIÓN:

El predio materia en estudio denominado “ULLAPAMPA” se encuentra ubicado en la Comunidad Campesina de Uñas del Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, en la intersección del Jr. Los Álamos y el Jr. Huánuco, Como referencia a 1 cuadra de la Av. Progreso de acuerdo a lo indicado en el plano de ubicación.

## 6. DIRECCIONES Y PROPIETARIOS:

Según el Escritura Pública de Anticipo de Legitima, el predio en estudio denominado “ULLAPAMPA” se ubican en el Jr. Los Álamos y el Jr. Huánuco Zona Urbana, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín,

| PROPIETARIO ANTERIOR | LOTE SEGÚN ESCRITURA PUBLICA | PROPIETARIO ACTUAL | LOTE ESTUDIO ACTUAL | DIRECCION |
|---|---|---|---|---|
| FAUSTA VIRGINIA PAUCAR QUISPE | ULLAPAMPA | EDA DELVINA QUISPE PAUCAR | ULLAPAMPA | Jr. Los Álamos y el Jr. Huánuco |
| FAUSTA VIRGINIA PAUCAR QUISPE | ULLAPAMPA | EDA DELVINA QUISPE PAUCAR | ULLAPAMPA | Jr. Los Álamos y el Jr. Huánuco |

## 7. DE LA PROPIEDAD, AREAS Y LINDEROS:

- **Según Documento:**

**ANTICIPO DE LEGITIMA**

De acuerdo a la documentación de Anticipo de Legitima de ambas con fecha 24 de diciembre de 1997, nos indica que el actual propietario, la Sra. EDA DELVINA QUISPE PAUCAR, adquirió los el predio de su anterior propietaria la Sra. FAUSTA VIRGINIA PAUCAR QUISPE, otorgado ante Notario Público Abogado GODOFREDO O. SALAS BUTRON.

**MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PUBLICA**

| LOTE | ORIENTACIÓN | COLINDANTE SEGÚN FICHA REGISTRAL | MEDIDA |
|---|---|---|---|
| ULLAPAMPA | NORTE | Sucesión Roberto Quispe | --------- |
| | SUR | Sucesion Vicente Gago | 20.00 |
| | ESTE | Acequia | 20.00 |
| | OESTE | Acequia | 8.00 |

- **Áreas y medidas Según Levantamiento de los predios afectados por equipamiento:**

| LOTE | ORIENTACIÓN | COLINDANTE SEGÚN FICHA REGISTRAL | MEDIDA |
|---|---|---|---|
| ULLAPAMPA | NORTE | Sucesión Roberto Quispe | --------- |
| | SUR | Jr. Huanuco | 20.00 |
| | ESTE | Jr. Los Alamos | 20.00 |
| | OESTE | Pje. Sin Nombre y Acequia | 8.00 |

## 8. SERVICIOS:

ENERGIA ELECTRICA: Los inmuebles cuentan con el servicio público de Energía eléctrica que pasan por las dos arterias periféricas al predio afectado por equipamiento.

AGUA POTABLE Y DESAGUE: Cuentan con conexión domiciliario de agua potable y alcantarillado que pasan por las dos arterias periféricas al predio afectado por equipamiento.

TELEFONO: Si cuentan con servicio de teléfono

PISTAS Y VEREDAS: El inmueble no cuenta con pistas y veredas.

## 9. 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 análisis se encuentran detallados como Equipamiento Urbano RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), propuesto dentro de un entorno zonificado como Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

**EQUIPAMIENTO URBANO:**

Conforme se observa en el plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, el predio ha sido afectado por la propuesta de Equipamiento Urbano RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), en propiedad de régimen privado.

**RED VIAL:**

El predio se encuentra servido por el Jr. Los Álamos y el Jr. Huánuco, Anexo Uñas, que se integran al sistema vial urbano de la ciudad mediante el Jr. Progreso, con una sección de vía consolidada de 12.00 ml.

## 10. PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DEL PDM 2017-2037:

Para el proyecto de Modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, se propone el cambio de Zonificación del área normada de Equipamiento Urbano RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) 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 multifamiliares, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio y vivienda comercio.
- *COMERCIO (CM):* Comercio vecinal, comercio especializado, centro comercial por inversión privada, comercio intensivo, comercio mayorista, galería comercial, complejo comercial, mercado tradicional, autoservicio, ferias, tiendas de artefactos, salones de belleza y peluquería, imprentas, zapaterías, internet, fábrica y venta de joyas, ensamblaje, reparación y venta de equipos de computación,

fabricación y venta de instrumentos musicales, letreros y anuncio de propaganda, sello y otros, fabricación y venta de escarapelas, venta de automóviles.

- *SERVICIOS:* Oficinas y Consultorios, hoteles – alojamientos, restaurantes – cafés, boticas – farmacias, Servicios Médicos Veterinarios, anuncios – bienes raíces – rotulados, edificios y plaza de estampados e impresiones.
- *INDUSTRIA:* Industria elemental, productos de panadería, envasado de fruta y legumbres, tratamiento y elaboración de hierbas aromáticas, confección de ropa de vestir, de cama y otros, productos de cuero, fábrica de aparatos fotográficos e instrumento de óptica.
- *EQUIPAMIENTO:* Mercados, mercadillos, Establecimientos de enseñanza, locales culturales – institucionales, centro de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos, instituciones de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos.
- *OTROS USOS:* Locales religiosos.

## 11. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

***ASPECTO CONCEPTUAL:***

Se entiende por Equipamiento Urbano a toda propiedad de derecho público que brinda servicios urbanos a la ciudadanía en general. En este caso, la propiedad de la Sra. Eda Delfina Quispe Panucar, su régimen es de derecho privado, así como el predio que posee y que colinda con las propiedades en estudio, muy similar a cualquier otra propiedad privada como la nuestra.

***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:

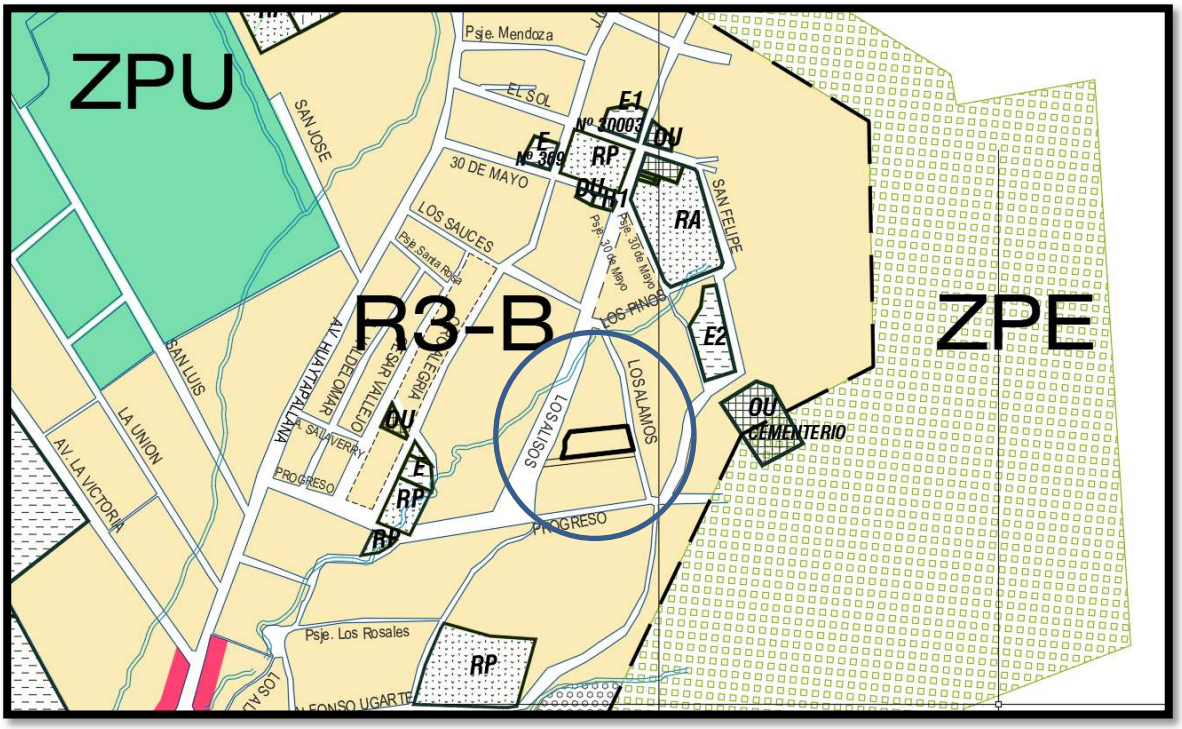
Artículo 13º.- El Concejo Provincial podrá aprobar las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, las que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 11º del presente reglamento y son las siguientes:

…

**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 predios materia de la presente solicitud de cambio de uso o modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano, tienen en suma un área neta afectada a equipamiento un total de 2,672.26 m2; para RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), que no están en condiciones de desarrollar equipamiento recreativo.

***DE LOS PLANES ANTERIORES.***
Cabe mencionar que, en los planes urbanos anteriores, toda esa área se mostraba como Zona Residencial de Densidad Media R3-B y no estaba establecida también como RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), como establece el PDM actual.




Fuente: PLANO DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELOS PDU-HUANCAYO 2006-2011

***ASPECTOS DEL USUARIO*:**
La propietaria del terreno no está predispuesta, ni en posibilidades de desarrollar actividades que se relacionen al sector Recreación, 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 tienen el derecho de invertir y nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore el predio como equipamiento educativo en el Plan de desarrollo metropolitano, para beneficiar a otra entidad privada en perjuicio de otros privados. Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la municipalidad de Huancayo tales facultades.

Tal es el caso que la propietaria la Sra. EDA DELVINA QUISPE PAUCAR, realizo una lotización de su predio en 17 lotes aproximadamente, con la cual realizo la venta mediante Escritura publica de 10 de sus lotes (se adjunta copias legalizadas de escrituras públicas de compra venta Notarial) la mayoría antes de que se aprobara el PDM VIGENTE. Asimismo, los actuales propietarios ya tributan y pagan sus impuestos en el SATH; consiguientemente a ello 04 de estos lotes ya cuentan con edificación de material noble de mínimo 2 pisos. Cuya antigüedad de construcción varia entre 4 a 5 años.

Fuente: GOOGLE EARTH

***ASPECTOS DE COMPATIBILIDAD***

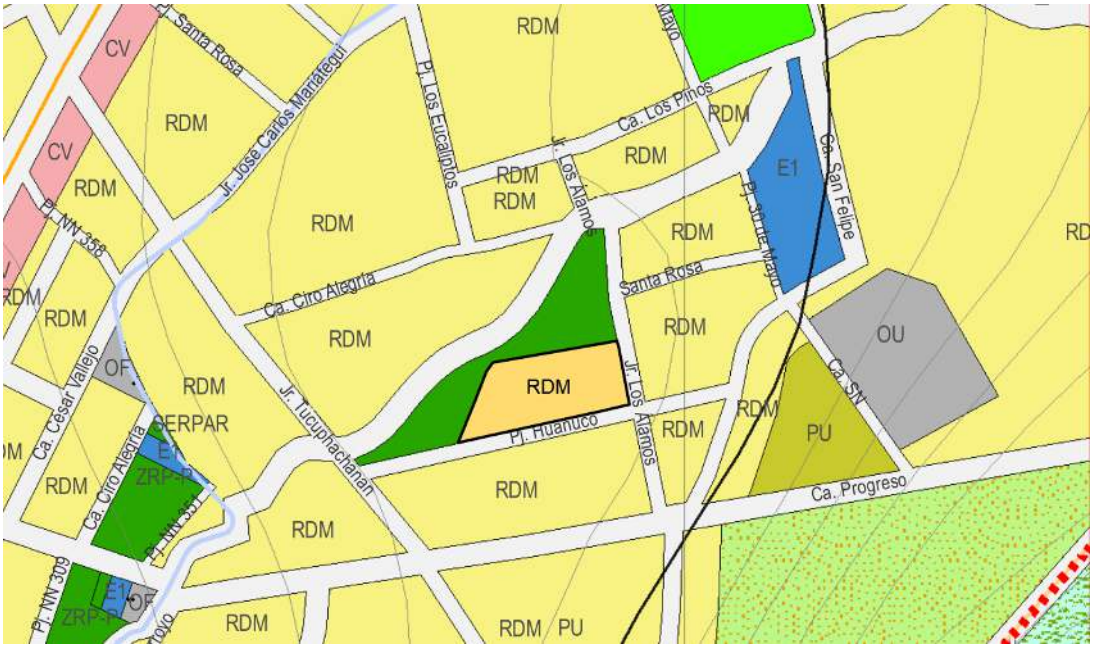
La zonificación que circunda al equipamiento de RECREACION PUBLICA PASIVA – (ZRP-P), se caracteriza en su mayoría por ser de uso REDISENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), y usos compatibles descritos en el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, es decir que si se adapta a satisfacer las necesidades urbanas, pero 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 Media, por lo que los propietarios solicitan acogerse a este tipo de USO DEL SUELO RESIDENCIAL, que sustituiría al equipamiento en cuestión y se lograría satisfacer en la misma medida o mejor en la modalidad de la promoción e inversión de los mismos propietarios como ya reiteramos varias veces.

12. **CONSIDERACIONES SUSTANCIALES PARA EL PROYECTO DE MODIFICACION SUPRESION DEL AREA COMO EQUIPAMIENTO RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) EN**EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017- 2037: AL USO RESIDENSIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

- Que la zona colindante al terreno en mención se encuentra consolidada en un 90% aproximadamente de uso residencial.
- El uso actual de los predios es residencial, comercio local y otros.
- Para tener las características de zonificación del entorno se propone realizar el CAMBIO DE USO para una zonificación de uso **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, y usos compatibles.

- El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; autoriza las supresiones y modificaciones de las áreas de propuesta como equipamiento; los mismos que están establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Huancayo

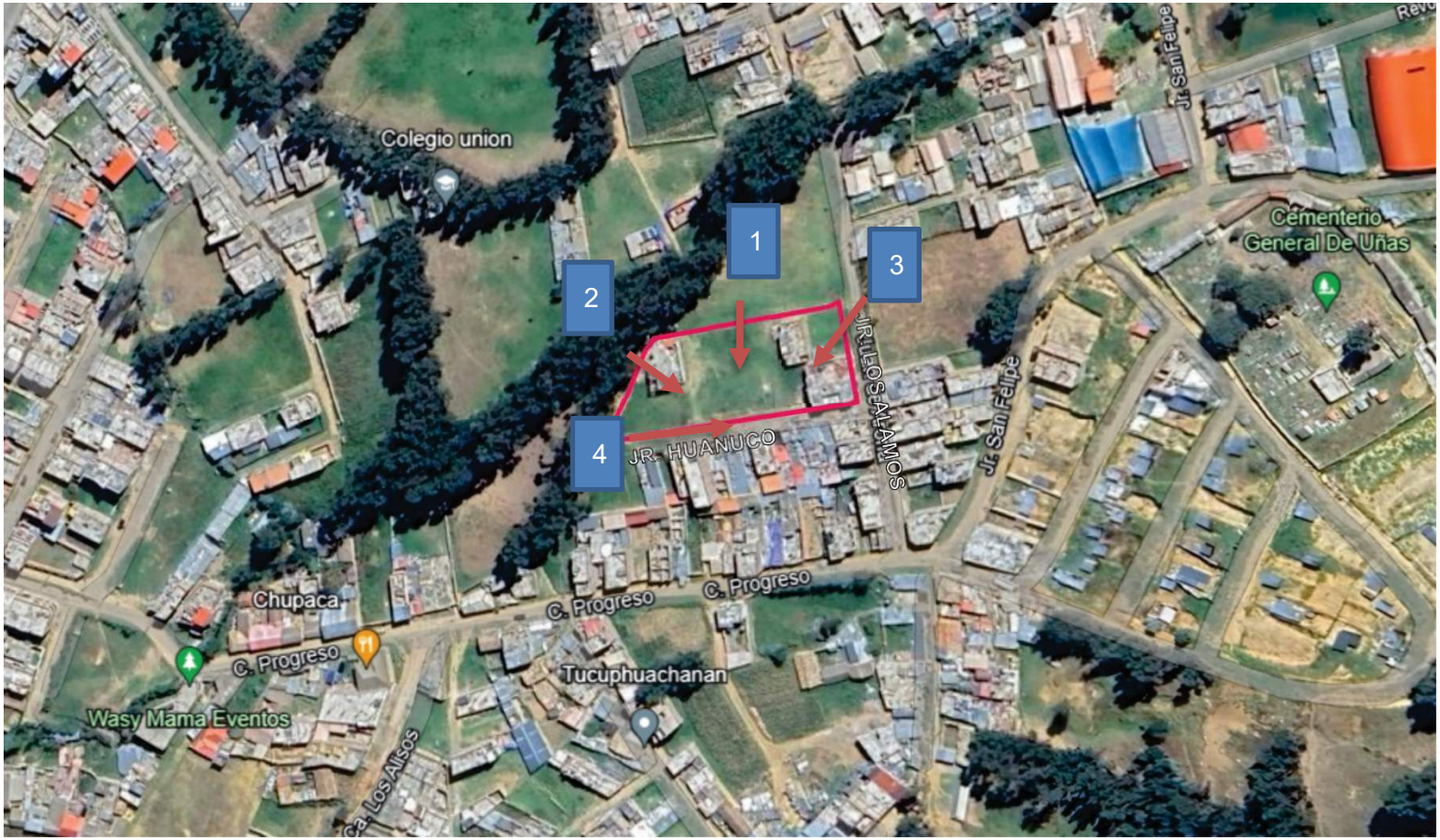
**POR LO TANTO:** Por las consideraciones, argumentos expuestos y al amparo de las leyes y normas establecidas y el derecho de propiedad vigente, a través de la Municipalidad Provincial de Huancayo y su órgano correspondiente se solicita la ***MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, MEDIANTE EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA, DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P)A USO DE SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)*** **y usos compatibles** de los predios materia de la presente solicitud.




ZONIFICACION PROPUESTA

# VISTAS FOTOGRAFICAS DE LA ZONA

## PREDIO MATERIA DE CAMBIO DE USO




**VISTA DATELITAL DEL PREDIO**

*Vista 1.*

Vista 2

Vista 3

*Vista 4*