

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR MODIFICACION DE ZONIFICACION DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)



**AV. CIRCUNVALACION N° 449, ANEXO SAÑOS CHICO,
DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO,
DEPARTAMENTO DE JUNIN**



Enero 2025

Profesional: **ARQ. AIDA YESENNIA SALAS TUPES**
CAP N° 6146
Saneamiento y Gestión Urbana S.A.C.

Proyecto: **PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037, POR MODIFICACION DE ZONIFICACION DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA(RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)**

Propietario: **UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU S.A.C.**

Ubicación: **AV. CIRCUNVALACION N° 449, ANEXO SAÑOS CHICO, DISTRITO DE EL TAMBO, PROVINCIA DE HUANCAYO, DEPARTAMENTO DE JUNIN**

Profesional: **ARQ. AIDA YESENNIA SALAS TUPES – CAP N° 6146**

I. RESUMEN EJECUTIVO

La presente memoria descriptiva sustenta la petición de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)**, para el predio cuya área es de 7,681.00 m² ubicado en la Av. Circunvalación N° 449, Anexo Saños Chico, del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, calificado como Zona de Comercio Vecinal (CV), Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona de Recreación Pública – Pasiva (ZRP-P), en el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037 aprobado por Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM del 24 de abril del 2020 (en adelante el PDM-Huancayo).

Actualmente viene funcionando sobre el predio materia del presente sustento, la Universidad Tecnológica del Perú – UPT - Sede Huancayo, con licenciamiento otorgado por la SUNEDU y las autorizaciones de Habilitación Urbana, Edificación y Licencia de Funcionamiento otorgado por la Municipalidad Distrital de El Tambo; por lo que, a efectos de tener concordado su uso en el Plano de Zonificación, y al amparo de lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible solicitamos la modificación de zonificación a Educación Superior Universitaria (E3).

Como es de público conocimiento, la actividad de educación en todos sus niveles está considerado como un servicio público complementario y para cubrir la brecha de dicho equipamiento pueden efectuarse desde el sector público como del privado; es por ello que, nuestra institución con el objeto de brindar una educación accesible que llegue a más peruanos y al más bajo costo, y con el mejor nivel académico, construyó la sede de la Universidad Tecnológica del Perú, denominada UTP-Sede Huancayo, siguiendo todos los procedimientos establecidos en la Ley N° 29090 y su Reglamento.

II. **MARCO NORMATIVO**

La estructura de normas legales que regulan el gobierno y la gestión municipal en relación con el acondicionamiento territorial, el planeamiento urbano y el desarrollo local, está conformada jerárquicamente por la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley Orgánica de Municipalidades, Leyes Generales y Ordinarias, Decretos Supremos, Ordenanzas y Edictos Municipales, Reglamentos Generales y Específicos de gestión municipal, etc.

2.1 Constitución Política del Estado

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.

2.2 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.

El Artículo 79° numerales 1.1) y 1.2) establecen 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.

2.3 Ley N° 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible – Ley DUS y su modificatoria aprobada mediante Decreto Legislativo N° 1674.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano y rural, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

2.4 Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible.

Establece la definición de la Zonificación, su clasificación, y los procesos para la Modificación de la Zonificación, los cuales pueden ser propuestos por los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios o de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios, y por tratarse de un equipamiento de servicio público complementario (Educación) está dentro de las excepciones de solicitar dicha petición en cualquier momento del año.

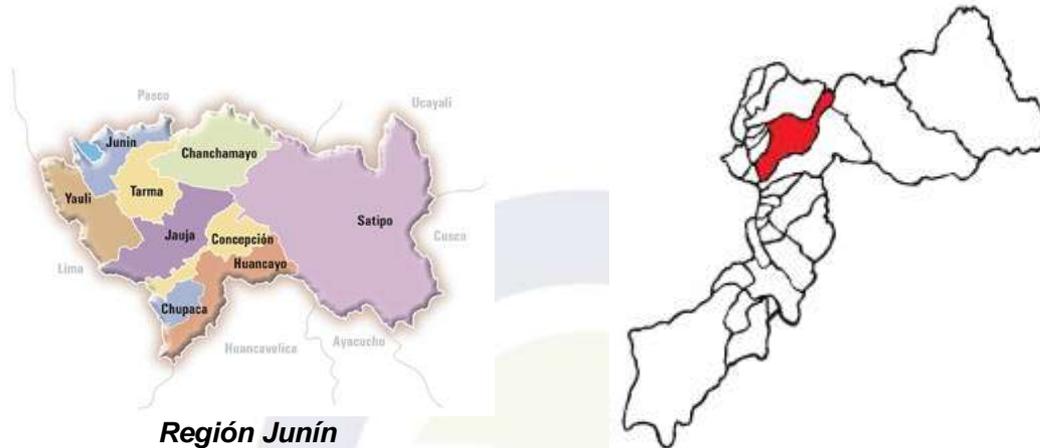
2.5 Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM que aprobó el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) para la provincia de Huancayo 2017-2037.

La Municipalidad Provincial de Huancayo, en convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, elaboro y aprobó el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) siendo el objetivo fundamental, contar con dichos instrumentos de vital importancia, que coadyuvara a mejorar la gestión de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en aspectos relacionados con los procesos de acondicionamiento territorial desarrollo urbano metropolitano, los cuales incluyen la ocupación y uso planificado del territorio, la organización físico espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, la conservación y protección del recurso y patrimonio cultural, el desarrollo de la inversión pública y privada, la zonificación de los usos del suelo, sistema vial y de equipamientos, entre otros.

III. CARACTERIZACION GENERAL DEL DISTRITO EL TAMBO

3.1 Localización

El distrito de El Tambo es uno de los veintiocho que conforman la Provincia de Huancayo, ubicada en el Departamento de Junín, bajo la administración del Gobierno Regional de Junín, en el Perú. El Tambo está ubicado al norte de Huancayo, en la margen izquierda del Río Mantaro a 3,253 m.s.n.m., cuenta con una superficie territorial total de 147.36 km², pertenece por su ubicación Geográfica pertenece a la provincia de Huancayo, región de Junín.



3.2 División Política y Geográfica

El Distrito de El Tambo tiene la administración de 16 Anexos: Ancalayo, La Esperanza, Cullpa Alta, Saños Chaupi, Aza – Batanyacu, Lamblaspata, Cullpa Baja, Saños Grande, Cochás Chico, Paccha, Hualahoyo, Umuto, Cochás Grande, Saños Chico, Incho y Urpaycancha. Tiene los siguientes límites geográficos:

- Norte, con el distrito de Quilcas;
- Este, con el distrito de Pariahuanca y la provincia de Concepción;
- Sur, con el distrito de Huancayo; y,
- Oeste, con los distritos de San Agustín de Cajas, Saños y Hualhuas.

3.3 Accesibilidad Urbana

El distrito de El Tambo está caracterizado por ser una población extensa con aproximadamente 166,359 habitantes, este distrito es considerado muy dinámico debido a las diversas actividades que realiza la población en el día a día; actualmente se encuentra dividido en 8 sectores urbanos, siendo los siguientes:

- **Nb:** comprende las zonas del parque Rossemberg, Gelicich y alrededores; colegios Mariscal Castilla, Politécnico y alrededores.
- **Nc:** comprende las zonas de Pio Pata y Millotingo y alrededores.
- **Nd:** comprende las zonas de Incho, Tres Esquinas, AA.HH. Juan Parra del Riego, Urb. Mariátegui, Asoc. de viviendas Miriam de Sala y alrededores), están ubicados al límite del distrito de Huancayo, en la zona Sur, por lo que fueron los primeros sectores en aparecer en el distrito de El Tambo, estas son consideradas zonas comerciales, además de ubicarse dos equipamientos culturales, se ubican zonas de recreación activa y pasiva, estas zonas poseen accesos a vehículos y accesos peatonales por conectarse directamente con el distrito de Huancayo.

Posteriormente los sectores fueron en aumento, convirtiéndose estos dos sectores en la zona centro del distrito de El Tambo, dichos sectores abarcan:

- **Na:** comprende las zonas de Lamblaspata, estadio Mariscal Castilla y alrededores; urbanización Miraflores, San Isidro y alrededores.
- **Ne:** comprende las zonas de los Andes, urbanizaciones Los Andes, la Primavera, Víctor Haya De La Torre, condominios Fonavi y alrededores), estas son consideradas zonas multifamiliares, solo habitan viviendas, poseen zonas de recreación activa y pasiva, siendo estos dos sectores considerados una zona dormitorio en el distrito.

Por último, los tres sectores ubicados al norte y que recientemente fueron parte del distrito de El Tambo, son las zonas:

- **Nf:** comprende las zonas de la Mejorada, terminal terrestre y alrededores; hospital Essalud y alrededores; Coop. de viviendas 1° de Mayo y alrededores.
- **Ng:** comprende las zonas de la Esperanza, Umuto, Batanyacu y alrededores.
- **Nh:** comprende las zonas de Saños Chico, Saños Grande y alrededores), estos son considerados zonas en proceso de crecimiento debido a que cuenta con distintas actividades a realizar, una de ellas es el comercio formal, comercio industrial en zonas específicas, a la vez cuenta con viviendas multifamiliares y acceso a vías conectoras.

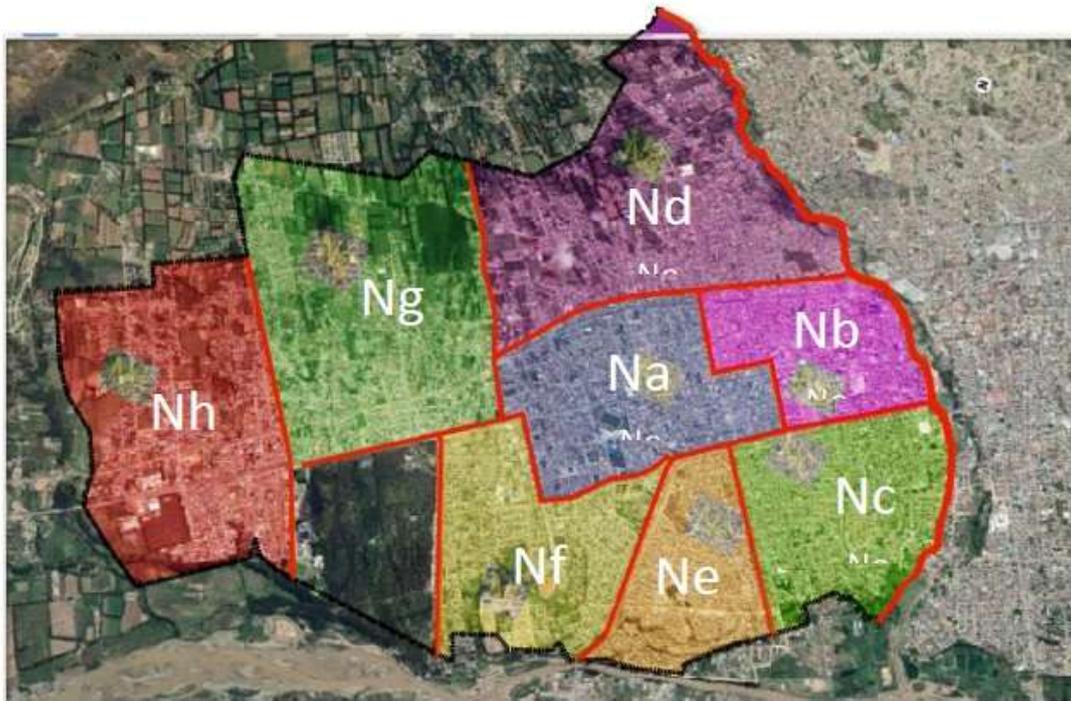


Figura 1.1 Mapa de sectorización y delimitación del distrito de El Tambo – Huancayo

Estos 8 sectores que pertenecen al distrito de El Tambo, están caracterizados por sus distintas actividades, económicas, culturales, recreativas. Actualmente el distrito de El Tambo se considera un distrito variopinto, debido que están formados por elementos de muy diversas características, el territorio no es homogéneo, es muy variado, algunos son espontáneos e informales, por lo que se desconoce en qué nivel de accesibilidad urbana se encuentran los sectores urbanos del distrito de El Tambo.

3.4 Equipamiento de Educación

El Sistema Educativo peruano está conformado por niveles educativos comprendidos en las siguientes etapas:

CUADRO 040 CATEGORIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO			
Básica Regular	Inicial	Escolarizado	Cuna
			Jardín
			Cuna-Jardín
		No Escolarizado	PIETBAF (1)
			PIET (2)
			SET (3)
			PRONOEI (4)
			Ludoteca
Básica Regular	Primaria	Poli-docente Completo	
		Poli-docente Multigrado	
		Uni-docente Multigrado	
	Secundaria	Presencial	
		A Distancia	
		Alternativa	
Básica Alternativa			
Básica Especial			
Técnico Productiva			
Superior No Universitaria	Pedagógica		
	Tecnológica		
	Artística		
Superior Universitaria			
Fuente: MINEDU, «Normas Técnicas para el Diseño de Locales Escolares de Educación Básica Regular, Nivel Inicial, 2006».			
1 Programa Integral de Atención Temprana con Base en la Familia,			
2 Programa Integral de Educación Temprana,			
3 Salas de Estimulación Temprana,			
4 Programa No Escolarizado de Educación Inicial,			
5 Programa de Atención Integral para Grupos de Madres y Padres.			

Fuente: PDM Huancayo – Diagnostico Urbano

El Plan de Desarrollo Metropolitano de la ciudad de Huancayo, en su Diagnostico señala que, según los datos del Ministerio de Educación durante el año 2015, la población matriculada en el sistema educativo integral fue de 143,383 alumnos, lo cual representa el 30.56% de la población proyectada para el año 2015 (469,119 habitantes). De esta población matriculada los mayores porcentajes se concentran en los niveles de primaria, secundaria e inicial (39.77%, 35.74% y 16.46% respectivamente), mientras que en el caso de la educación superior no universitaria solo representa el 3.92% de la población matriculada.

Resulta interesante observar que los equipamientos de gestión privada absorben el 36.51% de las matrículas totales del sistema educativo, este fenómeno es resaltante sobre todo en los siguientes niveles: (i) inicial, donde la gestión privada representa el 47.22% del total de matrículas en este nivel; (ii) primaria, donde la gestión privada representa el 34.05% del total de matrículas en este nivel; mientras que en el nivel secundario la gestión privada representa el 32.19% del total de matrículas. **Estos datos ponen en evidencia la importancia del sector privado en la provisión de equipamientos y servicios básicos para la población, por lo que tanto el Plan como los diversos instrumentos técnicos normativo diseñados para la gestión del Área Metropolitana de Huancayo (AMH)**

deben incluir las estrategias necesarias para la efectiva promoción de la participación de la inversión privada en este tipo de sectores.

El bajo aprendizaje de los estudiantes en las Instituciones Educativas y las condiciones en la que se desarrollan, los logros de aprendizaje están por debajo de lo esperado y empeoran en las zonas pobres rurales. A lo largo de la historia contemporánea en nuestro país, la educación ha sido uno de los aspectos menos atendidos por los gobiernos; no se ha resuelto el problema de cobertura en la educación básica regular y peor aún, los rendimientos escolares están muy por debajo de lo que el propio currículo establece.

Los recursos asignados a la educación son deficientes, una breve mirada a la realidad de la educación en la región y en el ámbito del proyecto arroja cifras contundentes. Tomando en cuenta las evaluaciones de nivel de aprendizaje de los estudiantes, y estas probablemente obedecen a muchos factores, como que el currículo no tiene una secuencia adecuada de aprendizaje, en donde los docentes todavía no logran dominar metodologías apropiadas, la carencia de materiales educativos y la provisión de una infraestructura adecuada. Esto conlleva a obtener resultados como en la última evaluación PISA, donde el Perú ocupa el último lugar.

El PDM Huancayo formula la propuesta de áreas requeridas para equipamientos educativos, por cada tipo de categoría, las cuales deberán ser implementadas en los instrumentos técnicos normativos correspondientes, de acuerdo al alcance de los mismos:

CUADRO N° 029				
AMH: PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN				
Categoría a Cubrir	Ubicación del Área Propuesta	Sectores a Cubrir	Cantidad de Equipamientos	Área Destinada por Equipamiento (Aprox.)
Superior No Universitario de Arte	Pilcomayo	AMH	1	82,763.10 m ²
Básica Regular Secundaria	Pilcomayo	Sector I	1	3,078.08 m ²
	Chilca	Sector II	3	2,482.66m ²
	Huancán		3	2,050.30 m ²
Básica Regular Primaria	Sicaya	Sector I	1	2,501.00 m ²
	Pilcomayo		1	4,257.46 m ²
	Ingenio		2	1,689.00 m ²
	San Jerónimo de Tunán	Sector II	2	1,689.00 m ²
	Quilcas		1	2,136.00 m ²
	Saño		3	2,438.00 m ²
	Hualhuas		1	3,196.75 m ²
	San Agustín de Cajas		2	2,043.00 m ²
	El Tambo	Sector III	3	2,263.00 m ²
	Chilca		7	2,170.00 m ²
	Huancán		3	2,485.00 m ²
	Sicaya		1	640.00 m ²
	Básica Regular Inicial	Pilcomayo	Sector I	5
San Jerónimo de Tunan		1		540.00 m ²
Saño		Sector II	1	507.00 m ²
Hualhuas			1	597.00 m ²
San Agustín de Cajas			2	528.00 m ²
Huancayo		Sector III	8	438.00 m ²
El Tambo			34	406.00 m ²
Chilca			28	404.50 m ²
Huancán			13	402.00 m ²
Huayucachi		Sector V	1	404.00 m ²
Huacrapuquio			1	331.00 m ²

El PDM Huancayo no contempla en su diagnóstico ni propuesta la evaluación respecto al requerimiento del número de equipamiento educativo de nivel superior, instituto ni universidad, incorpora el déficit de equipamiento educativo en general, por lo que, para la ubicación de equipamientos de nivel universitario, se debe tener en cuenta, lo indicado en dicho PDU-Huancayo, que a la letra dice **“en el caso de educación superior privada, considerar solo espacios de desarrollo en función de la demanda y oferta profesional”**. Recomendando a su vez 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.”**

Los Universidades por el nivel de servicio que brindan, son de carácter metropolitano cuyo radio de acción abarca no solo a la población vecina, sino a nivel interdistrital e incluso interprovincial como es el caso de las universidades que se ubican en la ciudad de Huancayo, cuyo objetivo principal está orientada a la investigación y a una formación humanista, científica y tecnológica con una clara conciencia de nuestro país como realidad multicultural, basado en el concepto de educación como derecho fundamental y servicio público.

En la actualidad a nivel de la ciudad de Huancayo existen tres (03) universidades públicas y cinco (05) universidades privadas incluida la Sede de la Universidad Tecnológica del Perú – UTP las que cuentan con licenciamiento de la SUNEDU.

Finalmente, el Reglamento de Edificaciones para uso de las Universidades aprobado por Resolución N° 0834-2012-ANR de la Asamblea Nacional de Rectores, establece los tipos de niveles de establecimiento universitario, así como las normas urbanísticas, entre las cuales se detallan las tipologías, siendo el presente caso, el Tipo C: Sede Universitaria, con un área mínima de 1,000.00 m² y cuya ubicación es conforme en zonas calificadas como Educación Superior E3, E4 o similar, o de uso compatible con los usos propios del establecimiento.

La propuesta materia del presente cumple con los objetivos específicos 1,1,6,3 del PDU - Huancayo de “Promover la reserva urbana de equipamiento para el sector educación y cultura.”

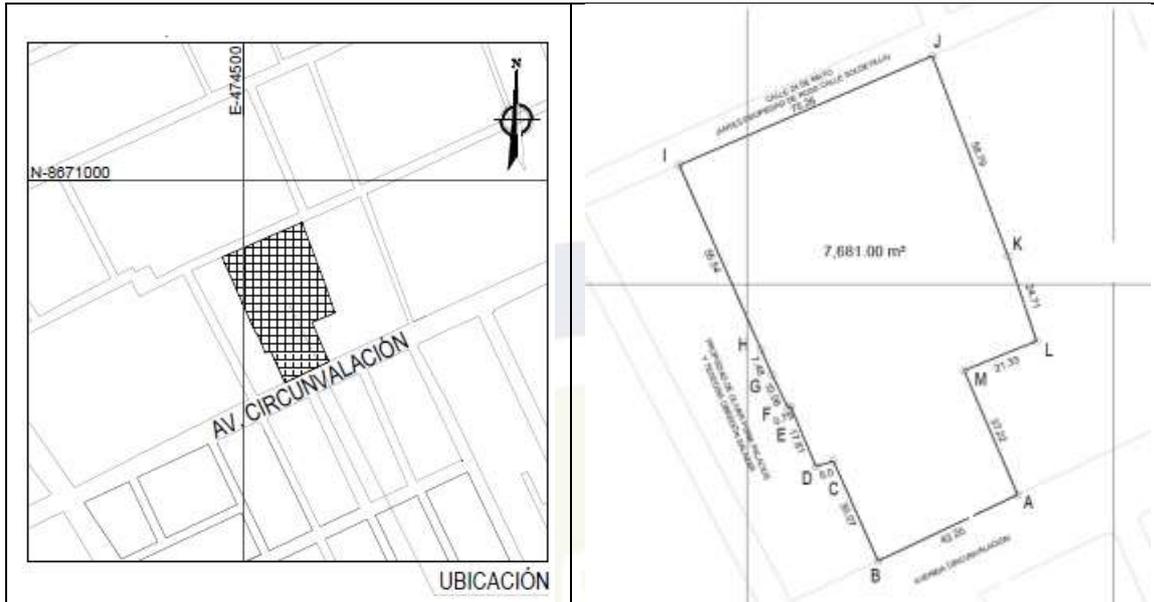
OBJETIVO ESTRATÉGICO	OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO	INDICADORES	LINEA DE BASE		META AL 2037	
			Línea de base (%)	Línea de base (Cantidad)	Meta (%)	Meta (Cantidad)
3. Promover la identidad artística y cultural de la población de Huancayo:	a. Promover la reserva urbana de equipamiento para el sector educación y cultura.	Cantidad de terrenos reservados para equipamiento de educación y cultura dentro del Margesi de bienes de las Municipalidades		21 Terrenos		633 Terrenos
		Cantidad de hectáreas destinadas para equipamiento de educación y cultura.		255.97 Ha		329.88 Ha
	b. Diseñar vías accesibles y compatibles a una red de equipamientos de cultura.	Cantidad de vías accesibles a una red de equipamientos de educación metropolitana.	90%		100%	
		Cantidad de vías accesibles a una red de equipamientos de cultura metropolitana.	90%		100%	
		Cantidad de terrenos reservados como recreación pasiva a nivel		268		733

Siendo ello así, la infraestructura universitaria de la Universidad Tecnológica del Perú que a la fecha viene funcionando y contribuirá al logro de la meta planteada en el PDU Huancayo, que es alcanzar al año 2037 los 329.88Ha. de terreno destinados para equipamiento educativo en la ciudad de Huancayo.

IV. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y SU ENTORNO

4.1 Ubicación geográfica del área de estudio

El predio materia de la presente Modificación de Zonificación, se encuentra ubicado en la Av. Circunvalación N° 449, Anexo Saños Chico, del distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín.



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS
COORDENADAS UTM (SISTEMA WGS 84) ZONA 18S

VERTICE	LADO	DIST. (ml)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	42.20	92°29'05"	474573.8179	8670842.1777
B	B-C	30.07	88°20'47"	474535.7623	8670823.9399
C	C-D	5.00	262°56'21"	474523.5547	8670851.4205
D	D-E	17.81	95°40'45"	474518.7704	8670849.9677
E	E-F	0.79	267°21'49"	474511.9346	8670866.4135
F	F-G	10.06	95°44'45"	474511.1915	8670866.1440
G	G-H	7.48	177°42'34"	474506.8321	8670875.2103
H	H-I	55.54	180°19'37"	474503.8627	8670882.0757
I	I-J	75.26	89°49'35"	474481.5251	8670932.9233
J	J-K	58.79	87°01'20"	474550.5207	8670962.9844
K	K-L	24.71	177°46'08"	474571.1716	8670907.9407
L	L-M	21.33	93°55'02"	474578.9442	8670884.4850
M	M-A	37.22	270°52'13"	474559.2025	8670876.4081

Área: 7,681.00 m²

Perímetro: 386.26 ml

4.2 De la propiedad, área y linderos y su antecedente.

El predio ubicado en la Av. Circunvalación N° 449, Anexo Saños Chico, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 11179099, proviene de la independización por prescripción adquisitiva de dominio, de la Partida Electrónica N° 02013919 de la Oficina Registral Huancayo, Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo. Cuenta con un área total de 7,681.00 m², encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el Norte: con propiedad de Rosa Calle Soldevilla, con 75.26 ml.
- Por el Sur: con la Av. Circunvalación, con 42.20 ml.
- Por el Este: con propiedad de Lorenzo Salome Avila, Hilda Alvarado Santamaria y Jorge Rojas Gaspar, con cuatro tramos que miden 58.79 ml., 24.71 ml., 21.33 ml., y 37.22 ml.
- Por el Oeste: con propiedad de Oliver Poma Palacios y Teodosia Obregon Salazar con siete tramos que miden 55.54 ml., 7.48 ml., 10.06 ml., 0.79 ml., 17.81 ml., 5.00 ml. y 30.07 ml.

El título de dominio está inscrito a favor de la UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ S.A.C., inscrita en la Partida Electrónica N° 11156198 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

Consta en el Asiento B00002 de la mencionada Partida, la inscripción de la Habilitación Urbana Ejecutada con Recepción de Obras en vía de Regularización, como Lote Único, según Resolución Gerencial N° 1203-2018-MDT/GDUR del 02 de octubre del 2018 emitida por la Municipalidad Distrital de El Tambo, en donde se precisa que el predio no tiene afectación vial y los aportes reglamentarios fueron redimidos en dinero.

Cabe señalar que efectuado el estudio de los títulos archivados que obran como antecedente del predio materia del presente, no se encuentra inscrito un área destinada a recreación pública – ZRP ni siquiera como reserva producto de algún planeamiento integral o habilitación urbana.

Asimismo, consta en el Asiento B00003 de dicha Partida, la inscripción de la declaratoria de edificación de uso de educación superior, con un área techada de 19,268.55 m², distribuida en 10 pisos, 02 sótanos, 01 semisótano y azotea, aprobada por Resolución de Conformidad de Obra N° 002-2024-MDT del 09 de enero del 2024 en concordancia con la Licencia de Edificación N° 035-2019-SGCCUR-MDT y N° 137-2022-MDT/GDT, emitidas por la Municipalidad Distrital de El Tambo.

Su funcionamiento se encuentra autorizado por la Municipalidad Distrital de El Tambo, con Licencia de Funcionamiento Definitiva N° 497-2022-MDT/GDU y Resolución Gerencial N° 1085-2022-MDT-GDU/AR del 01 de setiembre del 2022; y Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones N° 571-2024 de fecha 12 de junio del 2024.

4.3 Consolidación Urbana

El predio materia de la Modificación de zonificación se encuentra en una zona consolidada, cuenta con los servicios de agua, desagüe y energía eléctrica, pistas y veredas; asimismo, está rodeado de un entorno urbano orientado a fines comerciales, industriales y de vivienda, cuenta con aprobación y recepción de habilitación urbana.

Asimismo, cabe precisar que incluso **sobre parte del área zonificada como ZRP, la municipalidad de El Tambo ha aprobado una habilitación urbana para uso de vivienda, mediante Resolución N° 093-2016-MDT** de fecha 09 de febrero de 2016, de propiedad de los señores David Raúl Ortega y esposa doña Antonia Magna Condor Huaranga con frente a la calle Huara, por el nivel de consolidación de toda el área, la resolución señala que los aportes de dicha habilitación urbana han sido redimidos en dinero.

El territorio también presenta concentración de actividades económicas en determinados sectores cercanos a las principales vías (proximidad y enlaces rápidos a principales mercados) especialmente sobre la Av. Ferrocarril y Carretera Central, comparten sus actividades con otras aglomeraciones (comerciales, asociación de empresas de servicios y centro bancarios) y el área de mayor dinamismo está asociado a la aglomeración de negocios en la Av. Circunvalación.

4.4 Equipamientos Urbanos

- **Educación Básica y Tecnológica:**

En cuanto a los equipamientos de nivel educativo (inicial, primaria y secundaria) e institutos, en el entorno se ubican las siguientes instituciones:

 <p>I.E. 30211 Calle 24 de Mayo y Jr. Nazca</p>	 <p>I.E.P. Virgencita Cocharcas Av. Circunvalación</p>
 <p>CETPRO Huancayo Av. Circunvalación</p>	 <p>I.E.P. Florencio Cocharcas Hinostroza Av. Circunvalación</p>

- **Recreación Pública:**

En cuanto a las áreas calificadas como parques y áreas de recreación, en el entorno se ubican los siguientes terrenos, los cuales se encuentran sin habilitar:



- **Otros Usos:**

En cuanto a los usos comunes, en el entorno se ubican los siguientes:



V. PETICION DE MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN

5.1 De la Zonificación de los Usos del Suelo

La Zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades con fines de vivienda, producción, comercio, industria, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, restauraciones o de saneamiento en áreas no desarrolladas, incipientes, informales o degradadas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano de la metrópoli, incluyendo sus áreas territoriales circundantes.

La zonificación regula el ejercicio del derecho de uso del suelo de la propiedad inmueble y se concreta en Planos de Zonificación de los Usos del Suelo, Reglamento de Zonificación e Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en los Planos de Zonificación.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, las propuestas de modificación o cambios de zonificación pueden ser formulados por los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicado los predios.

Asimismo, la norma precitada establece en el artículo 122, que cualquier modificación específica de la zonificación, solo puede realizarse en los casos de: i) Proyectos de inversión declarados de carácter nacional; o, ii) Proyectos de interés social y comunitario, tales como desarrollo de viviendas de interés social, equipamiento urbano y/o proyectos referidos a la mitigación de riesgo; siempre que cumplan con el criterio de análisis integral. En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, éstos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

5.2 Zonificación Vigente

El Certificado de Zonificación y Vías N° 0987-2024-MPH7GDU de fecha 09 de agosto del 2024, en concordancia con lo señalado en el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) de la provincia de Huancayo 2017-2037 aprobado por Ordenanza Municipal N° 0636-MPH/CM de fecha 27 de abril del 2020, el predio se encuentra calificado como Zonificación de Comercio Vecinal (CV), Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona de Recreación Publica – Pasiva (ZRP-P):



Plano de Zonificación vigente (parcial) del distrito de El Tambo

5.3 Zonificación Propuesta

Proponemos la **ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO PDM DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA(RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)**, para el predio ubicado en la Av. Circunvalación N° 449, Anexo Saños Chico, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, sustentado en lo siguiente:

- ✓ El predio cuenta con Habilitación Urbana como Lote Único, es decir, sin aportes reglamentarios entregados en terreno, por cuanto su déficit fue redimido en dinero, razón por la cual, parte del predio erróneamente se encuentra calificado como Zona de Recreación Pública – Pasiva. Cabe señalar que, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbanos Sostenible, dispone en su Artículo 116.6, que la línea de zonificación gráfica, se puede definir utilizando como fuente, los planos replanteados de las habilitaciones urbanas aprobadas y/o recepcionadas, entre otros.
- ✓ El Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado por Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM, establece las categorías de equipamientos recreativos, en donde señala dos (02) tipologías: Recreación Pasiva (Parques y Parques Temáticos) y Recreación Activa. En la tipología de Recreación Pasiva, **señala a los Parque Locales como espacios abiertos que cuentan con áreas verdes, destinadas a la recreación pasiva, y se definen en los procesos de habilitación urbana.** En tal sentido, la calificación ZRP-P que le fue asignado al predio materia del presente sustento, no cumple con lo señalado en el PDM, por cuanto no se trata de un equipamiento a nivel de planeamiento.

Asimismo, señala el requerimiento de áreas de cada uno, según el siguiente cuadro:

CUADRO N° 036 RESUMEN DE CRITERIOS NORMATIVOS PARA EL DIMENSIONAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN					
Equipamiento	Tipos		Cobertura (hab)	Área (m ² /hab.)	Área del Terreno (Ha)
Recreación Pasiva	Parque Metropolitano		1'000,000	0.40	40
	Parque Zonal		100,000 – 300,000		5
	Parque Sectorial		10,000 – 30,000	2.00	2
	Parques Locales				
	Plaza Cívica				1
	Parques Temáticos	Zoológicos	100,000	0.20	2
		Jardines Botánicos			
Acuarios		0.10			1
Recreación Activa	Hipódromo (1)		1'000,000	0.03	5
	Estadios		100 000.00	0.50	4
	Campos Deportivos		2,500	0.25	1
	Velódromos (1)		1'000,000	0.06	6
	Coliseos		100,000	0.25	1
	Polideportivos		2,500	0.10	Variable
	Piscinas Deportivas		1'000,000	0.05	2.5
	Gimnasios Deportivos		500,000		1

(1) Opcional de acuerdo a demanda.

- ✓ Cuenta con Conformidad de Edificación para el Uso de Educación Superior, debidamente autorizado por la Municipalidad Distrital de El Tambo e inscrito en la oficina Registral de Huancayo – SUNARP, además de la respectiva Licencia de Funcionamiento y Certificado de Seguridad ITSE vigentes; en tal sentido, cumple con las características técnicas de infraestructura universitaria establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, tanto en el diseño de la edificación como en las características urbanas que debe tener los equipamientos educativos.
- ✓ El predio se encuentra en una zona consolidada, cuenta con servicios de agua, desagüe y energía eléctrica, y con el trazo de las pistas y veredas; es de fácil accesibilidad, se encuentra muy próximo a la Carretera Central y Av. Ferrocarril.
- ✓ De conformidad con lo señalado en el Plan de Desarrollo Metropolitano de la Ciudad de Huancayo 2017-2037, la situación del nivel de educación superior se encuentra por debajo de lo esperado. El actual equipamiento de las instituciones educativas de nivel primario, secundario y de educación superior no universitaria (no se menciona educación superior universitario), no garantiza el aprendizaje del estudiante y tampoco no se conoce una información real sobre las necesidades; asimismo, existe una deficiente formación del docente. En tal sentido, el impacto que generaría la propuesta de modificación de zonificación para Uso de Educación Superior, es positivo, por cuanto permitirá brindar acceso a educación de calidad a más jóvenes, para que se conviertan en los profesionales que el país necesita, promoviendo la investigación científica, el desarrollo tecnológico y la innovación en todas las áreas académicas, haciendo énfasis en la investigación aplicada e incorporándola en el proceso de enseñanza-aprendizaje de todas nuestras carreras.

- ✓ Y por último, se requiere que los servicios públicos estén consignados en el Plano de Zonificación como tal, es por ello que sustentamos nuestra petición en estricta aplicación de lo establecido en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, que indica que las instalaciones de Educación son Servicios Públicos Complementarios que deben estar consignados en los planos de zonificación de acuerdo al nivel de uso, para los equipamientos de Educación: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4), las que se rigen por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

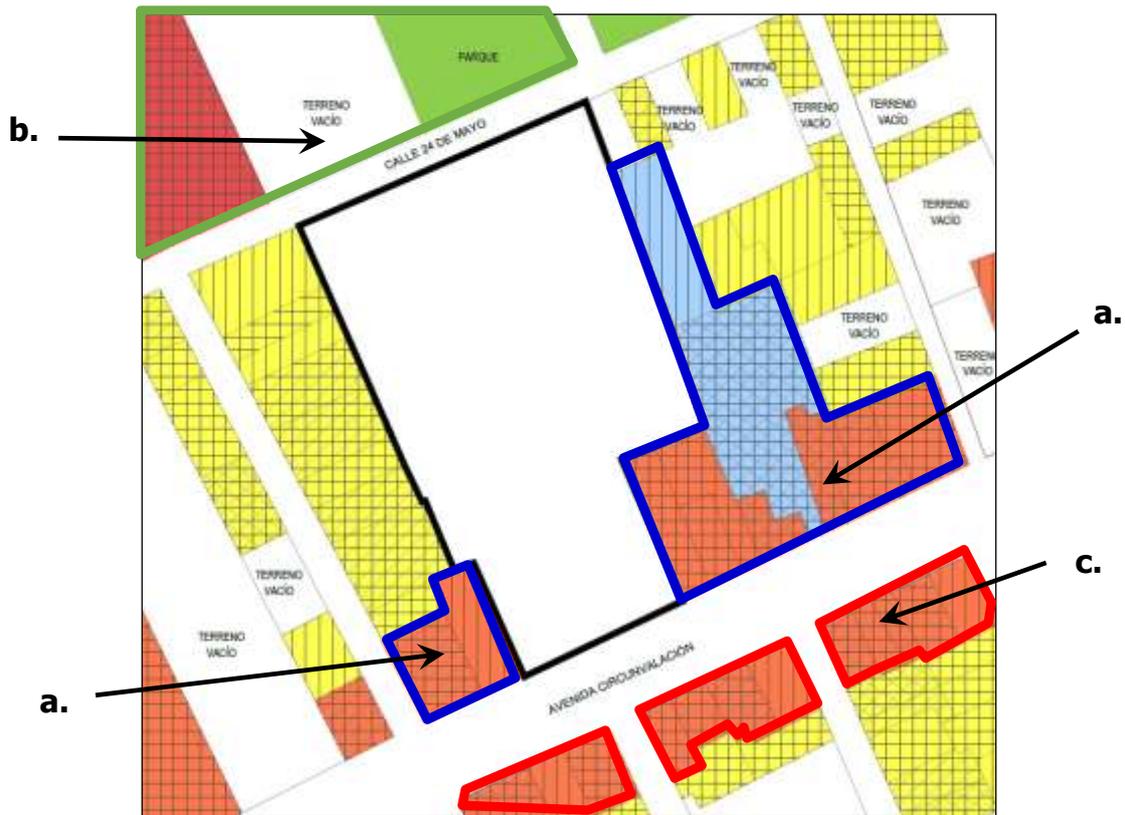
Por otro lado, el Plan de Desarrollo Metropolitano de la Ciudad de Huancayo 2017-2037, señala El déficit o el superávit observado en relación a la cobertura educativa, en varios distritos de la Provincia de Huancayo, se debe a los flujos de migración estudiantil por razones de los padres de familia (mejor 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. 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.

Por tal motivo, el PDM Huancayo 2017-2037 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.

5.4 Análisis de impacto a los predios vecinos

De conformidad con lo señalado en el numeral 123.2 del Art. 123 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, el análisis de impacto sobre el pedido de modificación de zonificación, se realiza sobre los predios:

- a. Que comparten el frente de manzana del predio materia de solicitud.
- b. Los predios posteriores colindantes.
- c. Que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.



LEYENDA DE USOS	
RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL Y COMERCIAL	
COMERCIO	
EDUCACION	
RECREACIÓN	
OTROS USOS	
PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN	

- a. **Con relación a los predios que comparten el frente de manzana del predio materia de solicitud:** los predios colindantes al predio materia de evaluación, ubicados en la Av. Circunvalación (marcados con color azul), están calificados como Comercio Vecinal (CV) y sobre los cuales, se desarrollan actividades de uso comercial y educación básica, actividades compatibles con la calificación de Educación Superior Universitaria, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (Norma TH.020 y TH.040) y el Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2017-2037, por lo tanto, no impacta negativamente.

- b. **Los predios posteriores colindantes:** El predio colinda por la parte posterior con la Calle 24 de Mayo, sobre el cual, existen un predios calificados como Zona Residencial de Densidad Media (RDM), en donde uno de los predios de desarrollan actividades comerciales y el otro se encuentra libre de edificaciones; tanto el uso comercial como residencial es compatible con el uso educativo, por lo tanto, no impacta negativamente.

- ✓ Cabe señalar que, el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA que aprobó el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbanos Sostenible, dispone en su Artículo 116.6, que la línea de zonificación gráfica, se puede definir utilizando como fuente, los planos replanteados de las habilitaciones urbanas aprobadas y/o recepcionadas, entre otros.
- ✓ Asimismo, cuenta con la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación para uso de Educación Superior, aprobado por la Municipalidad Distrital de El Tambo.
- ✓ La actividad que se viene desarrollando en el predio, Educación Superior Universitaria, constituye parte del equipamiento urbano de la ciudad, por lo tanto, su funcionamiento es compatible con el entorno, lo cual no genera impacto negativo.
- ✓ Es un predio de fácil accesibilidad, por cuanto se ubica con frente a la Av. Circunvalación que, si bien tiene la condición de vía local, por sus características, cumple la función de vía arterial por su longitud y sección vial de 20.20 ml., según los criterios normativos establecidos en el PDM Huancayo – Sistema Vial Metropolitano. Dicha vía se conecta con la Av. Ferrocarril, las cuales integran al predio con los distritos colindantes, y el resto de la ciudad.
- ✓ Se encuentra en una zona consolidada, que cuenta con servicios de agua, desagüe y energía eléctrica, colindante a zonas de uso residencial y comercial, con lo cual no genera impacto negativo al entorno.

VI. **PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO, CUANDO COMPRENDE SOLO MODIFICACIONES ESPECÍFICAS DE ZONIFICACIÓN**

El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022.VIVIENDA señala un procedimiento especial de Actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuando comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley N° 31313.

El numeral 2 del inciso 122.2, del artículo 122 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, *“Artículo 122.- Modificación de la zonificación*

*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.”*

La Ley 31313. Artículo 4. Términos y Definiciones, inciso 4.3, numeral 12:

*“12. **Equipamiento urbano**: Conjunto de edificaciones y espacios públicos utilizados para prestar servicios públicos a las personas en las ciudades y/o centros poblados donde se desarrollan actividades sociales complementarias a las de habitación y trabajo. Incluye las zonas de recreación pública, los usos especiales y los **servicios públicos complementarios**”. Lo resaltado es nuestro*

El Artículo 117, numeral 117.4, inciso 7. del Decreto Supremo N° 012-2022.VIVIENDA, establece que la **“Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC): Suelo**

destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), **Educación Superior Universitaria (E3)** y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Lo resaltado es nuestro.

QUIÉNES PUEDEN PRESENTAR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

Los propietarios de los predios pueden presentar la petición de modificación de zonificación, tal como indica el numeral 123.1 del artículo 123,

“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.”*

REQUISITOS:

El numeral 123.2, del artículo 123 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, señala el contenido de la propuesta de CZE.

“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”.*

PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

Según lo señalado en las normas precitadas, **cuando la modificación de la zonificación es de interés social y comunitario se trata de un procedimiento excepcional**, que se inicia en cualquier momento del año, por lo que su evaluación debe ser en menor tiempo que los cambios de zonificación convencionales, **se inician con la presentación del expediente en la municipalidad provincial**, quien verifica el cumplimiento de los requisitos, si cumple **remite a la municipalidad distrital** para su evaluación y consulta vecinal y con Ordenanza Distrital debe ser devuelto a la municipalidad provincial para que se emita la Ordenanza correspondiente, en caso la municipalidad distrital no cumpla con devolverla, la municipalidad provincial continua el trámite y ese hecho se deja establecido en la Ordenanza con la que se aprueba el cambio de zonificación, de acuerdo a lo señalado en la norma que se detalla a continuación:

- **Primero. - Ingreso del Expediente de CZE a la Municipalidad Provincial (numeral 125.1 del D.S.012-2022-VIVIENDA).**

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.

Verificación de cumplimiento de sustento técnico que incluya análisis de impacto a los predios vecinos.

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.

Y si cumple se deriva el expediente a la municipalidad distrital de la jurisdicción en la que se encuentre el predio.

- **Segundo: Evaluación y Proceso de Participación Ciudadana - Municipalidad Distrital**

“125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso”.

- **Participación Ciudadana:** Párrafo 8.6 del artículo 8 del D.S.N° 012-2022-VIVIENDA, La Municipalidad distrital tiene 7 días de recibido el expediente de CEZ para hacer dos actuaciones:

- 1) comunicar a los vecinos involucrados y
- 2) Exhibir la propuesta en su página web y en sus locales, por el plazo de 20 días calendarios, para que dentro de este plazo los vecinos formulen sus observaciones, aportes y/o recomendaciones;

“Artículo 8, numeral 8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades:

- a) *Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma.*
- b) *Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios.*
- c) *Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones.*
- d) *Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.*
- e) *Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del presente Reglamento.” Es decir, continua con la evaluación y emite el informe.*

Evaluación de la solicitud

Transcurrido los 27 días calendarios de recibido el expediente el funcionario de planeamiento territorial o su equivalente emite el informe técnico y eleva al Concejo distrital para su pronunciamiento mediante Acuerdo de Concejo.

*“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.” Es decir que emite el **Acuerdo de Concejo Distrital***

Señala la norma **en caso la Municipalidad distrital no emita su opinión en el plazo previsto, se considera favorable**, y podrá continuar con el trámite

“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.”

Para el presente caso de modificación de zonificación excepcional, por tratarse de un equipamiento urbano, se presenta a la Municipalidad provincial del Huancayo, en donde se inicia el trámite, a petición de la Universidad Tecnológica del Perú SAC, en su calidad de propietario del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11179099 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huancayo, cumpliendo con el análisis general en donde se sustenta que el cambio propuesto no generara impacto negativo a los vecinos colindantes muy por el contrario dinamiza el sector, promoviendo actividades complementarias a dicho servicio Educativo, infraestructura que servirá para cubrir el déficit de equipamientos educativos identificados en el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) para la provincia de Huancayo 2017-2037 aprobados mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM.

I. ANEXOS

Se cumple con adjuntar los requisitos que sustentan la presente propuesta:

1. Copia literal de dominio, expedida por el registro de Predios, con una antigüedad no mayor de 30 días calendarios.
2. Copia de DNI de los propietarios.
3. Plano de Ubicación en escala 1/1,000 debidamente georeferenciado en el Sistema WGS 84 y Plano de Localización a escala 1/10,000. (Lámina U)
4. Plano Perimétrico georeferenciado en el Sistema WGS 84, a escala 1/500. (Lámina PP)
5. Plano de Zonificación Vigente. (Lámina ZV)
6. Plano de Zonificación Propuesta. (Lámina ZP)
7. Plano de Levantamiento de Usos Actuales del Suelo y Alturas de Edificación en el Área de Estudio. (Lámina LU).
8. Plano de Equipamiento Urbano (Lamina EU)
9. Plano de Levantamiento Fotográfico. (Lámina LF)



LEYENDA DE EQUIPAMIENTOS

EDUCACIÓN	
RECREACIÓN PÚBLICA	
OTROS USOS	
PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN	

ADMINISTRADO:
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ S.A.C.

PROFESIONAL:
SANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA S.A.C.

ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
C.A.P. N° 6146

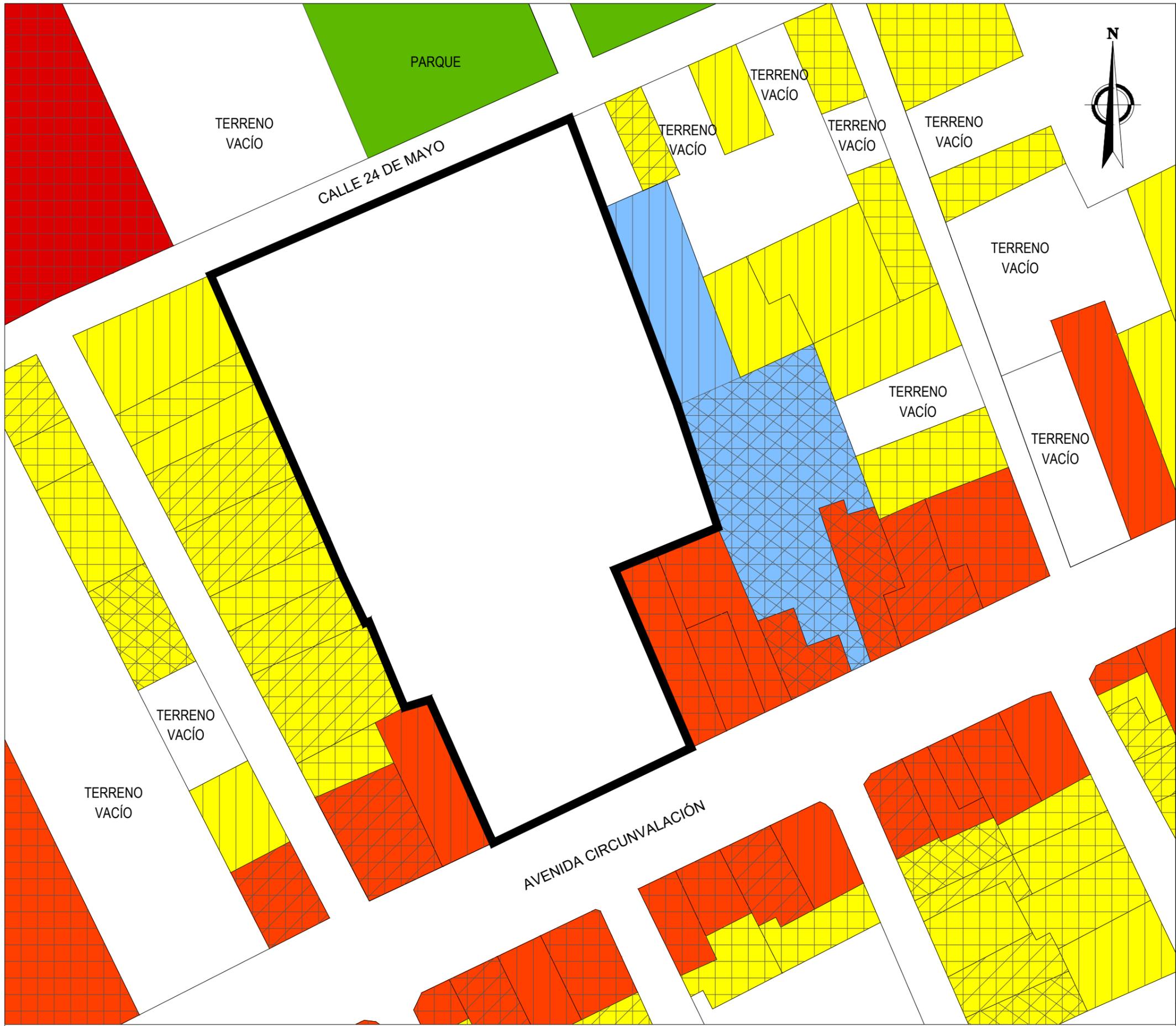
PROYECTO:
PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO: **EQUIPAMIENTO URBANO**

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	LÁMINA: EU LÁMINA 6 DE 7
ESCALA: 1/2,500	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	

PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO

ESCALA 1/2,500



LEYENDA DE USOS

RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL Y COMERCIAL	
COMERCIO	
EDUCACION	
RECREACIÓN	
PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN	

LEYENDA DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN

	1 PISO		3 PISO
	2 PISOS		4 PISOS

ADMINISTRADO:
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.

PROFESIONAL:
SANEAMIENTO Y GESTION URBANA S.A.C.

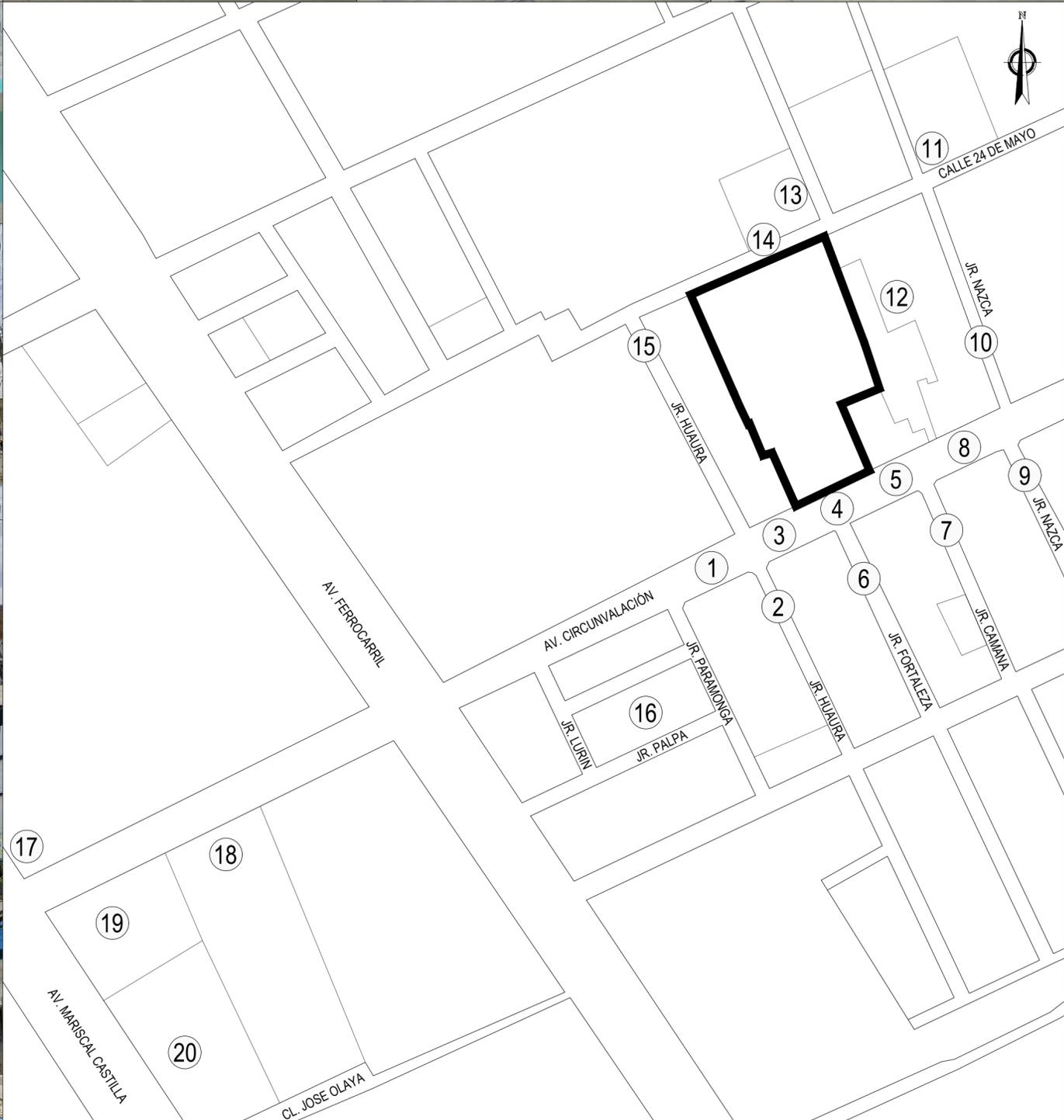
ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
C.A.P. N° 6146

PROYECTO:
PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO:
LEVANTAMIENTO DE USOS ACTUALES DEL SUELO Y DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	LÁMINA: LU
ESCALA: 1/750	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	LÁMINA 5 DE 7

PLANO DE LEVANTAMIENTO DE USOS ACTUALES DEL SUELO Y DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN
ESCALA 1/750



- LEYENDA:**
- 1- Av. Circunvalación - Vivienda - Comercio
 - 2- Jr. Huaura - Viviendas
 - 3- Av. Circunvalación - Vista del terreno
 - 4- Av. Circunvalación - Vista del terreno
 - 5- Av. Circunvalación - Vista del terreno
 - 6- Jr. Fortaleza - Viviendas
 - 7- Jr. Camana - Viviendas
 - 8- Av. Circunvalación - Vivienda - Comercio
 - 9- Jr. Nazca - Viviendas
 - 10- Jr. Nazca
 - 11- Colegio I.E. 30211 Saños Grande
 - 12- I.E.P. Virgencita Cocharcas
 - 13- Área calificada como Parque
 - 14- Calle 24 de Mayo - Vista del terreno
 - 15- Jr. Huaura - Viviendas
 - 16- Área calificada como Parque
 - 17- Mercado Mayorista Plaza Unicachi
 - 18- Colegio Florencio Hinostrza Caparachin
 - 19- CETPRO Huancayo
 - 20- Colegio Maria Inmaculada
- PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN**

DEPARTAMENTO : JUNIN
 PROVINCIA : HUANCAYO
 DISTRITO : EL TAMBO
 URBANIZACIÓN : SAÑOS CHICO
 NOMBRE DE LA VÍA : AVENIDA CIRCUNVALACION
 N° DEL INMUEBLE : 449

ADMINISTRADO:
 UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU S.A.C.

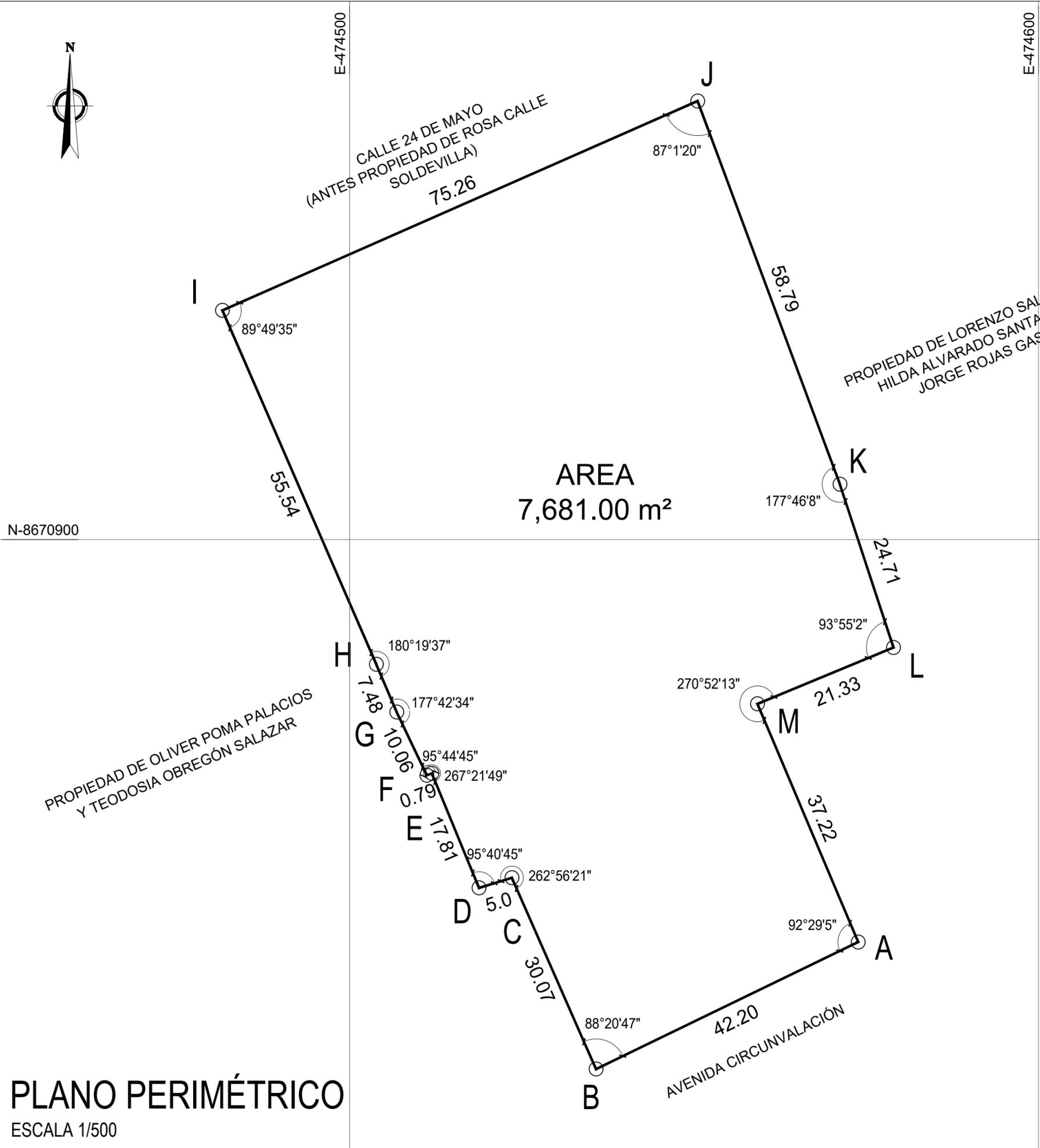
PROFESIONAL:
 SANEAMIENTO Y GESTION URBANA S.A.C.

ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
 C.A.P.N° 6146

PROYECTO:
 PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO:
 LEVANTAMIENTO FOTOGRAFICO

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	LÁMINA: LF
ESCALA: S/E	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	LÁMINA 7 DE 7



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS
COORDENADAS UTM (SISTEMA WGS 84) ZONA 18S

VERTICE	LADO	DIST. (ml)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	42.20	92°29'05"	474573.8179	8670842.1777
B	B-C	30.07	88°20'47"	474535.7623	8670823.9399
C	C-D	5.00	262°56'21"	474523.5547	8670851.4205
D	D-E	17.81	95°40'45"	474518.7704	8670849.9677
E	E-F	0.79	267°21'49"	474511.9346	8670866.4135
F	F-G	10.06	95°44'45"	474511.1915	8670866.1440
G	G-H	7.48	177°42'34"	474506.8321	8670875.2103
H	H-I	55.54	180°19'37"	474503.8627	8670882.0757
I	I-J	75.26	89°49'35"	474481.5251	8670932.9233
J	J-K	58.79	87°01'20"	474550.5207	8670962.9844
K	K-L	24.71	177°46'08"	474571.1716	8670907.9407
L	L-M	21.33	93°55'02"	474578.9442	8670884.4850
M	M-A	37.22	270°52'13"	474559.2025	8670876.4081

Área: 7,681.00 m² Perímetro: 386.26 ml

PLANO PERIMÉTRICO
ESCALA 1/500

ADMINISTRADO:
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.

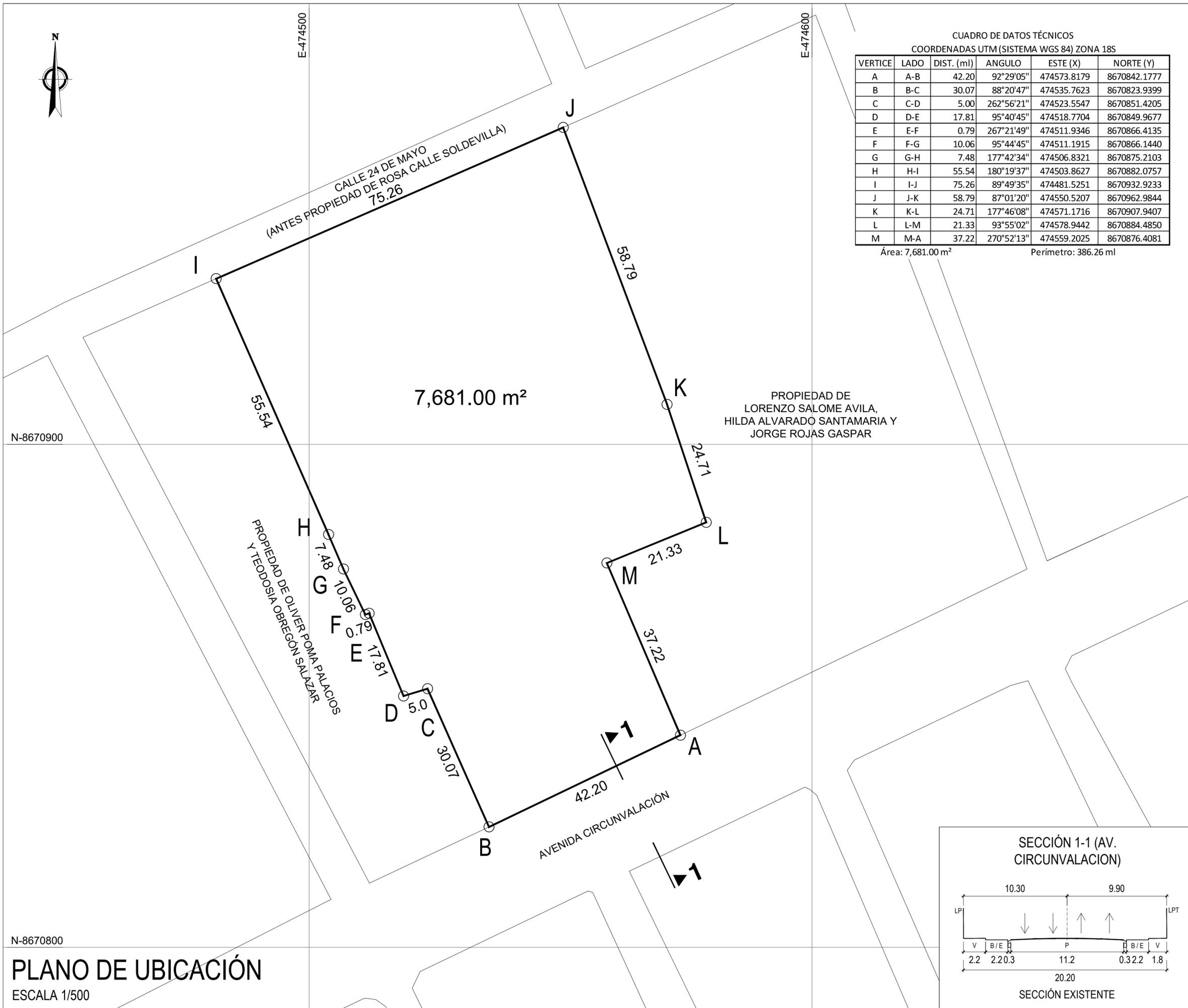
PROFESIONAL:
SANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA S.A.C.

ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
C.A.P. N° 6146

PROYECTO:
PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO: **PERIMÉTRICO**

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	LÁMINA: PP
ESCALA: 1/500	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	LÁMINA 2 DE 7



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS
COORDENADAS UTM (SISTEMA WGS 84) ZONA 18S

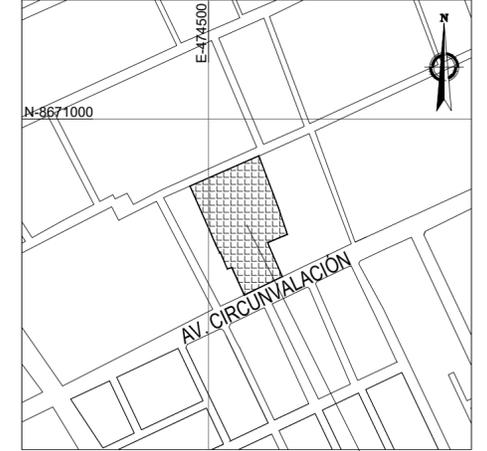
VERTICE	LADO	DIST. (ml)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	42.20	92°29'05"	474573.8179	8670842.1777
B	B-C	30.07	88°20'47"	474535.7623	8670823.9399
C	C-D	5.00	262°56'21"	474523.5547	8670851.4205
D	D-E	17.81	95°40'45"	474518.7704	8670849.9677
E	E-F	0.79	267°21'49"	474511.9346	8670866.4135
F	F-G	10.06	95°44'45"	474511.1915	8670866.1440
G	G-H	7.48	177°42'34"	474506.8321	8670875.2103
H	H-I	55.54	180°19'37"	474503.8627	8670882.0757
I	I-J	75.26	89°49'35"	474481.5251	8670932.9233
J	J-K	58.79	87°01'20"	474550.5207	8670962.9844
K	K-L	24.71	177°46'08"	474571.1716	8670907.9407
L	L-M	21.33	93°55'02"	474578.9442	8670884.4850
M	M-A	37.22	270°52'13"	474559.2025	8670876.4081

Área: 7,681.00 m²

Perímetro: 386.26 ml

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

ESCALA 1/5,000



UBICACIÓN

ZONIFICACIÓN: CV, RDM Y ZRP-P

DEPARTAMENTO : JUNIN
 PROVINCIA : HUANCAYO
 DISTRITO : EL TAMBO
 URBANIZACIÓN : SAÑOS CHICO
 NOMBRE DE LA VÍA : AVENIDA CIRCUNVALACION
 N° DEL INMUEBLE : 449

ADMINISTRADO:
 UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.

PROFESIONAL:
 SANEAMIENTO Y GESTION URBANA S.A.C.

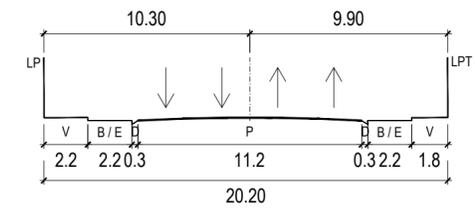
ARQ.YESENIA SALAS TUPES
 C.A.P.N° 6146

PROYECTO:
 PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA(RDM) Y ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO:
 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	LÁMINA: U
ESCALA: INDICADA	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	LÁMINA 1 DE 7

SECCIÓN 1-1 (AV. CIRCUNVALACION)

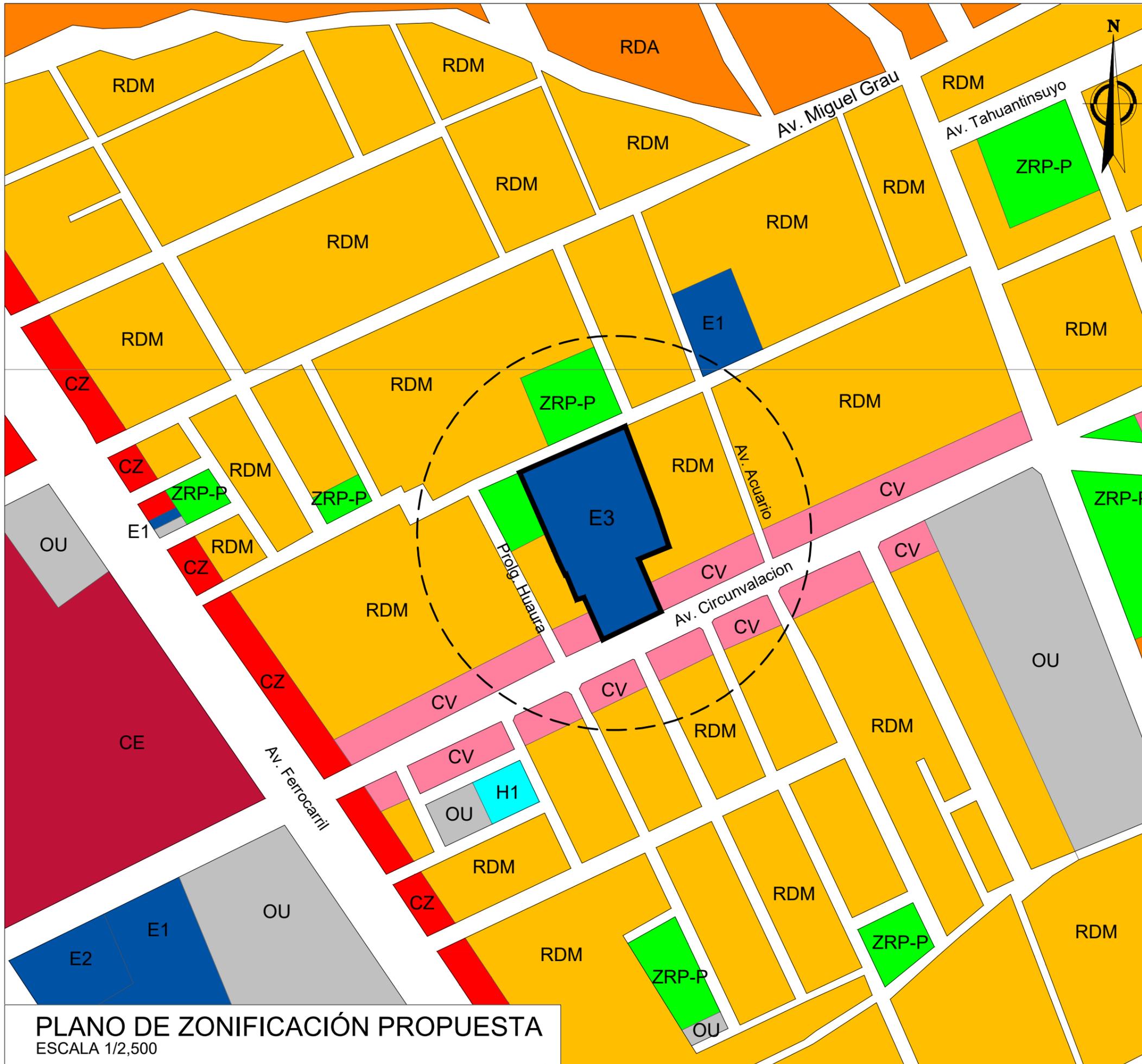


SECCIÓN EXISTENTE

N-8670800

PLANO DE UBICACIÓN

ESCALA 1/500



LEYENDA - ZONIFICACIÓN

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	RDA	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO ZONAL	CZ	
COMERCIO VECINAL	CZ	
EDUCACIÓN BÁSICA E. SUPERIOR TECNOLÓGICA E. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E1 E2 E3	
RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA	ZRP-P	
RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA	OU	
PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN		

ADMINISTRADO:
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.

PROFESIONAL:
SANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA S.A.C.

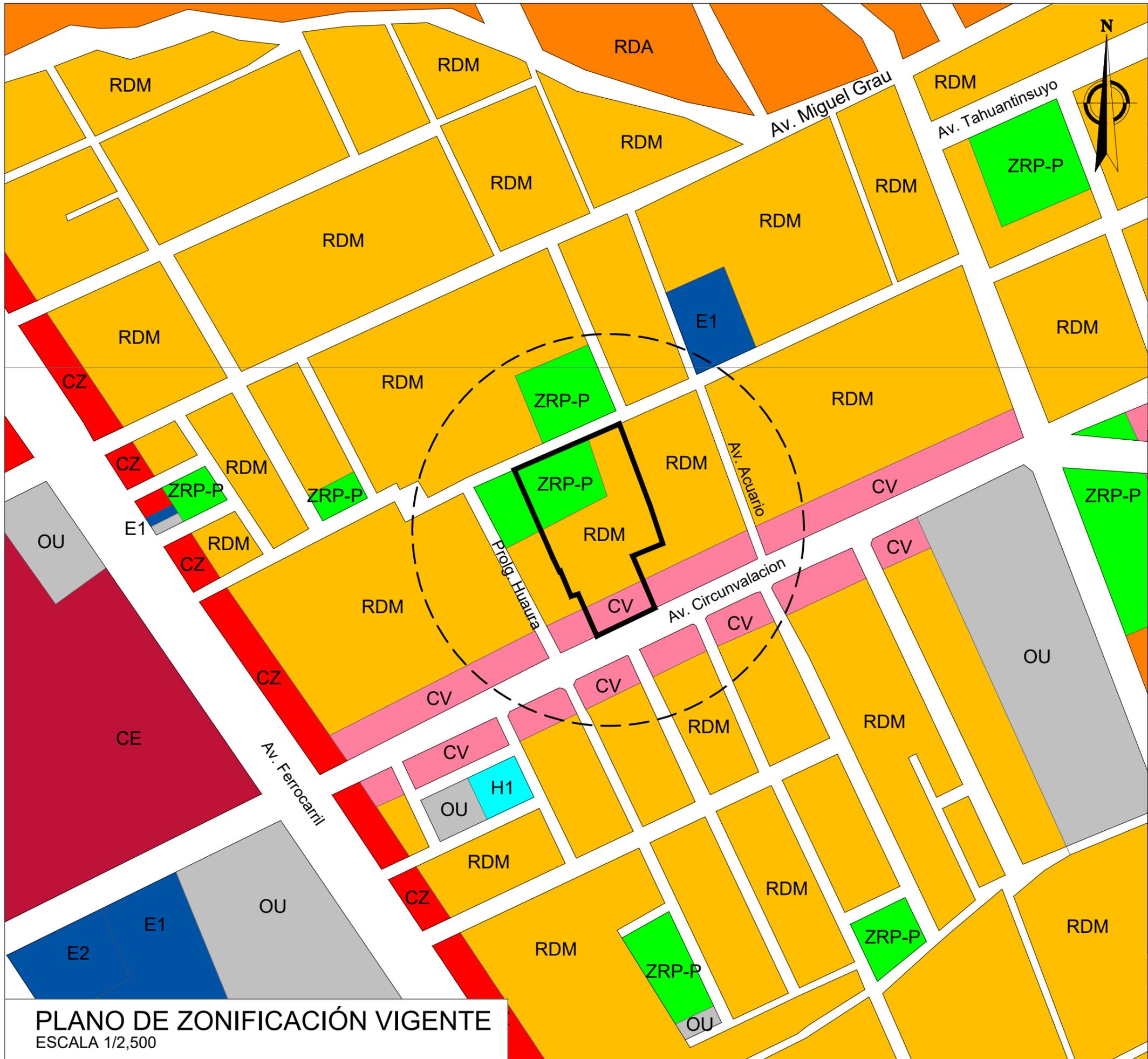
ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
C.A.P. N° 6146

PROYECTO:
PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO: ZONIFICACIÓN PROPUESTA LÁMINA:

DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO	
ESCALA: 1/2,500	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025	

PLANO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/2,500



LEYENDA - ZONIFICACIÓN

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	RDA	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO ZONAL	CZ	
COMERCIO VECINAL	CV	
EDUCACIÓN BÁSICA E. SUPERIOR TECNOLÓGICA E. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E1 E2 E3	
RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA	ZRP-P	
RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA	OU	
PREDIO MATERIA DE EVALUACIÓN		

ADMINISTRADO:
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU S.A.C.

PROFESIONAL:
SANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA S.A.C.

ARQ. YESENNIA SALAS TUPES
C.A.P. N° 6146

PROYECTO:
PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE COMERCIO VECINAL (CV), RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA (E3)

PLANO: ZONIFICACIÓN VIGENTE		LÁMINA:
DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: HUANCAYO	DISTRITO: EL TAMBO
ESCALA: 1/2,500	DIBUJO: E. ARIAS	FECHA: ENERO 2025
		LÁMINA 3 DE 6

PLANO DE ZONIFICACIÓN VIGENTE
ESCALA 1/2,500