



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA EL DIAGNÓSTICO DE PREDIOS URBANOS,
OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES, CASO: LOS GRAMADALES,
DISTRITO DE AUCALLAMA, PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE
LIMA

Línea de investigación:

**Desarrollo Urbano-Rural, catastro, prevención de riesgo, hidráulica y
geotecnia**

Trabajo de suficiencia profesional para optar el Título Profesional de Ingeniera Geógrafo

Autora:

Hernández Fernández, Olga Judith

Asesor:

García Chávez, Luis Ángel
(ORCID: 0000-0002-2508-2749)

Jurado:

Alva Velásquez, Miguel
Aguirre Cordero, Rogelio
Paricoto Simon, María

Lima - Perú

2023

PROCEDIMIENTO TECNICO PARA EL DIAGNOSTICO DE PREDIOS URBANOS, OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES, CASO: LOS GRAMADALES, DISTRITO DE AUCALLAMA, PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA

INFORME DE ORIGINALIDAD

21%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1 cdn.www.gob.pe Fuente de Internet 6%

2 hdl.handle.net Fuente de Internet 3%

3 repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet 2%

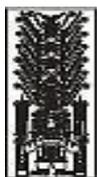
4 repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet 1%

5 www.sbn.gob.pe Fuente de Internet 1%

6 www.coursehero.com Fuente de Internet 1%

7 www.dateas.com Fuente de Internet 1%

jalayo.blogspot.com



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA EL DIAGNÓSTICO DE PREDIOS URBANOS,
OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES, CASO: LOS GRAMADALES,
DISTRITO DE AUCALLAMA, PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE
LIMA

Línea de Investigación: Desarrollo Urbano-Rural, catastro, prevención de riesgo, hidráulica y
geotecnia

Informe del Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de
Ingeniera Geógrafo

Autora:

Hernández Fernández, Olga Judith

Asesor:

García Chávez, Luis Ángel

(ORCID: 0000-0002-2508-2749)

Jurado:

Alva Velásquez, Miguel

Aguirre Cordero, Rogelio

Paricoto Simon, María

Lima - Perú

2023

Dedicatoria

A mi querida madre Olga Fernández, que, a pesar de no estar presente, desde el cielo continúa protegiendo y guiando mi camino. Siempre te llevaré en mi corazón.

A mi esposo Freddy Quispe, que, sin su constante apoyo, consejo y amor, no hubiera logrado cumplir mi sueño.

A mi amada hija Camila, quien es mi mayor motivación e inspiración en la vida.

ÍNDICE

RESUMEN	8
ABSTRACT.....	9
I INTRODUCCIÓN.....	10
1.1 Trayectoria del autor	11
1.1.1 Grado académico.....	11
1.1.2 Áreas de Experiencia.....	12
1.1.3 Experiencia Profesional.....	12
1.2 Descripción de la empresa.....	14
1.2.1 <i>Misión</i>	14
1.2.2 Objetivos Estratégicos.....	14
1.3 Organigrama de la empresa.....	15
1.3.1 Oficinas Zonales.....	16
1.4 Áreas y funciones desempeñadas.....	17
1.4.1 <i>Oficina Zonal Lima - Callao</i>	17
II DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA	21
2.1 Objetivo General	22
2.2 Objetivos Específicos.....	22
2.3 Justificación.....	22
2.4 El Diagnóstico Técnico en el Proceso de Formalización	22
2.5 Ubicación	25

2.6	Definiciones	27
2.7	Importancia.....	28
2.8	Procedimiento.....	29
2.8.1	Pre - Campo.....	29
2.8.2	Campo	30
2.8.3	Gabinete	37
2.8.4	<i>Resultados</i>	56
2.8.5	<i>Elaboración del Informe Técnico Legal</i>	57
III	APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA / INSTITUCIÓN	58
IV	CONCLUSIONES.....	59
V	RECOMENDACIONES	60
VI	REFERENCIAS	61
VII	ANEXOS	63
7.1	Anexo A: Acta de Inspección de Campo	63
7.2	Anexo B: Ficha de Zonas de Potencial Riesgo	67
7.3	Anexo C: Partida N° 20003310.....	68
7.4	Anexo D: Partida N° 08033775	72
7.5	Anexo E: Partida N° 60000935.....	76

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Area de experiencia	12
Tabla 2	Oficinas Zonales - COFOPRI	16
Tabla 3	Funciones de la Oficina Zonal Lima Callao	17
Tabla 4	Funciones desempeñadas como Consultor Junior en Verificación	18
Tabla 5	Funciones desempeñadas como Especialista Cartografico.....	19
Tabla 6	Funciones desempeñadas como Ingeniero Consultor	20
Tabla 7	Coordenadas UTM de la posesion informal Los Gramadales	27
Tabla 8	Plataformas Web consultadas	37
Tabla 9	Detalle de las superposiciones	55

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Organigrama de COFOPRI	15
Figura 2	Procesos de formalizacion de la propiedad informal	23
Figura 3	Etapas del Proceso de Formalizacion Integral.....	24
Figura 4	Actividades de la etapa del Diagnostico Tecnico	25
Figura 5	Ubicación de la posesion informal Los Gramadales	26
Figura 6	Inspeccion de Campo de la posesion informal Los Gramadales	30
Figura 7	Actividades de Promosion y Difusion.....	31
Figura 8	Acta de ejecucion de Actividades de Promoción y Difusión	32
Figura 9	Aspectos fisicos de la posesion informal Los Gramadales	33
Figura 10	Consolidacion de las viviendas y distribucion de los espacios públicos.....	34
Figura 11	Lineas de alta tensión	35
Figura 12	Derecho de via de la Carretera Panamericana Norte.....	35
Figura 13	Viviendas colindantes al derecho de via	36
Figura 14	Antecedentes de informes de evaluacion de riesgo.....	38
Figura 15	Zonas de Riesgo No Mitigable	39
Figura 16	peligro por Inundación	40
Figura 17	Peligros por Movimientos en Masa.....	41
Figura 18	Peligros por Licuefaccionde suelos	42
Figura 19	Peligro por sismoss.....	43
Figura 20	Superposicion con predios rurales y comunidades campesinas	44
Figura 21	Areas Naturales Protegidas.....	45
Figura 22	Catastro Minero	46
Figura 23	Posesiones informales formalizadas.....	47

Figura 24	Inicio de la ocupacion de la posesion informal Los Gramadales	48
Figura 25	Ocupacion informal progresiva de Los Gramadales	49
Figura 26	Plano consulta de la posesion informal Los Gramadales	51
Figura 27	Plano de Diagnostico de Derechos de la posesion informal Los Gramadales	54

RESUMEN

El presente informe tiene como objetivo esbozar la trayectoria y las contribuciones del autor en términos de su formación adquirida y desarrollo profesional. Este informe detalla las actividades del diagnóstico técnico de la posesión informal Los Gramadales, situada en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima; como parte del proceso de formalización del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, el objetivo es identificar problemas físicos que puedan obstaculizar el proceso de formalización. Para ello, se analizaron las características físicas del terreno, determinando que la posesión informal consta de 189 lotes residenciales, dentro de un perímetro de 1,837.40 m y un área de 101,381.31 m². El estudio descartó la presencia de zonas arqueológicas, concesiones mineras, áreas naturales protegidas, comunidades campesinas, predios rurales y fajas marginales. La posesión no tiene zonificación y está superpuesta en un 69.85 % con propiedad del estado, representada por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural de Lima, y en un 30.15 % con propiedad privada de los señores Adalberto Munero, Zoila y María Castillo Boza y Agrícola Mendoza y Cía. S. Civ. R. L, se determinó que el ámbito ocupado por la posesión informal no afecta el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte en el tramo Pasamayo. Además, presenta riesgo medio por sismos, con recomendaciones de orden no estructural que se vienen implementando. Los resultados permitieron concluir que los aspectos físicos de la posesión informal Los Gramadales no generan problemáticas que impidan continuar con el proceso de formalización.

Palabras clave: diagnostico técnico, posesión informal, proceso de formalización

ABSTRACT

The objective of this report is to outline the author's career and contributions in terms of his acquired training and professional development. This report details the activities of the technical diagnosis of the informal possession Los Gramadales, located in the district of Aucallama, province of Huaral, department of Lima; as part of the formalization process of the Informal Property Formalization Body, the objective is to identify physical problems that may hinder the formalization process. To do this, the physical characteristics of the land were analyzed, determining that the informal possession consists of 189 residential lots, within a perimeter of 1,837.40 m and an area of 101,381.31 m². The study ruled out the presence of archaeological zones, mining concessions, protected natural areas, peasant communities, rural properties and marginal strips. The possession has no zoning and is 69.85% overlapped with state property, represented by the Regional Directorate of Formalization of Rural Property of Lima, and 30.15% with private property of Messrs. Adalberto Munero, Zoila and María Castillo Boza and Agrícola Mendoza y Cía. S. Civ. R. L, it was determined that the area occupied by informal possession does not affect the right of way of the Panamericana Norte highway in the Pasamayo section. In addition, it presents a medium risk from earthquakes, with non-structural recommendations that are being implemented. The results allowed us to conclude that the physical aspects of the informal possession of Los Gramadales do not generate problems that prevent continuing with the formalization process.

Keywords: technical diagnosis, informal possession, formalization process

I. INTRODUCCIÓN

El diagnóstico técnico, es la etapa más importante en el proceso de formalización de la propiedad predial urbana que realizan las entidades formalizadoras en el país. Esta etapa consiste en evaluar los aspectos físicos de las posesiones informales para determinar su viabilidad para el saneamiento integral. Tomando como referencia al organismo formalizador, se puede observar que solo en el año 2022 logró formalizar 70,507 predios urbanos a nivel nacional, beneficiando a más de 192 mil pobladores. Además, entregó 366 títulos a colegios, 146 títulos a centros médicos y postas de salud, 02 títulos a comisarías y 1,435 títulos de áreas verdes, parroquias y plazas públicas. (COFOPRI, 2022). Estos resultados no se hubieran podido alcanzar sin la previa ejecución del diagnóstico técnico.

En el presente informe, la autora desarrolla el procedimiento técnico para diagnosticar la posesión informal Los Gramadales; el procedimiento comprende las actividades de pre campo, campo y gabinete; y tiene como objetivo identificar los aspectos físicos del terreno, la zonificación del suelo, los derechos de vía, las zonas de riesgo, entre otros. Asimismo, se revisa la información técnica que acompaña a los documentos registrales de las propiedades de mayor extensión que colindan o se superponen con el ámbito ocupado por la posesión informal. Finalmente, se elaboran planos de diagnóstico que sirven de apoyo al abogado para su análisis legal y para emitir las conclusiones y recomendaciones respecto a la procedencia o no de continuar con la etapa de saneamiento integral en el proceso de formalización.

1.1. Trayectoria del autor

La autora, es Bachiller en Ingeniería Geográfica de la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo de la prestigiosa Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV). Cuenta con 24 años de experiencia profesional en formalización de la propiedad de predios urbanos, realizados en el sector estatal. Esta experiencia adquirida, sirve como instrumento de desarrollo social, permite favorecer a nivel nacional a muchas familias, que son beneficiadas con la adjudicación de un título de propiedad; contribuyendo a mejorar su calidad de vida.

La trayectoria profesional de la autora, inicia en el Proyecto Derechos de Propiedad Urbana, realizando diversas actividades de campo y gabinete que incluyen el levantamiento catastral, control de calidad y mantenimiento de la misma; base que sirve de herramienta para la actualización catastral de los órganos de gobierno regional y/o municipal.

Posteriormente, en la misma entidad pública, desempeña funciones como especialista cartográfico e ingeniero consultor, formando parte de la brigada técnica encargada de ejecutar el procedimiento y las acciones de formalización de la propiedad urbana. Actualmente, desempeña la misma labor; pero en proyectos de inversión pública; bajo la modalidad de consultor externo especialista en formalización de predios urbanos; mediante el “Convenio de Cooperación Institucional entre COFOPRI y las Municipalidades”.

1.1.1. Grado académico

Mediante convocatoria para el examen de admisión en 1987, la autora ingresó por esta modalidad a la Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo (FIGAE), escuela profesional de Ingeniería Geográfica, entidad pública que ayuda a formar una carrera profesional; a través de sus diversas facultades, logrando que los estudiantes puedan contribuir al desarrollo sostenible del país. Con fecha 5 de mayo de 1999, en sesión de consejo la facultad,

se aprueba y otorga el grado de Bachiller en Ingeniería Geográfica, documento que fue ratificado por el Consejo Universitario de la UNFV el 21 de junio del mismo año; grado que le ha permitido incursionar en el campo laboral.

1.1.2. Áreas de Experiencia

La experiencia adquirida en los últimos 24 años de trayectoria profesional, le ha permitido a la autora, capacitarse para ejecutar labores relacionados con el diagnóstico y saneamiento físico legal de predios urbanos, para ello cuenta con conocimiento vinculado a la verificación en campo de predios urbanos, cartografía análoga y digital, levantamiento topográfico, catastro urbano, normas jurídicas, principios registrales, reconstrucción de matrices y sistema de administración de base de datos, los cuales se interrelacionan para poder desarrollar las diversas etapas del proceso de formalización integral. Esta formación laboral; se ha desarrollado en las siguientes áreas:

Tabla 1

Áreas de Experiencia

Áreas de Experiencia
Verificación de Predios y Topografía
Cartografía
Catastro
Diagnóstico y Saneamiento

1.1.3. Experiencia Profesional

La pericia profesional adquirida por la autora, comienza en setiembre de 1999 en COFOPRI, en el órgano desconcentrado de la Oficina Zonal Lima - Callao, área de

verificación de predios urbanos y topografía, organismo del estado donde adquiere conocimientos, técnicas, lineamientos y aplicación de los sistemas de información geográfica y catastral; indispensables para implementar, desarrollar y ejecutar las acciones necesarias, para elaborar el diagnóstico técnico legal de las diversas posesiones informales ubicadas en propiedad estatal; beneficiando a un gran porcentaje de la población que vive en la informalidad.

En el año 1999 hasta el 2004, laboró en el área de verificación de predios urbanos y topografía, desempeñando el cargo de Consultor Junior en Verificación, para el Proyecto Derechos de Propiedad Urbana (PDPU) donde realiza actividades de campo referente al terreno, lotización, medidas perimétricas, ubicación y otros componentes urbanos existentes en la posesión informal.

En el año 2005 a julio 2008 desarrolla actividades en el área de Formalización Integral, como Ingeniero Consultor, formando parte de la brigada técnica. Posteriormente, desde febrero 2009 hasta junio 2010 empieza sus labores como Especialista Cartográfico, bajo la modalidad de servicios por Contratación Administrativa de Servicios (CAS). A partir del siguiente mes hasta julio 2011 cambia de contrato, para el Proyecto Unidad Ejecutora 002 - Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmueble (PCDPI) como Ingeniero Consultor.

En julio 2010 a julio 2011, trabajó en el área Formalización Integral, que consiste en realizar las etapas de diagnóstico técnico legal y saneamiento integral, contratado como Ingeniero Consultor, para el Proyecto Unidad Ejecutora 002 - Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmueble (PCDPI). Finalmente, en octubre del 2011 hasta la fecha, trabaja en el Área de Convenios, contratada como Servicio Especializado en Ingeniería y Arquitectura para Proyectos de Inversión Pública. Todas estas actividades mencionadas, le permite ejercer funciones como ingeniero geógrafo.

1.2. Descripción de la empresa

COFOPRI, es un organismo público ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que fue creado en 1996 mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como un organismo rector máximo, encargado de diseñar y ejecutar de manera integral y comprehensiva el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, centralizando sus competencias y toma de decisiones con esta finalidad. Plan Estratégico Institucional (COFOPRI, 2022, p. 4)

1.2.1. Misión

Formalizar y adjudicar la propiedad predial urbana y su mantenimiento en la formalidad, generar y actualizar el catastro urbano, así como la asistencia técnica en materia de formalización y catastro urbano a favor de los ciudadanos de menores recursos, adjudicatarios y Gobiernos Locales, de manera integral, comprehensiva y oportuna. Plan Estratégico Institucional (COFOPRI, 2022, p.9)

1.2.2. Objetivos Estratégicos

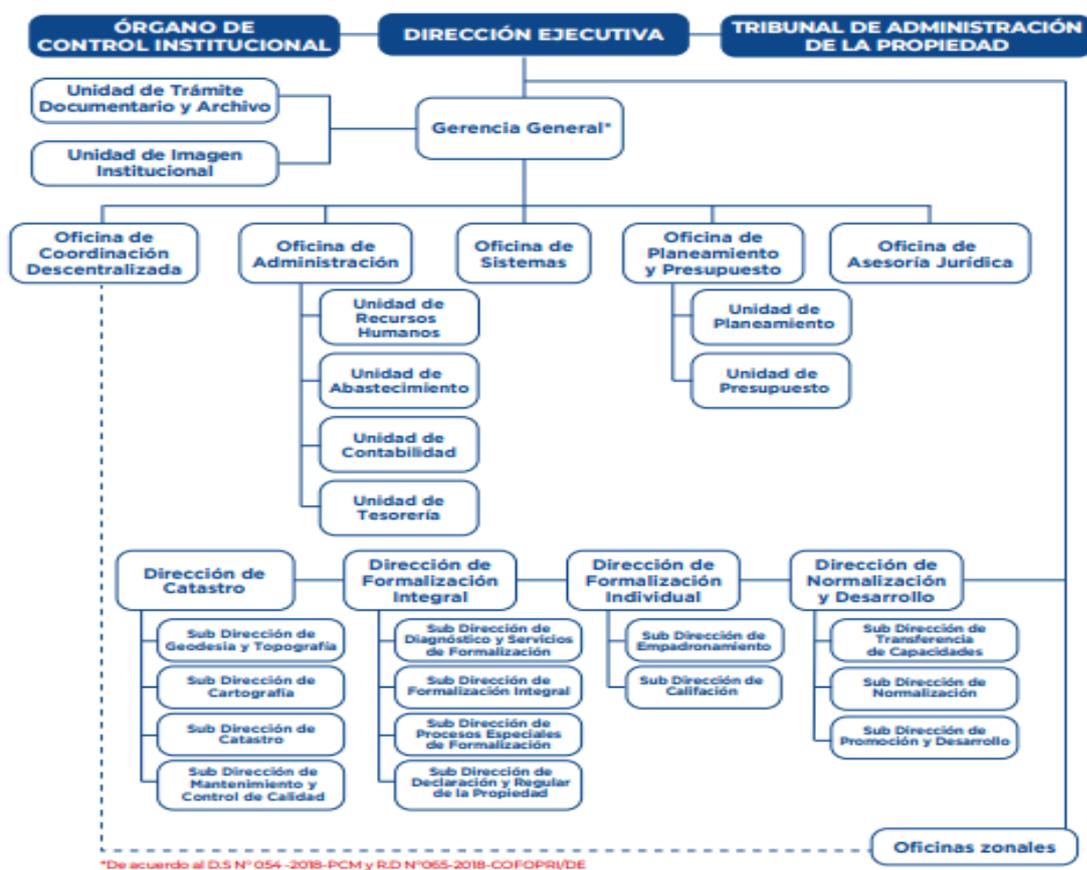
Sobre los objetivos estratégicos institucionales y sectoriales de la institución COFOPRI (2022) detalla “impulsar la disminución de la informalidad predial para mejorar el ordenamiento territorial”, el cual esta alineado con el objetivo estratégico sectorial - OES “Disminuir la informalidad de la propiedad predial urbana y mejorar la capacidad de gestión de las instituciones del Sector” (pág. 7, 10).

1.3. Organigrama de la empresa

De acuerdo a lo establecido por COFOPRI (2022) su organización y funciones se encuentra reglamentado y reconocido mediante Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, cuyo contenido, muestra el nivel jerárquico, grado dependencia e interrelaciones entre todas las unidades orgánicas creadas. Cabe indicar, que esta estructura funcional y orgánica esta ordenada hasta el tercer nivel institucional.

Figura 1

Organigrama de COFOPRI



Nota. Tomado de *Memoria Anual 2022*, por COFOPRI, 2022, p.16

1.3.1. Oficinas Zonales

COFOPRI, cuenta con 24 Oficinas Zonales a nivel nacional; y ejecutan acciones para llevar el proceso de formalización y catastro en todo el Perú, con la finalidad de cumplir con los objetivos institucionales (COFOPRI, 2022, p. 7)

Tabla 2

Oficinas Zonales - COFOPRI

Órgano Desconcentrado	Sede
Oficina Zonal Amazonas	Chachapoyas
Oficina Zonal Ancash	Huaraz
Oficina Zonal Apurímac	Abancay
Oficina Zonal Arequipa	Arequipa
Oficina Zonal Ayacucho	Ayacucho
Oficina Zonal Cajamarca	Cajamarca
Oficina Zonal Cusco	Cusco
Oficina Zonal Huancavelica	Huancavelica
Oficina Zonal Huánuco	Huánuco
Oficina Zonal Ica	Ica
Oficina Zonal Junín	Huancayo
Oficina Zonal La Libertad	Trujillo
Oficina Zonal Lambayeque	Chiclayo
Oficina Zonal Lima – Callao	Lima
Oficina Zonal Loreto	Iquitos
Oficina Zonal Madre de Dios	Puerto Maldonado
Oficina Zonal Moquegua	Moquegua
Oficina Zonal Pasco	Oxapampa
Oficina Zonal Piura	Piura
Oficina Zonal Puno	Puno
Oficina Zonal San Martín	Tarapoto
Oficina Zonal Tacna	Tacna
Oficina Zonal Tumbes	Tumbes
Oficina Zonal Ucayali	Pucallpa

Nota. Adaptada *Memoria Anual 2022*, por COFOPRI, 2022, p.7

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

Durante los años de servicio profesional, a la autora, le ha permitido desempeñarse y asumir funciones en proyectos de entidades estatales, especializándose en la formalización de la propiedad de predios urbanos, ocupados por posesiones informales. Para la ejecución de esta actividad, adquiere experiencia en COFOPRI de conformidad con su organigrama, en la Oficina Zonal Lima – Callao.

1.4.1. Oficina Zonal Lima - Callao

Dentro del organigrama institucional, se encuentran la Oficina Zonal Lima – Callao como órgano desconcentrado; cuyas funciones específicas se mencionan a continuación.

Tabla 3

Funciones de la Oficina Zonal Lima - Callao

Funciones de la Oficina Zonal Lima - Callao
Ejecutar en el ámbito de su competencia, las acciones de formalización de la propiedad predial, levantamiento y actualización del catastro, de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas por la Alta Dirección y los órganos de línea
Elaborar y proponer a la Oficina de Planificación y Presupuesto el Plan Operativo Anual (POA) en el ámbito de su competencia
Ejecutar, supervisar y evaluar el cumplimiento de las metas institucionales programadas, informando periódicamente los logros alcanzados a la Oficina de Coordinación Descentralizada y a la de Planeamiento y Presupuesto
Ejecutar las acciones de los sistemas administrativos, en estrecha coordinación con las instancias correspondientes de la Sede Central de la Entidad, dando cumplimiento a las directivas y normas emanadas sobre el particular
Organizar, conservar y conducir los servicios de la plataforma de atención al usuario y el sistema de administración documentaria de su Oficina, en coordinación con la Oficina de Coordinación Descentralizada
Otras funciones asignadas por la Oficina de Coordinación Descentralizada

Nota. Tomado del *Reglamento de Organización y Funciones* (art.83°), COFOPRI, 2007, El Peruano

1.4.1.1. Funciones desempeñadas por la autora. La autora, durante su trayecto profesional, asume diversas funciones que le han permitido capacitarse y especializarse en la formalización de la propiedad de predios urbanos. Para lograr cumplir con esta actividad, asume labores en COFOPRI, en la Oficina Zonal Lima – Callao.

A. Consultor Junior en Verificación.

Tabla 4

Funciones desempeñadas como consultor junior en Verificación

Funciones desempeñadas en el cargo de Consultor Junior en Verificación
Verificación de las medidas de los predios en el campo de acuerdo al tipo de terreno y lotización
Verificar las áreas construidas en campo, levantando áreas libres, medidas perimétricas y colindancias conforme lo ubicado en campo, establecer y definir las características físicas del predio (uso, material predominante, acabados, estado conservación y construcción), obras complementarias. Constatar ubicación del predio (nombre de vías) e ingresos (puertas, numeración), y otros complementos urbanos existentes en la posesión informal
Identificar los cambios que se encuentran en el campo en relación al plano base utilizado por el proceso de verificación.
Preparar el borrador de la Ficha del Registro Predial
Identificar los vértices y las manzanas referenciándolas a las coordenadas UTM

B. Especialista Cartográfico.

Tabla 5

Funciones desempeñadas como Especialista Cartográfico

Funciones desempeñadas en el cargo de Especialista Cartográfico
Elaborar los procedimientos necesarios, para la generación de la base cartográfica digital: escaneo, georreferenciación, digitalización, edición linderos prediales urbanos, rural, planimetría básica, altimetría y toponimia general a escalas: 1/5000; 1/10000; utilizando softwares especializados como: Microstation, AutoCad y ArcGis según corresponda
Participar en el control de calidad de planos a nivel de proyectos catastrales
Realizar la vectorización de planos topográficos (altimetría y planimetría) a escala: 1/25000; 1/10000; y planos catastrales
Recopilar y estandarizar la data cartográfica de diferentes fuentes
Elaborar mapas temáticos que contengan información específica
Apoyo en las actividades de procesamiento de cartografía urbana
Generación de mosaicos de Predios Rurales, Urbanos y Comunidades
Apoyo en las actividades relacionadas a la atención y requerimientos de usuarios sobre la información cartográfica catastral generado por COFOPRI

C. Ingeniero Consultor.

Tabla 6

Funciones desempeñadas como Ingeniero Consultor

Funciones desempeñadas en el cargo de Ingeniero Consultor
Realizar el diagnóstico técnico de los predios involucrados en el proceso de formalización, realiza la investigación documentaria, gráfica y digital, estableciendo y delimitando los derechos existentes sobre el predio a formalizar, establece la factibilidad técnica de la formalización y propone las acciones de formalización a seguir.
Realizar los requerimientos necesarios de verificación, topografía, base gráfica y edición para el levantamiento de la información adicional que considere pertinente
Llevar a cabo las inspecciones oculares y trabajo de campo necesarios para verificar medidas, datos y establecer los límites de las propiedades que estén involucradas para la elaboración del diagnóstico correspondiente
Elaborar los informes técnicos necesarios que el procedimiento de formalización o la atención a las solicitudes que los administradores requieran
Atender y brindar información a los administradores involucrados dentro del proceso de formalización
Ejecutar las acciones de formalización señaladas en su informe, debiendo elaborar los planos y memorias descriptivas necesarias
Preparar informes para dar respuesta a solicitudes presentadas por usuarios de las posesiones informales
Supervisar los trabajos de levantamiento topográfico de la lotización
Verificar que los planos de trazado y lotización de las posesiones informales guarden relación con las recomendaciones consignadas en el informe de riesgo
Supervisar el trabajo de edición de lotes de las posesiones informales que se encuentran en saneamiento físico legal a su cargo
Apoyo en las actividades de empadronamiento de todos los procesos de formalización individual

II. DESCRIPCIÓN DE UNA ACTIVIDAD ESPECIFICA

El Diagnóstico Técnico es una de las actividades que desarrolla la autora, dentro del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) como parte del proceso de formalización integral. Esta actividad consiste en investigar, procesar y analizar los aspectos físicos del terreno ocupado por la posesión informal, con la finalidad de determinar su seguridad física. La autora, como técnica, también se encarga de analizar y procesar la información planimétrica que acompaña a los documentos legales que se recopilan de los registros públicos y notaría, actuando como soporte técnico del abogado para su análisis legal.

El presente informe se centra en el diagnóstico técnico de la posesión informal Los Gramadales, ubicada en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima. Para ello, se investigaron los antecedentes documentales, se efectuó la inspección de campo, se observaron los aspectos físicos del terreno, se analizó la información cartográfica, planimétrica y de imágenes satelitales, así como la documentación normativa que regula el uso y la conducción del suelo, información que se encuentra publicada en las páginas web y visores desarrollados en base a Sistemas de Información Geográfica de las diferentes entidades públicas, se elaboró el plano de diagnóstico y se emitió las conclusiones y recomendaciones que condujeron a la continuación del proceso de formalización de la posesión informal Los Gramadales.

2.1. Objetivo General

- Elaborar el diagnóstico técnico de predios urbanos ocupados por la posesión informal Los Gramadales.

2.2. Objetivos Específicos

- Identificar y ubicar geográficamente el ámbito de la posesión informal
- Conocer la predisposición de la población para formalizar la tenencia de la tierra.
- Determinar las características de las viviendas, y del terreno que ocupan identificando los peligros o vulnerabilidades que presentan.
- Determinar los derechos de propiedad inscritos y no inscritos
- Determinar la procedencia de continuar con los procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana.

2.3. Justificación

Identificar y analizar las problemáticas que impacten en la seguridad física del terreno que ocupa la posesión informal, a fin de determinar su factibilidad de incorporarla al procedimiento de saneamiento integral.

2.4. El Diagnóstico Técnico en el Proceso de Formalización

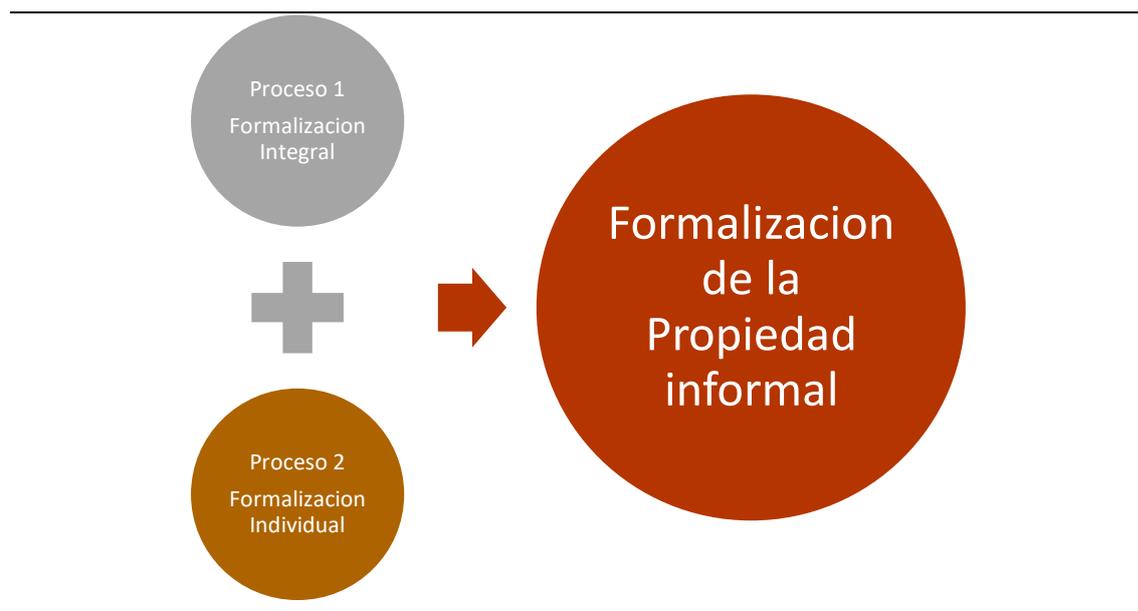
Para lograr la titulación de las viviendas de una posesión informal, el organismo formalizador lleva a cabo la formalización de la propiedad predial urbana. Esto se logra a través de la ejecución de los procesos de Formalización Integral y Formalización individual, necesarios para garantizar la seguridad física y jurídica de los lotes adjudicados. El título de propiedad otorgado a los pobladores les brinda mayores posibilidades de acceder a servicios básicos y a la mejora del espacio urbano en el que se desarrollan. El ingreso a la formalidad

permite a los nuevos propietarios acceder a préstamos para la edificación de sus viviendas o la implementación de negocios que les permitan mejorar la calidad de vida de sus familias.

En la Figura 2 muestra la importancia de realizar el proceso 1 y proceso 2, para lograr la formalización de una posesión informal.

Figura 2

Procesos de la formalización de la propiedad informal



El Proceso 1, implica la realización de actividades de diagnóstico técnico legal. Si el resultado es positivo, se procede al saneamiento integral, en el que se elaboran planos y resoluciones para inscribir en el registro de predios la titularidad a favor del estado de los terrenos ocupados por la posesión informal. Por otro lado, el Proceso 2, se refiere a las actividades legales de empadronamiento y calificación de documentos probatorios de posesión de los pobladores, requisitos necesarios para emitir los títulos de propiedad.

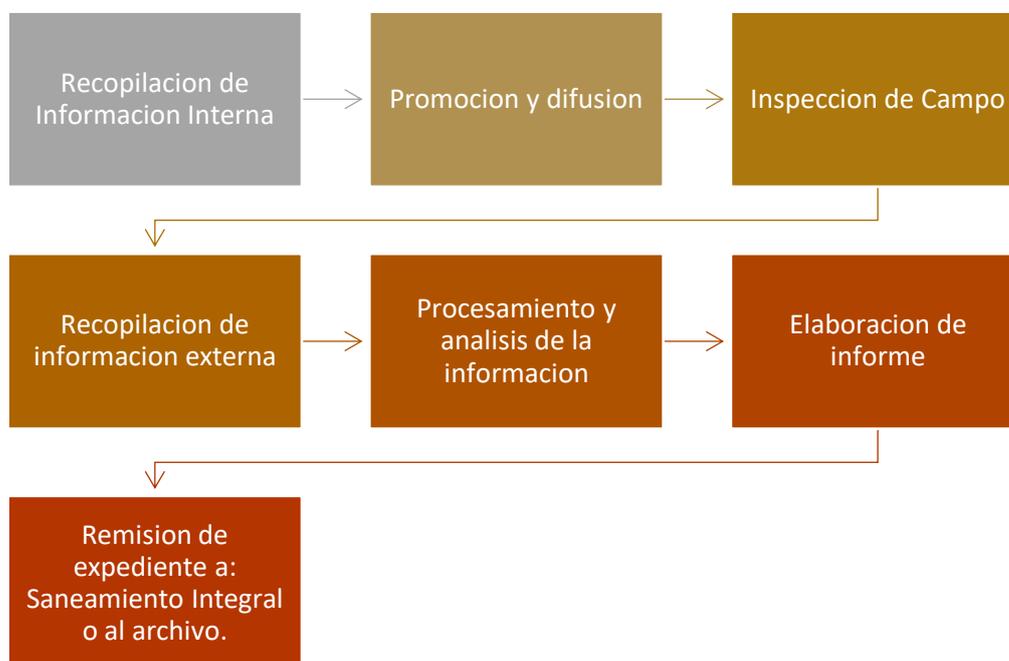
Figura 3*Etapas del Proceso de Formalización Integral*

Nota. Para lograr la formalización integral, necesariamente el resultado del diagnóstico debe ser positivo de lo contrario no se continuará con las demás etapas del proceso.

El diagnóstico técnico legal como componente del proceso de formalización integral, es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se realizan con la finalidad de identificar los derechos de propiedad que pudieran existir, las características físicas y legales de la ocupación, así como otros datos relevantes para el proceso de formalización de la posesión informal.

El presente informe está enfocado principalmente en los aspectos técnicos del diagnóstico; sin embargo, el resultado del análisis legal será mencionado de manera referencial en las conclusiones por ser parte del resultado del proceso.

En la Figura 4 se observa todas las actividades que intervienen en la ejecución de la etapa del diagnóstico técnico. Estas actividades son realizadas por la brigada, conformada por un abogado y un ingeniero, quienes van a determinar la procedencia o archivo de la posesión informal.

Figura 4*Actividades de la Etapa del Diagnóstico Técnico*

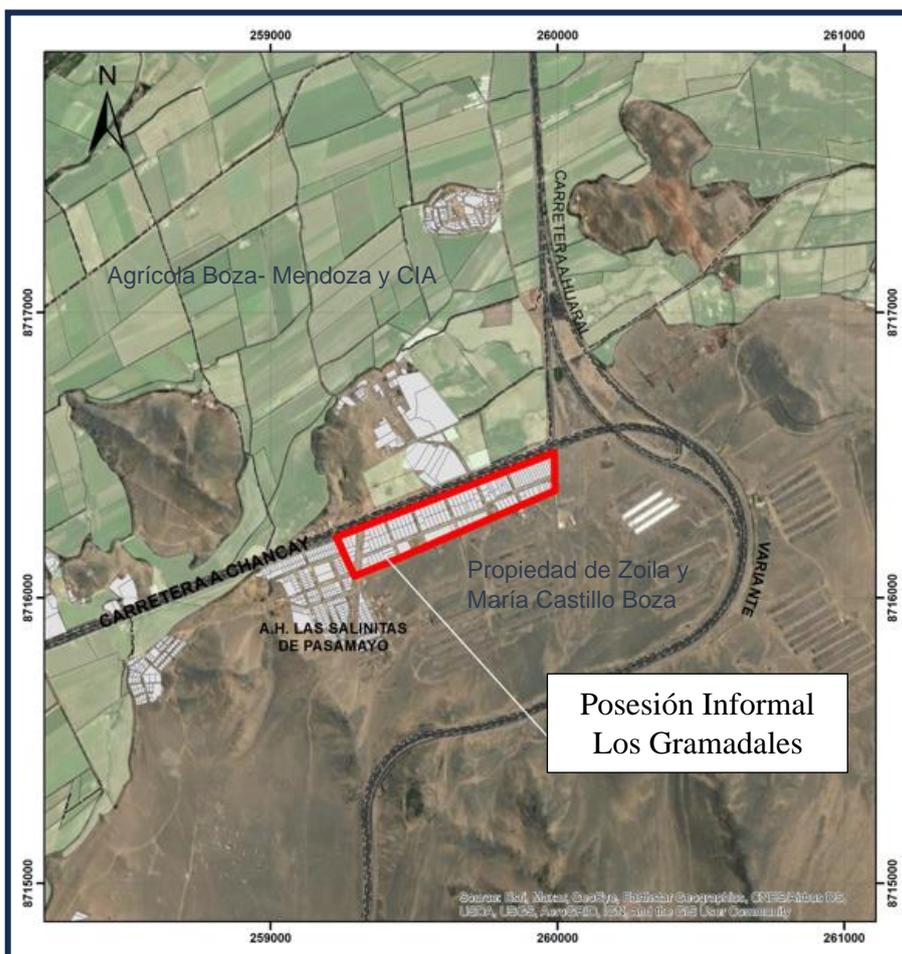
Nota. En COFOPRI, los equipos de trabajo están conformados por brigadas, un ingeniero y un abogado, debido a que en todas las actividades se analizan los aspectos tanto físicos y legales de la posesión informal y del terreno que ocupa.

2.5. Ubicación

El Distrito de Aucallama, se encuentra en la provincia de Huaral, departamento de Lima a 85 kilómetros al Norte de la ciudad de Lima y a una altitud de 145 m.s.n.m. Sus coordenadas son 11°33'43.05" de latitud sur y 77°10'22.74" de longitud oeste; tiene una extensión territorial de 716.80 Km². El distrito de Aucallama, es uno de los doce distritos que conforman la provincia de Huaral.

Figura 5

Ubicación de la posesión informal Los Gramadales



Nota. La posesión informal Los Gramadales; se encuentra a la altura del km 72 de la carretera Panamericana Norte, en el tramo de la Variante Pasamayo.

Colindantes:

Por el Norte	:	Con la Carretera panamericana Norte km 72
Por el Este	:	Con propiedad de Agrícola Boza-Mendoza y Cía.
Por el Sur	:	Con propiedad de Zoila y María Castillo Boza
Por el Oeste	:	Colinda con el A.H. Las Salinitas.

La posesión informal Los Gramadales, se ubica en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral, departamento de Lima; y se encuentra en la Zona horaria 18 Sur del sistema de proyección cartográfica Universal Transversa Mercator (UTM), de acuerdo a las siguientes coordenadas.

Tabla 7

Coordenadas UTM de la posesión informal Los Gramadales

COORDENADAS UTM			
DATUM WGS84		DATUM PSAD56	
ESTE (m)	NORTE (m)	ESTE (m)	NORTE (m)
259234.0455	8716205.2095	259458.8235	8716573.1362
259988.6955	8716503.6442	260213.4735	8716871.5709
259998.0974	8716442.7570	260222.8754	8716810.6837
259992.6128	8716376.1310	2602217.3908	8716744.0577
259292.3592	8716080.7729	259517.1372	8716448.6996
259287.0963	8716091.2366	259511.8743	8716459.1633

2.6. Definiciones

Derecho de Vía

Es una franja de terreno que incluye la carretera, sus obras complementarias, servicios, y áreas reservadas para futuras expansiones o mejoras. El ancho de esta franja se determina en cada caso a través de una Resolución Ministerial.

Partida Registral

Es un documento emitido por los registros públicos, el cual contiene el historial de un bien inmueble y los detalles del mismo.

Posesiones informales

Se denomina así a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad.

Zona de Riesgo

Terrenos no compatibles para viviendas por las características del suelo, cercanía a cuerpos de agua, elementos de transmisión eléctrica u otras similares o carentes de higiene y salubridad.

2.7. Importancia

De acuerdo con los Censos Nacionales 2017, XII de Población y VII de Vivienda, el distrito de Aucallama tiene una superficie de 729.41 km² y una densidad poblacional de 27 habitantes por km². En el censo, se registró una población de 19,464 habitantes y 4,589 viviendas. De estas viviendas, el 28.1% no tenía acceso al agua y el 66.3% no tenía acceso al saneamiento. Además, el 27.4% de las viviendas solo contaban con pisos de tierra.

Sobre estos sectores están asentadas las posesiones informales producto de las invasiones que se fueron dando de manera progresiva en el tiempo. Ante esta situación, las autoridades locales advirtieron la necesidad de efectuar la formalización de la propiedad para poder ejecutar obras de saneamiento. Por lo que han venido suscribiendo convenios de cooperación interinstitucional con COFOPRI para tal fin.

Según Cárdenas (2023) conseguir el saneamiento físico legal, permitirá ejecutar las diversas obras de servicios básicos en beneficio de la población. Las declaraciones del actual alcalde provincial de Huaral, un año después de haberse formalizado el asentamiento humano

Los Gramadales, confirman la importancia de la formalización de la propiedad para mejorar la calidad de vida de la población. En este camino, el diagnóstico técnico desempeña un papel importante al determinar la seguridad física de los terrenos y al descartar propiedades privadas, requisitos para ejecutar el saneamiento físico legal de estos terrenos y de manera indirecta contribuir en mejorar la calidad de vida de las 181 familias que la conforman.

2.8. Procedimiento

El método empleado comprende la recopilación, análisis y procesamiento de la información a través de tres fases Pre- Campo, Campo y Gabinete.

2.8.1. Pre - Campo

En esta fase se recopiló información cartográfica y documental relacionada con la posesión informal Los Gramadales, información facilitada por la población a través de solicitudes ingresadas a mesa de partes de COFOPRI y de la Municipalidad Distrital de Aucallama, así como del repositorio de información gráfica de COFOPRI.

2.8.1.1. Recopilación de información Interna. Se realizó la búsqueda de información en el repositorio de COFOPRI, donde se encontró una ficha de diagnóstico de la informalidad de fecha 22 de julio de 2010, asimismo se descargó información cartográfica y catastral relacionada con el ámbito a diagnosticar; por otro lado del archivo del convenio Huaral - COFOPRI, se halló un documento de fecha 05 de noviembre de 2018 del presidente de la posesión informal los Gramadales, solicitando al alcalde de la Municipalidad Provincial de Huaral, gestionar ante COFOPRI, la titulación de las viviendas que conforman su agrupación, adjuntando al mismo planos de ubicación, perimétrico, lotización y memoria

descriptiva. Asimismo, se descargó imágenes satelitales de la plataforma Google Earth de los años 2003 y las del 2011 al 2022.

En esta actividad, se clasificó el plano de trazado y lotización y las imágenes satelitales de los años 2003 y 2022, que sirvieron para la planificación del recorrido de la inspección de campo.

2.8.2. *Campo*

En esta fase se desarrollan las actividades para tomar contacto con la población y el ámbito geográfico de la zona ocupada por la posesión informal, en el aspecto social se busca tener informados a los pobladores de las actividades de diagnóstico que se llevaran a cabo a fin de obtener de ellos todo el apoyo en el relevamiento de información que realiza el profesional técnico.

Figura 6

Inspección de Campo de la posesión informal Los Gramadales



Nota. La vista muestra el acceso principal a la posesión informal Los Gramadales.

2.8.2.1. Promoción y Difusión. A través de esta actividad se comunicó a la población sobre el programa de formalización que ejecuta COFOPRI, requisitos y acciones que se ejecutan dentro del proceso de formalización, la importancia del rol de los pobladores brindando información, así como la organización para trabajos comunales o capacitaciones que

convoque el gobierno local de advertirse que los terrenos que ocupan tienen algún grado de riesgo, por ello el nexo entre nosotros los formalizadores y la población para transmitir los avances en el procedimiento u otro tipo de información, fueron los dirigentes de la posesión informal, en este caso se tomó contacto con los señores Segundo Arístides Ramos Murrugarra con DNI 41862743 y Rosario Guadalupe García Medina con DNI 15949823, presidente y secretaria de la posesión informal Los Gramadales, agendando fecha y hora para efectuar la asamblea informativa, la que se llevó a cabo el día 20 de enero de 2022 a horas 2:00 pm., con ello se logró contar con el apoyo de la población en las actividades técnicas y legales que se realizaron en campo.

Figura 7

Actividades de Promoción y Difusión



Nota. La asamblea informativa se llevó a cabo en el local comunal de la posesión informal Los Gramadales.

El documento que sustenta el cumplimiento de esta actividad es el acta de ejecución de actividades de promoción y difusión suscrita por los pobladores del lugar.

Figura 8

Acta de Ejecución de Actividades de Promoción y Difusión

FORMATO GENERADO EN LA ETAPA DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO LEGAL

ACTA DE EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN

Siendo las 14:00 horas del día 20 de enero del 2022, los que abajo suscriben, integrantes del Equipo Técnico de la Oficina Zonal Lima Callao - Convenios, nos apersonamos a la posesión informal denominada Los Gramadales, ubicada en el distrito de Aucallama, provincia Huaral y departamento Lima, con la finalidad de informar a los pobladores de la citada posesión, sobre las actividades de promoción y difusión que viene realizando COFOPRI, para lo cual previamente se coordinó la ejecución de la asamblea informativa con los dirigentes y/o integrantes de la posesión informal:

1. Sr/Sra. Segundo Arístides Ramos Murrugarra, identificado con DNI N° 41862743 y
2. Sr/Sra. Rosario Guadalupe García Medina, identificado con DNI N° 15949823, dándose inicio a la Asamblea Informativa.

El Sr/Sra. Segundo Arístides Ramos Murrugarra, en representación de la posesión informal manifiesta las principales inquietudes de los pobladores relacionadas a las acciones que ejecuta el COFOPRI en la etapa de diagnóstico técnico legal dentro del proceso de formalización.

Posteriormente, el/la representante del COFOPRI informó y explicó con detalle las actividades técnicas y legales que se ejecutan en el marco de Decreto Supremo N° 013-99-MTC- Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del COFOPRI y demás normas especiales que regulan el proceso de formalización.

Asimismo, se resaltó la intervención gratuita del COFOPRI y se absolvió consultas de la población, precisando que la etapa de diagnóstico técnico legal busca definir si la titularidad del predio ocupado por la posesión informal es del Estado; ejerce posesión continua, pacífica y pública y acredita de manera documentada la antigüedad de posesión amparada en la normatividad vigente.

Finalmente, se agradeció la asistencia y colaboración que la población viene brindando al personal de la institución en las acciones del diagnóstico técnico legal.

No habiendo más preguntas que absolver, se levantó la presente acta siendo las 15:20 horas del día 20 de enero de 2022

Firmaron en señal de conformidad:

Olga Judith Hernández Fernández

Nombre del Representante del COFOPRI
D.N.I. N° 08109815

Nombre del Representante del COFOPRI
D.N.I. N°

Nombre del Representante de la posesión informal
D.N.I. N°

Nombre del Representante de la posesión informal
D.N.I. N°

Nota: Se adjunta relación de asistentes.

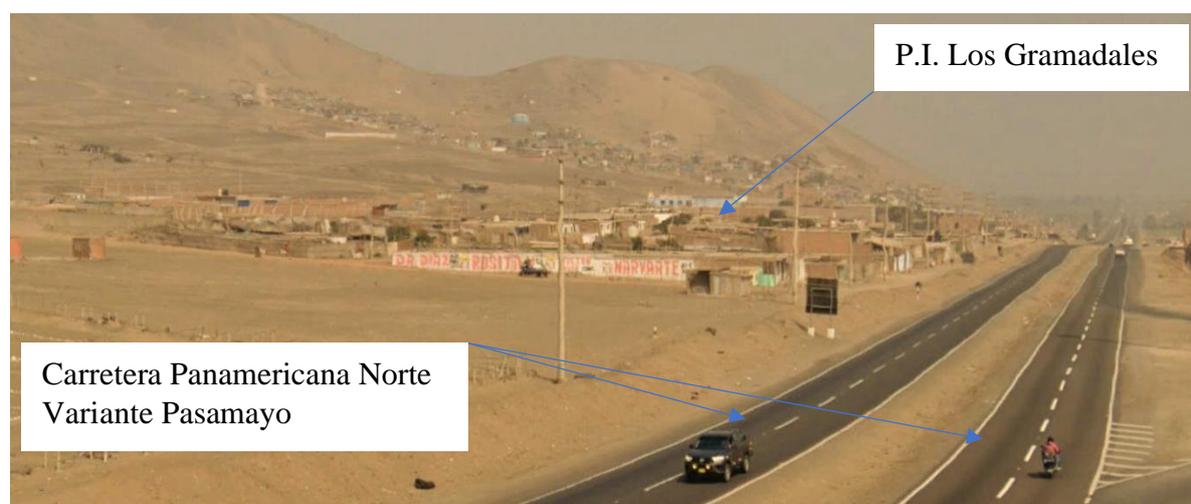
Nota. Adaptado del MAPRO COFOPRI p.347, 348.

2.8.2.2. Inspección de Campo. La inspección de campo se realizó el 03 de febrero de 2022 en la posesión informal Los Gramadales. Para la inspección, se utilizó un plano base de lotización, imágenes de satélite, un GPS navegador para tomar coordenadas UTM con el DATUM WGS84 del perímetro de la posesión informal, y un formato de acta de inspección de campo.

En cuanto al aspecto físico del terreno, la posesión informal se encuentra en una pendiente semiplana con suelos arenosos y arcillosos, colindante a la autopista panamericana norte. No se observaron actividades de extracción minera, restos arqueológicos, quebradas, canales ni escorrentías que sugieran que la zona sea inundable. Tampoco se observaron humedales ni taludes inestables cercanos a la posesión informal. En relación a las viviendas, se observaron líneas de alta tensión cercanas a las manzanas A, B e I.

Figura 9

Aspectos físicos de la posesión informal Los Gramadales



Nota. La vista muestra los terrenos se pendiente suave sobre el que se encuentra la P.I. Los Gramadales.

Durante la inspección, se verificó también la distribución de los lotes y los servicios básicos, la posesión informal consta de 181 lotes de vivienda, 7 lotes de equipamiento urbano; y un lote de comercio. La zona cuenta con servicios de agua, luz y alumbrado público, pero no tiene instalaciones a la red de alcantarillado, ni pistas, ni veredas. Además, se observó que el 90% de los lotes están ocupados y solo el 19% de las viviendas tienen estructuras consolidadas (de ladrillo y cemento).

Figura 10

Consolidación de las viviendas y distribución de los espacios públicos



Nota. Información obtenida del registro fotográfico realizado en la inspección de campo. Se observa el alineamiento de manzanas, calles vecinales sin afirmar, sin red de alcantarillado.

Figura 11

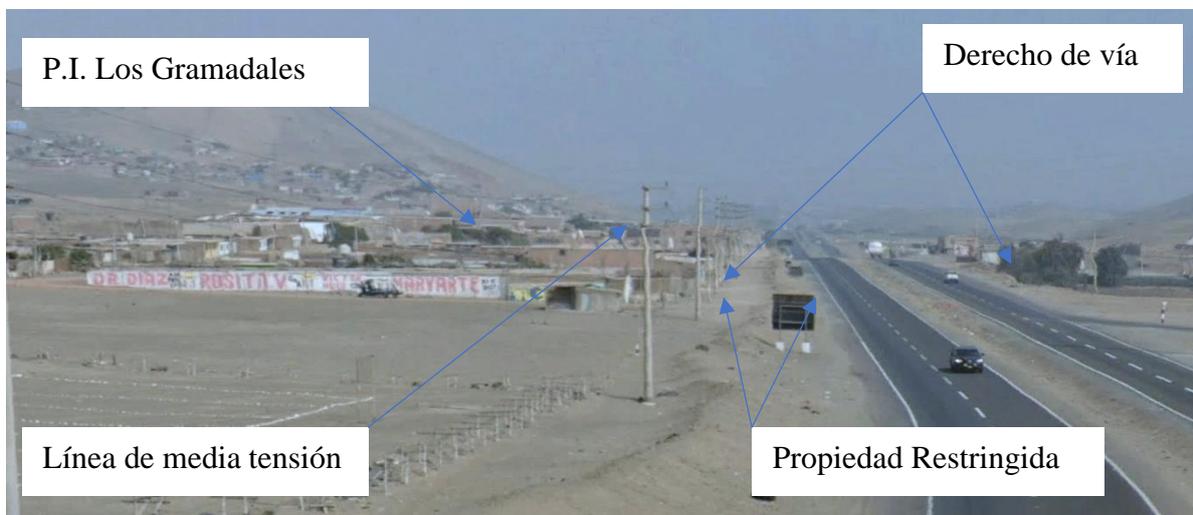
Líneas de alta tensión



Nota. La figura muestra las líneas y torres de alta tensión, identificadas en la inspección de campo.

Figura 12

Derecho de vía de la carretera Panamericana Norte



Nota. En la inspección se observó muretes del MTC próximos a las fachadas de las viviendas señalando el límite del derecho de vía.

Respecto a la documentación recopilada en el campo, la población proporcionó copias de la resolución municipal que reconoce a la junta directiva, la resolución municipal que reconoce a la posesión informal, el acta de fundación de la posesión informal Los Gramadales, la resolución ministerial de agricultura que revierte al estado las unidades catastrales 11293 y 11462, la resolución de alcaldía que aprueba el cambio de razón social, la declaración jurada de autovalúo, la carta de NORVIAL, respecto al derecho de vía de la autopista panamericana norte; y otros documentos referidos a la organización social de los posesionarios.

Figura 13

Viviendas colindantes al derecho de vía



Nota. Muretes colocados por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, nótese que las viviendas se encuentran retiradas del límite señalado.

La información que se recogió en la inspección de campo, fue consignada en dos documentos denominados Acta de Inspección de Campo y Ficha de Zonas de Potencial Riesgo cuyos formatos son parte del manual de procesos y procedimientos de COFOPRI, los cuales se adjuntan como anexos A y B.

2.8.3. Gabinete

2.8.3.1. Recopilación de información externa. La autora, procedió a redefinir el perímetro de la posesión informal, para lo cual se utilizó las coordenadas recopiladas en campo con el GPS navegador y procedió a efectuar la superposición gráfica con las capas de información de las plataformas desarrolladas en sistemas de información geográfica de las instituciones públicas territoriales, ambientales y culturales, así como de otras entidades, determinando que las superposiciones gráficas no afectan a la posesión informal Los Gramadales.

Tabla 8

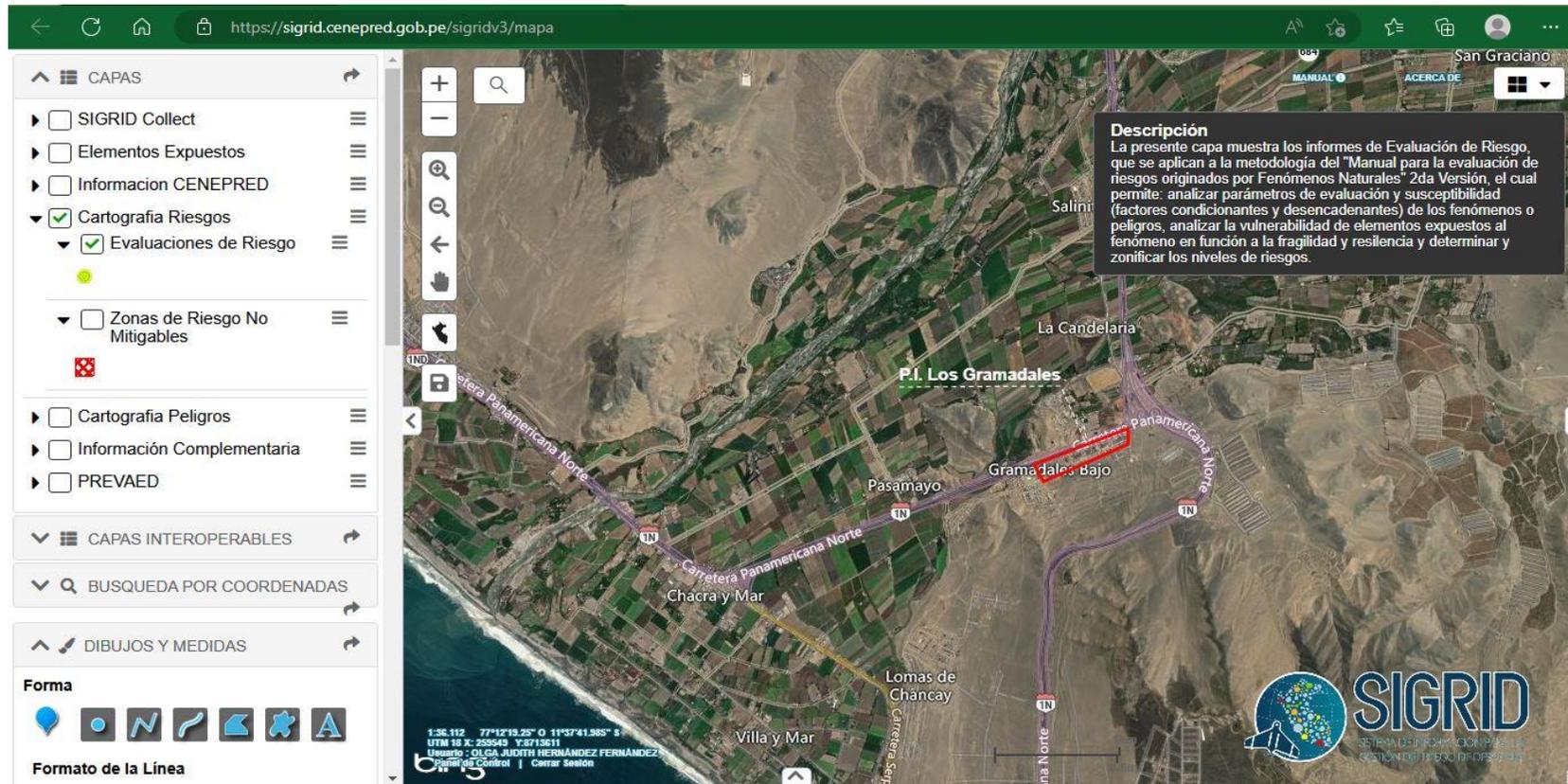
Plataformas web consultadas

Institución o Entidad	Nombre de la plataforma GIS o visor web	Dirección electrónica	Superposición gráfica
INEI	SIGE	http://sige.inei.gob.pe/test/atlas/	--
INGEMMET	GEOCATMIN	http://geocatmin.ingemmet.gob.pe/geocatmin/	NO
CENEPRED	SIGRID	http://sigrid.cenepred.gob.pe/sigrid/	SI
PROVIAS NACIONAL	WEBMAP	http://spwgm.proviasnac.gob.pe/webmap	NO
MINCUL	SIGDA	https://geoportal.cultura.gob.pe/mapa/perfil/patrimonio https://sigda.cultura.gob.pe/	NO
SERNANP	GEO ANP	http://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/	NO
MINAGRI	SICAR	http://georural.minagri.gob.pe/sicar/	NO
COFOPRI	GEO LLAQTA	http://catastro.cofopri.gob.pe/geollaqta/	NO
OEFA	PIFA	https://pifa.oefa.gob.pe/AppResiduos/	NO
GOOGLE	GOOGLE EARTH	Aplicativo https://maps.google.com/intl/es/earth/download/gep/agree.html	--

Nota. El visor del Google Earth se utilizó para ver la ocupación progresiva de la posesión informal a través de las imágenes de satélite históricas y el visor del INEI para su identificación en los censos.

Figura 14

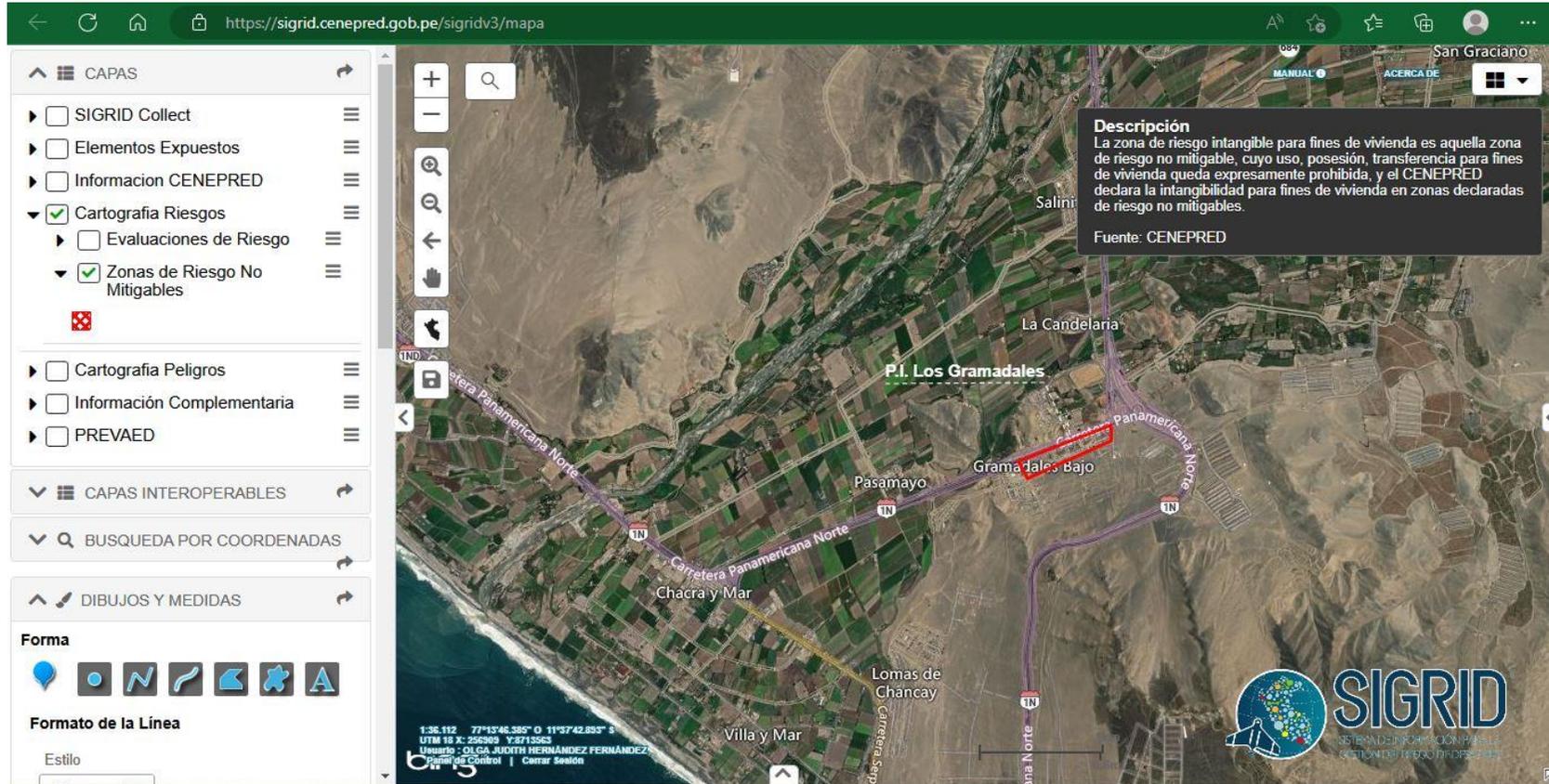
Antecedentes de informes de evaluación de riesgo



Nota. La capa Cartografía de Riesgos no muestra antecedentes de informes de evaluación de Riesgo referidos al ámbito de la Posesión Informal Los Gramadales. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

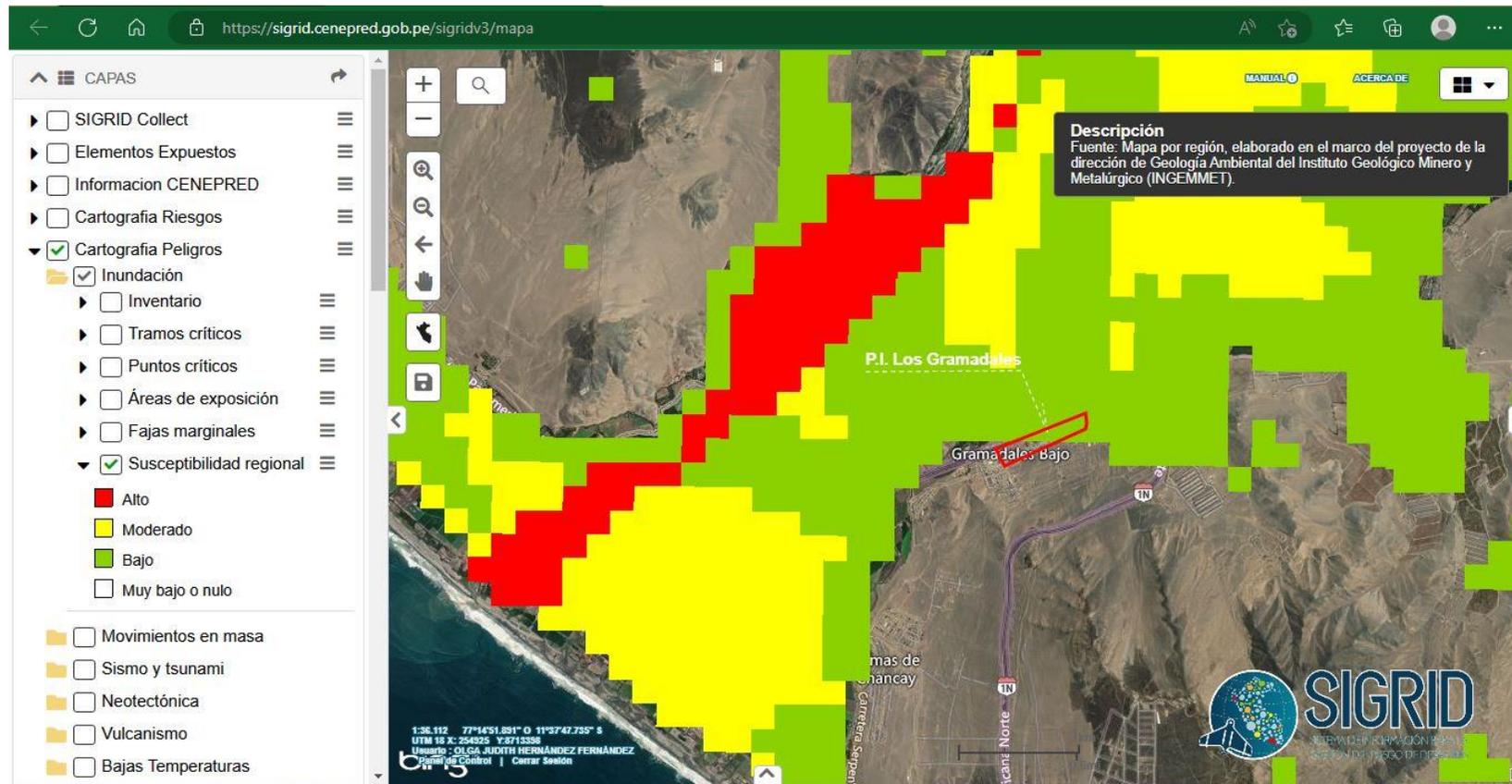
Figura 15

Zonas de Riesgo No Mitigables



Nota. La capa Cartografía de Riesgos no muestra antecedentes de zonas de riesgo no mitigables cuya intangibilidad halla sido declarada por el CENEPRED. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

Figura 16

Peligro por Inundación

Nota. La capa descrita por el CENEPRED muestra que los terrenos ocupados por la P.I. Los Gramadales presenta susceptibilidad baja al peligro por inundación. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

Figura 17

Peligro por Movimientos en Masa



Nota. Se observa susceptibilidad baja y muy baja para movimientos en masa, en el ámbito de la posesión informal Los Gramadales. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

Figura 18

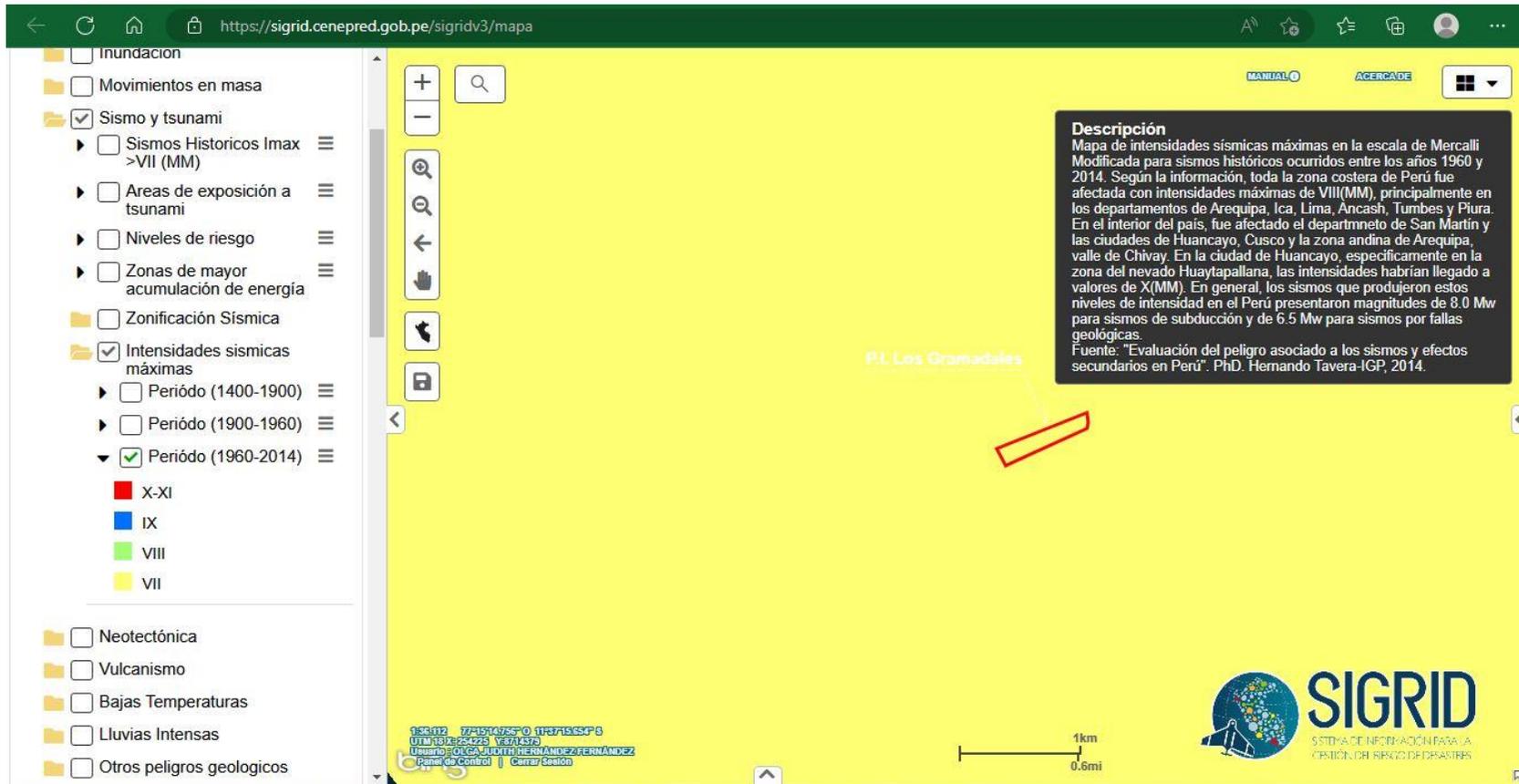
Peligro Por Licuefacción de Suelos



Nota. En el ámbito de la P.I. Los Gramadales la capa “otros peligros geológicos” no registra antecedentes de peligrosidad por procesos de licuefacción de suelos. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

Figura 19

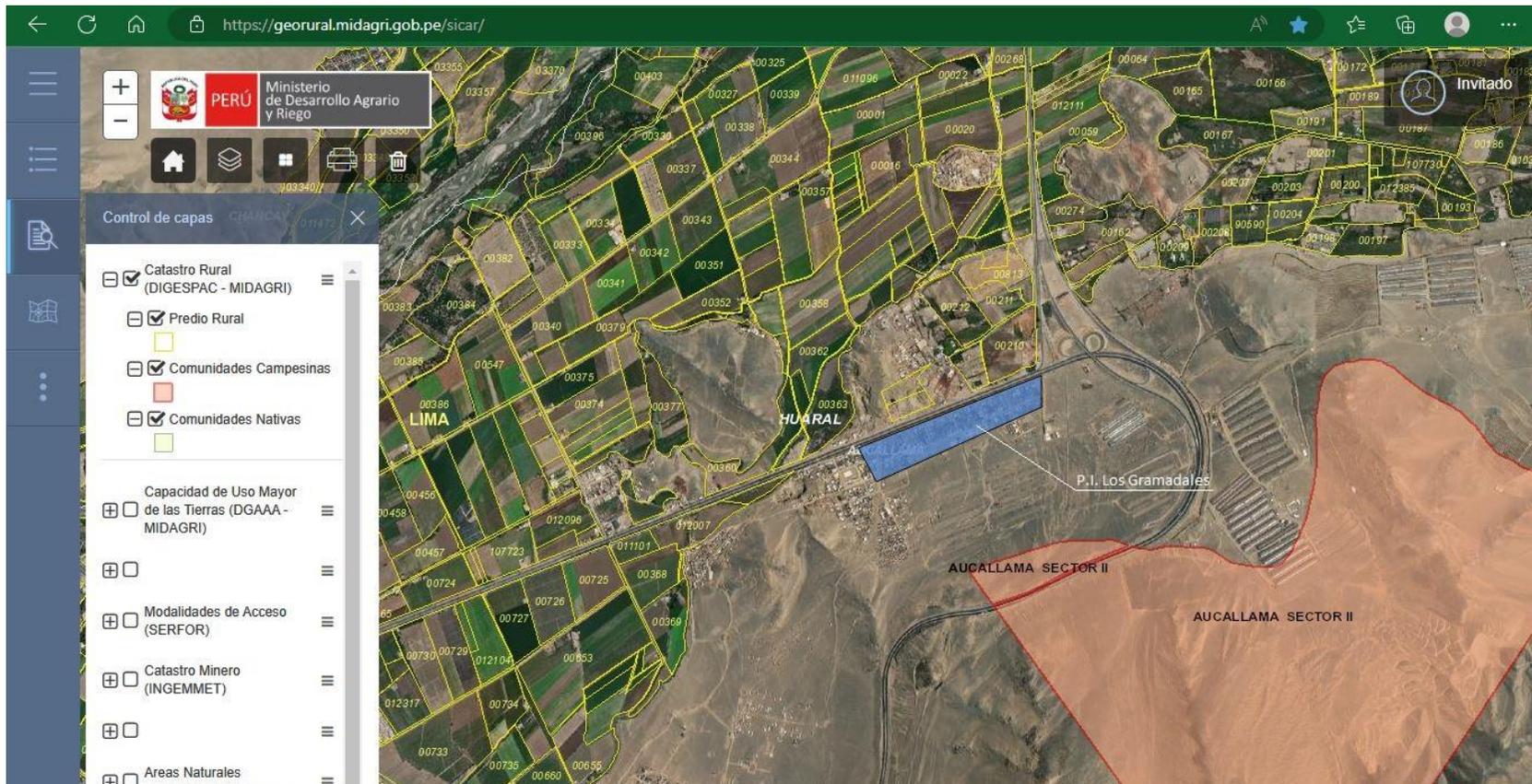
Peligros por Sismos



Nota. La Posesión Informal Los Gramadales se ubica sobre ámbitos con antecedentes de intensidades sísmicas de grado VII en la escala de Mercalli en el periodo 1960-2014. Tomado de la plataforma geoespacial SIGRID.

Figura 20

Superposición con predios rurales y comunidades campesinas

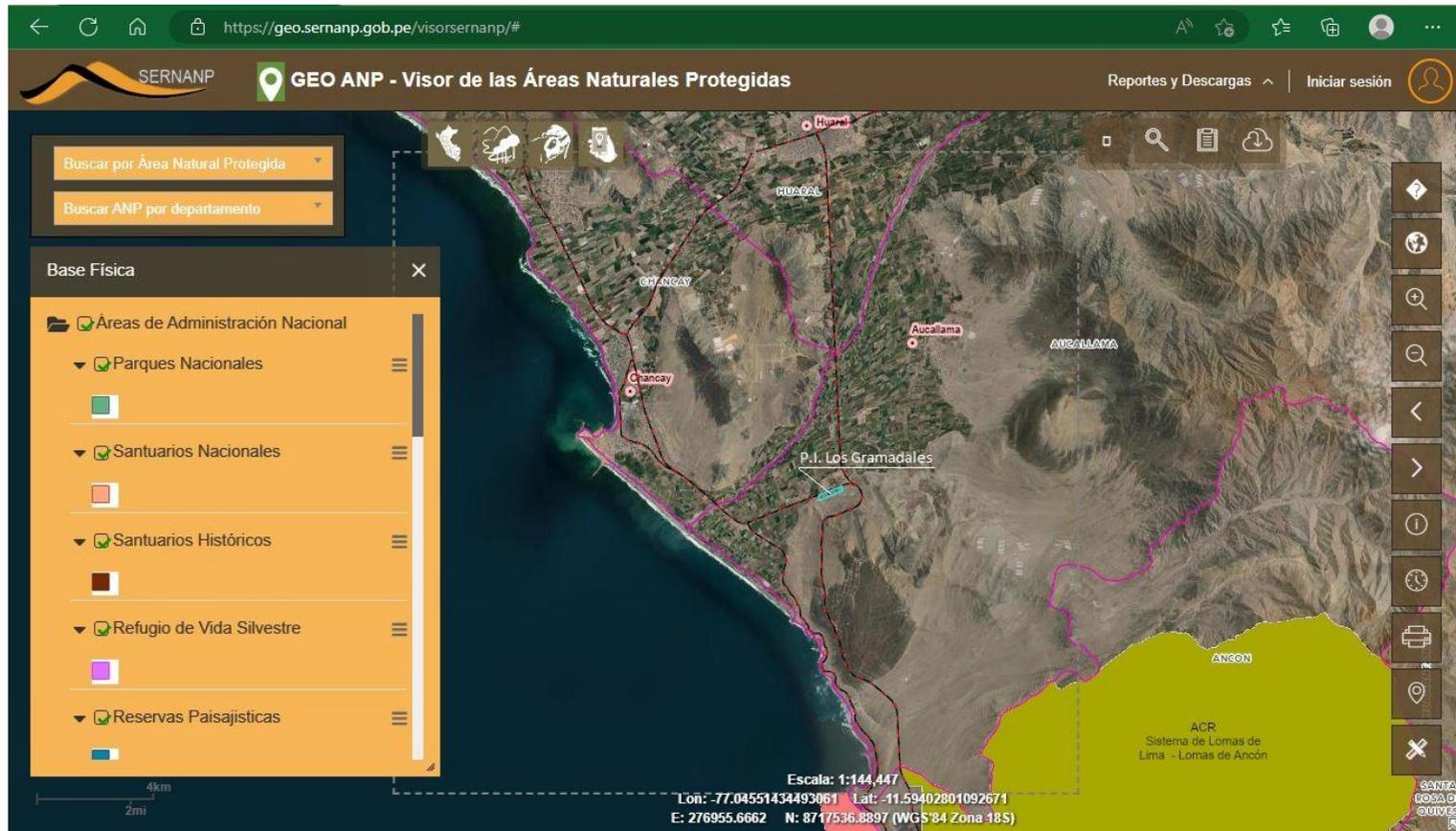


Nota. La Posesión Informal Los Gramadales no se superpone con parcelas agrícolas del catastro rural ni con terrenos comunales.

Tomado de Sistema Catastral para Predios Rurales - SICAR MINAGRI

Figura 21

Áreas Naturales Protegidas

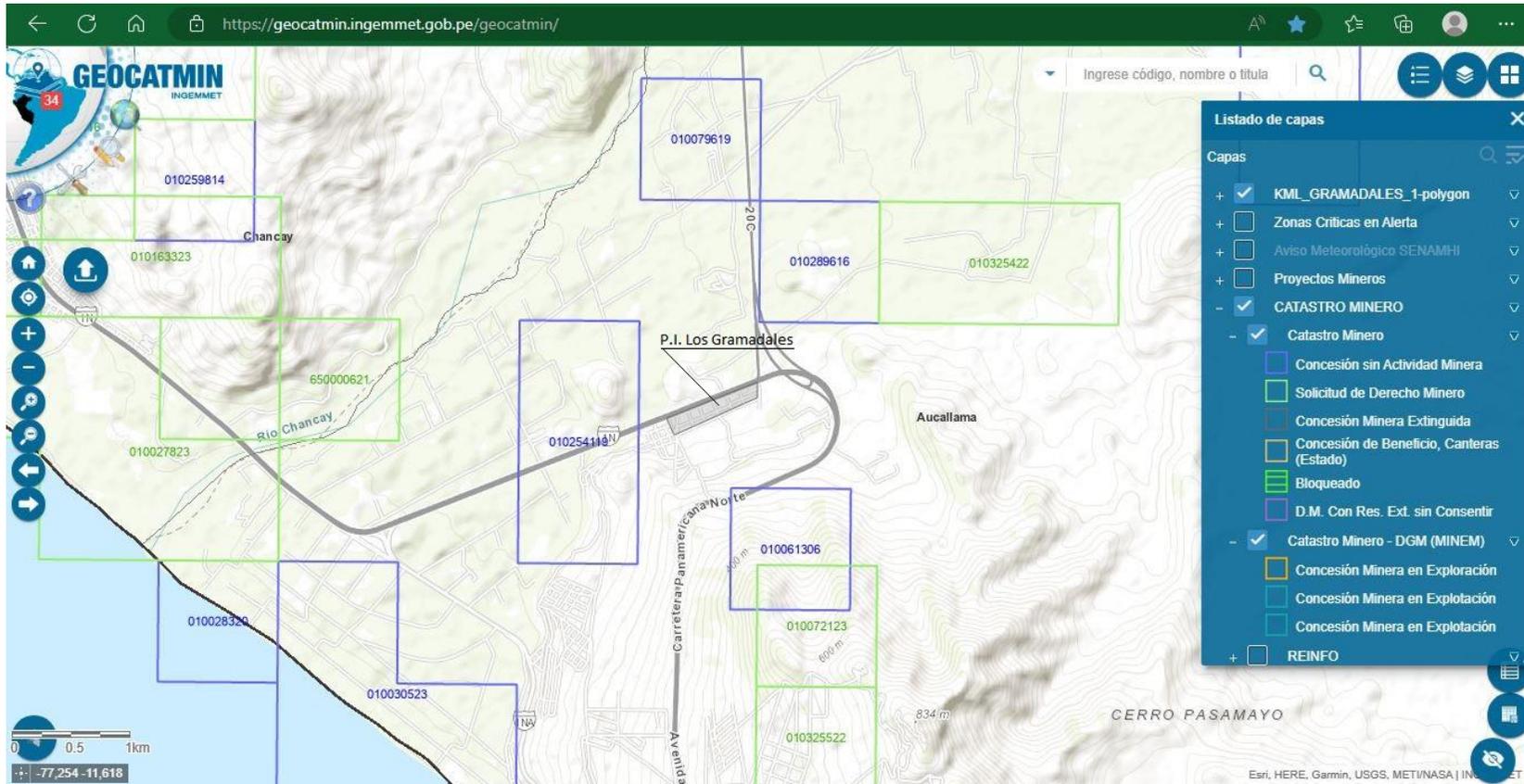


Nota. La posesión informal Los Gramadales no se superpone con áreas naturales protegidas ni sus zonas de amortiguamiento.

Tomado del visor de las áreas naturales protegidas GEO ANP.

Figura 22

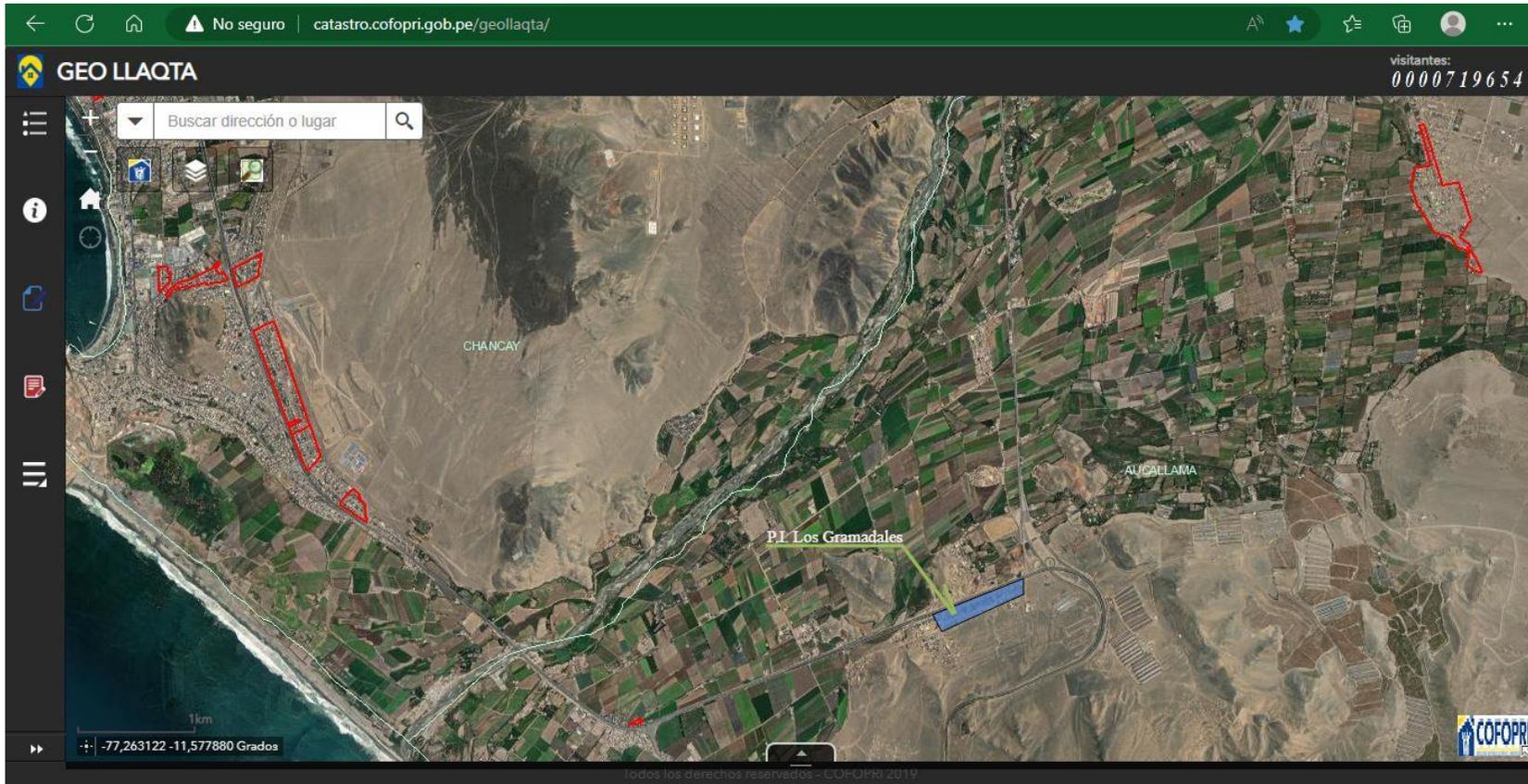
Catastro Minero



Nota. La posesión informal Los Gramadales no se superpone con parcelas agrícolas del catastro rural ni con terrenos comunales.

Tomado de Sistema de Información Geológico y Catastral Minero – GEOCATMIN - INGEMMET

Figura 23

Posesiones Informales Formalizadas

Nota. la vista muestra el registro grafico de pueblos formalizados sin embargo estos se encuentran distantes de la posesión informal Los Gramadales. Tomado de la plataforma web GEO LLAQTA - COFOPRI.

Figura 24*Inicio de la ocupación informal de Los Gramadales*

Nota. La imagen muestra el registro más antiguo de la posesión informal Los Gramadales. Tomado de imagen satelital, 2003, Google Earth.

Figura 25

Ocupación informal progresiva de Los Gramadales



Nota. La imagen muestra el registro de manera progresiva de la posesión informal Los Gramadales. Tomado de imagen satelital, 2011, Google Earth.

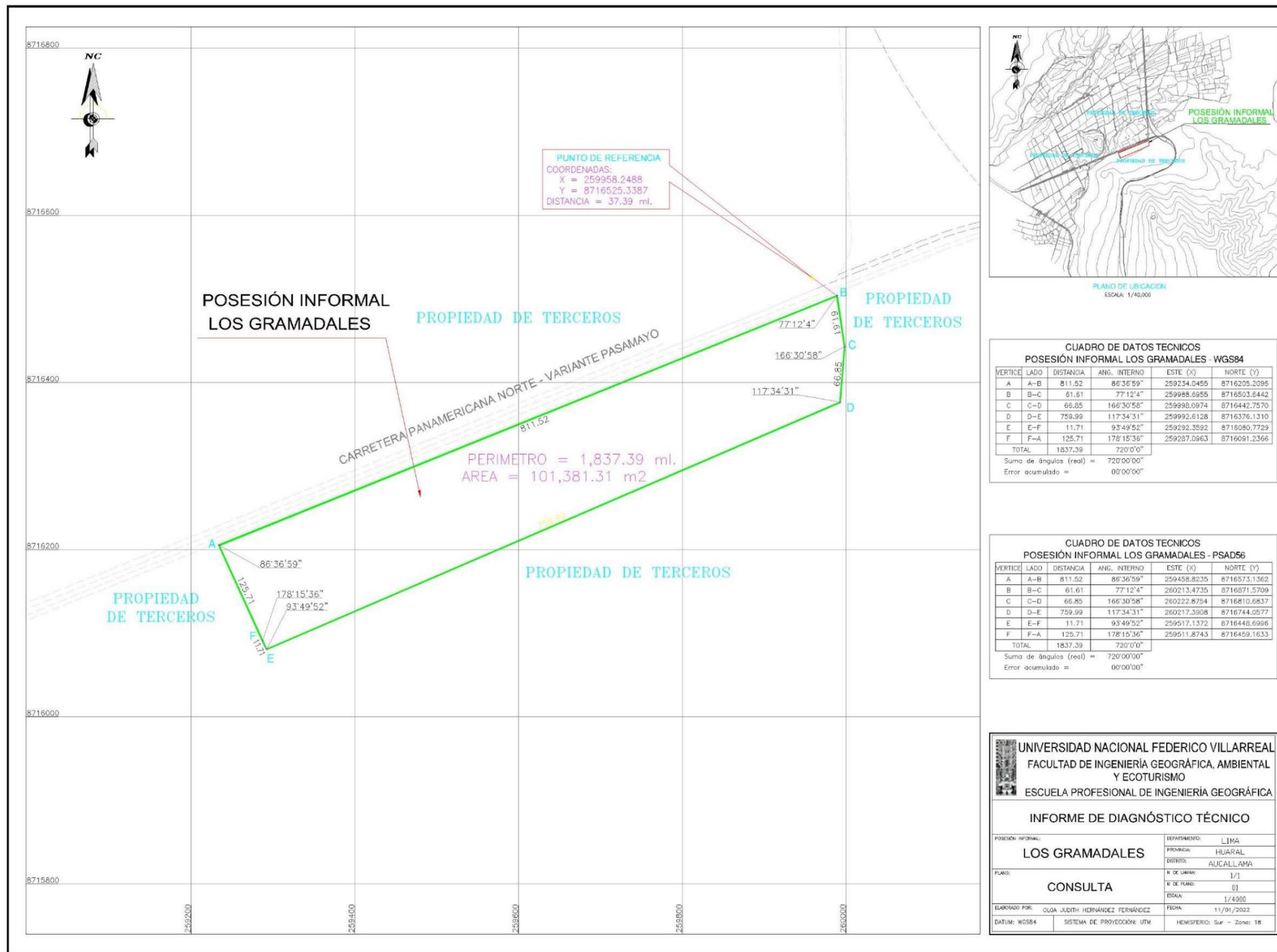
Con el resultado de la superposición gráfica de las plataformas consultadas, se solicitó al Registro de Propiedad Inmueble información respecto a derechos de propiedad inscritos en el ámbito de la posesión informal Los Gramadales, para lo cual se elaboró el plano consulta y memoria descriptiva como parte de la investigación registral y que también sirvió para efectuar consultas a otras entidades e instituciones públicas (Véase la Figura 26).

Asimismo, se solicitó a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, información sobre la existencia de bienes registrados en el margesí de bienes públicos en el ámbito de la posesión informal Los Gramadales, en cuanto a la municipalidad distrital de Aucallama se le solicitó el padrón de contribuyentes y otros documentos que demuestren posesión y finalmente al Ministerio de Cultura, a quien se le solicitó remitir la información sobre zonas arqueológicas.

Se precisa que, si bien las instituciones públicas han logrado avanzar en la digitalización de su información implementando sistemas de información geográfica, también es cierto que la actualización de la información en dichas plataformas es periódica, por ello se debe confirmar la información de los aspectos más relevantes a través de los oficios de consulta.

Figura 26

Plano Consulta de la posesión informal Los Gramadales



Nota. Plano Consulta de la posesión informal Los Gramadales, enviado al Registro de Propiedad Inmueble - SUNARP

2.8.3.2. Procesamiento y análisis de la información. Tras realizar consultas en las plataformas web y llevar a cabo la inspección de campo, se observó una característica relevante en el suelo arenoso identificado en el área. Aunque la información proporcionada por la plataforma web SIGRID no advertía sobre ningún peligro específico en relación al terreno ocupado por la posesión informal Los Gramadales, se decidió solicitar a la municipalidad distrital de Aucallama que emita un informe de Análisis de Riesgo (IAR). Es importante señalar que, según el reglamento de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI, los requerimientos de información deben dirigirse a las entidades competentes correspondientes. En este caso, al considerar que los suelos arenosos sobre los cuales se asienta la posesión informal podrían ser inestables y representar un riesgo para las viviendas, se solicitó dicho informe a la municipalidad distrital de Aucallama.

El evaluador de riesgo, no se enfoca únicamente en el peligro específico señalado por el solicitante, sino que examina todos los riesgos asociados a fenómenos naturales. En este contexto, se determinó que existe un riesgo medio debido a sismos. Como parte de las recomendaciones para la población y la municipalidad, se sugiere fortalecer las capacidades para reducir la vulnerabilidad, controlar el desarrollo urbano de las edificaciones y mejorar las vías de acceso. Recomendaciones que se vienen implementando e implementaran de manera progresiva, no siendo impedimento para continuar con el proceso de formalización.

Por otro lado, respecto a la proximidad de los lotes a la carretera Panamericana Norte, se revisó la Resolución Ministerial N° 726-2003-MTC/02. De acuerdo con esta resolución, el derecho de vía de la Variante Pasamayo es de 52m, 26m a cada lado del eje de la vía, y la propiedad restringida es de 15m a cada lado del derecho de vía; por lo tanto, la propiedad restringida se encuentra dentro del derecho de vía y su propósito es garantizar la seguridad y funcionalidad de las instalaciones que pasan por allí. Según las imágenes satelitales y en campo, el alineamiento de los lotes no se superpone con el derecho de vía de la Variante

Pasamayo; en consecuencia, se respeta también la propiedad restringida establecida en la normativa, pudiendo continuar con el proceso de formalización.

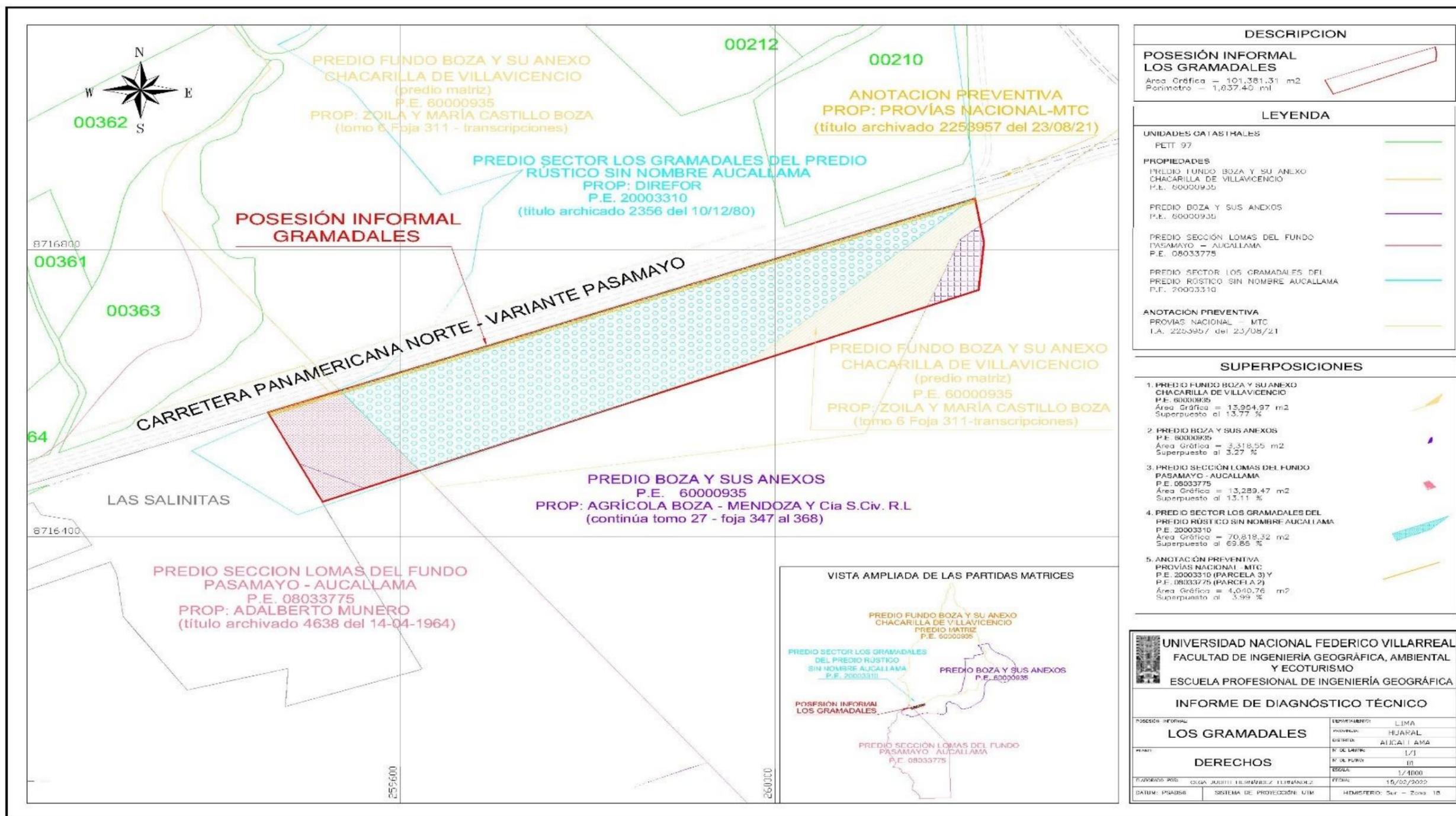
En relación al cumplimiento de la temporalidad establecida en la Ley N° 28687, que se refiere a las posesiones informales sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre de 2004, se cuenta con una copia de la Resolución N° 044-2004-M.D.A. del 25 de febrero de 2004. Esta resolución declaró procedente el reconocimiento del cambio de razón social de Asociación a Centro Poblado Los Gramadales. Asimismo, se ha consultado el registro histórico de imágenes de satélite del Google Earth. La imagen más antigua disponible data de marzo de 2003 en la cual se observa los inicios de la ocupación informal. Las imágenes posteriores en el archivo histórico, muestran un crecimiento progresivo de las viviendas hasta el año 2022.

Es importante destacar que esta información respalda el cumplimiento de la temporalidad establecida en la ley y proporciona evidencia visual del desarrollo de la ocupación a lo largo del tiempo.

En cuanto al estudio de los derechos de propiedad, en esta etapa se revisó las partidas, títulos archivados y tracto sucesivo de la Sección Lomas del Fundo Pasamayo Aucallama, Predio Boza y sus Anexos, Fundo Boza y su Anexo Chacarilla de Villavicencio y del Sector Los Gramadales del Predio Rústico sin nombre ubicado en el distrito de Aucallama, la información fue recopilada del registro de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), se trabajó la información planimétrica que contienen los títulos archivados en una base gráfica la que sirvió para la elaboración del plano diagnóstico de derechos. (Véase la Figura 27).

Figura 27

Plano Diagnóstico de Derechos de la posesión informal Los Gramadales



DESCRIPCION	
POSESIÓN INFORMAL LOS GRAMADALES	
Área Gráfica = 101,381.31 m ²	
Perímetro = 1,037.40 ml	

LEYENDA	
UNIDADES CATASTRALES	
PETT 97	
PROPIEDADES	
PREDIO FUNDO BOZA Y SU ANEXO CHACARILLA DE VILLAVICENCIO P.E. 60000935	
PREDIO BOZA Y SUS ANEXOS P.E. 60000935	
PREDIO SECCION LOMAS DEL FUNDO PASAMAYO - AUCALLAMA P.E. 08033775	
PREDIO SECTOR LOS GRAMADALES DEL PREDIO RÚSTICO SIN NOMBRE AUCALLAMA P.E. 20003310	
ANOTACIÓN PREVENTIVA	
PROVIAS NACIONAL - MTC I.A. 2253957 del 23/08/21	

SUPERPOSICIONES	
1. PREDIO FUNDO BOZA Y SU ANEXO CHACARILLA DE VILLAVICENCIO P.E. 60000935 Área Gráfica = 13,954.97 m ² Superpuesto al 13.77 %	
2. PREDIO BOZA Y SUS ANEXOS P.E. 60000935 Área Gráfica = 3,318.55 m ² Superpuesto al 3.27 %	
3. PREDIO SECCION LOMAS DEL FUNDO PASAMAYO - AUCALLAMA P.E. 08033775 Área Gráfica = 13,289.47 m ² Superpuesto al 13.11 %	
4. PREDIO SECTOR LOS GRAMADALES DEL PREDIO RÚSTICO SIN NOMBRE AUCALLAMA P.E. 20003310 Área Gráfica = 70,818.32 m ² Superpuesto al 69.85 %	
5. ANOTACIÓN PREVENTIVA PROVIAS NACIONAL - MTC P.E. 20003310 (PARCELA 3) Y P.E. 08033775 (PARCELA 2) Área Gráfica = 4,040.76 m ² Superpuesto al 3.99 %	



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA	
INFORME DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO	
POSESIÓN INFORMAL LOS GRAMADALES	DEPARTAMENTO: LIMA PROVINCIA: HUARAL DISTRITO: AUCALLAMA
DERECHOS	N.º DE CARTA: L/1 N.º DE FOLIO: 01 ESCALA: 1/4000 FECHA: 15/02/2022
ELABORADO POR: COLGA JULIETH URBANIZABEZ URBANIZABEZ DATUM: PSAD56 SISTEMA DE PROYECCIÓN: UTM	HEMISFERIO: Sur - Zona 18

Por otro lado, se solicitó al Registro de Predios de Lima, informe respecto a la existencia de derechos de propiedad inscritos en el ámbito ocupado por la posesión informal Los Gramadales, quien informo respecto a la superposición con el Predio inscrito en la partida electrónica N° 08033775 verificable con el título 4638 del 14.04.1964 y parcialmente con el ámbito de la partida N° 20003310 verificable con el título 2356 del 10.12.1980, así como con la partida N° 60000935 y el título N° 2253957 del 23.08.2021 correspondiente a una anotación preventiva de afectación de vía solicitada por Provías Nacional, para el tramo variante Pasamayo de la carretera Panamericana Norte.

Luego de digitalizar la información de los planos de los títulos archivados y la información digital del registro de predios, se conformó el mosaico de propiedades a fin de identificar y corroborar las superposiciones con el ámbito de la posesión informal Los Gramadales, se obtuvo el siguiente resultado, superpuesto en mayor proporción con terrenos del estado representado por el Gobierno Regional de Lima y en menor proporción con propiedad privada a nombre de Adalberto Munero, Agrícola Boza – Mendoza y Cía. S.Civ.R.L., Zoila y María Castillo Boza, asimismo corre inscrito la anotación preventiva de afectación de vía del tramo variante Pasamayo.

Tabla 9

Detalle de las superposiciones

Superposiciones (%)	Predio
69.85	Sector Los Gramadales del Predio Rústico Sin Nombre Aucallama, cuyo propietario registral es el estado, representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, inscrito en la Ficha 3338 que continúa en la Partida N° 20003310
13.11	Sección Lomas del Fundo Pasamayo – Aucallama, cuyo titular actual es el Sr. Adalberto Munero, inscrito en la Partida N° 08033775

13.77	Fundo Boza y su Anexo Chacarilla de Villavicencio, inscrito en la Partida N° 60000935 del tomo 6, foja 311 (transcripciones), siendo los titulares Zoila y María Castillo Boza
3.27	Predio Boza y sus Anexos, inscrito en la en la Partida N° 60000935 del tomo 6, foja 311 y tomo 27, fojas 347 al 368 (transcripciones), siendo el titular registral Agrícola Boza – Mendoza y Cía. S.Civ.R.L.

2.8.4. Resultados

- El 69.85 % (70,818.32 m²) de la posesión informal Los Gramadales, se superpone sobre lo inscrito en la Ficha 3338 que continúa en la Partida N.º 20003310, denominada Sector Los Gramadales del Predio Rústico Sin Nombre Aucallama, que tiene como propietario registral al estado, representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima.
- El 13.11 % (13,289.47 m²) del área total de la posesión informal Los Gramadales, se superpone sobre lo inscrito en la Partida N° 08033775, denominada Sección Lomas del Fundo Pasamayo – Aucallama, cuyo titular actual es el Sr. Adalberto Munero.
- El 13.77 % (13,954.97 m²) del área total de la posesión informal Los Gramadales, se superpone sobre lo inscrito en la Partida N° 60000935 del tomo 6, foja 311 (transcripciones), denominada Fundo Boza y su Anexo Chacarilla de Villavicencio (predio matriz), propiedad de Zoila y María Castillo Boza.
- El 3.27 % (3,318.55 m²), del área total de la posesión informal Los Gramadales, se superpone sobre lo inscrito en el tomo 6, foja 311 y tomo 27, fojas 347 al 368 (transcripciones); denominada Predio Boza y sus Anexos, siendo titular registral Agrícola Boza – Mendoza y Cía. S.Civ.R.L.

- Según el Informe de Análisis de Riesgo emitido por la Municipalidad Distrital de Aucallama, la posesión informal Los Gramadales, cuenta con riesgo medio por fenómeno de sismos.
- La posesión informal Los Gramadales, no afecta el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte en el tramo de la Variante Pasamayo, cuyo ancho de vía es de 52 m y 15 m de propiedad restringida; en consecuencia, las anotaciones preventivas de determinación de derecho de vía, inscritas en las partidas N° 20003310 y N° 08033775, solicitada por Provías Nacional, no resulta en impedimento para continuar con el proceso de formalización.

2.8.5. *Elaboración del Informe Técnico Legal*

Obtenido el resultado del diagnóstico, se procede a elaborar El informe de Diagnóstico Técnico Legal en el cual se consigna la Procedencia, improcedencia o suspensión del proceso de formalización, determinando la continuación o no de las actividades en la etapa del saneamiento integral; el mencionado informe está estructurado en un formato digital contenido en el Sistema Integrado de Formalización - GENESIS, en el cual se consigna la información técnica desarrollada por el ingeniero y también la información legal desarrollada por el abogado, para finalmente derivarlo con el expediente al área de saneamiento integral o al archivo. En este caso, el informe se enfoca en los aspectos técnicos desarrollados por la autora para diagnosticar la posesión informal Los Gramadales.

III. APORTES MÁS DESTACABLES A LA EMPRESA / INSTITUCIÓN

El proceso de formalización integral que desarrolla COFOPRI, contempla aspectos técnicos directamente relacionados con la cartografía, el catastro, la planimetría, así como las características de los suelos, geomorfología, recursos hídricos entre otros aspectos físicos, que el perfil del ingeniero geógrafo me ha permitido evaluar y emitir conclusiones y recomendaciones que garantizan la correcta ejecución de los procedimientos, es importante señalar que de acuerdo a su reglamento COFOPRI, debe garantizar que los terrenos sobre los cuales emitirá los títulos de propiedad sean físicamente seguros, en ese sentido mi formación profesional me ha permitido advertir oportunamente las problemáticas físicas que presentaron los terrenos de las posesiones informales estudiadas a lo largo de estos años y recomendar las estrategias de intervención en el proceso de formalización de posesiones informales, contribuyendo a satisfacer las demandas de la población con un servicio rápido, adecuado, eficaz y de calidad para alcanzar resultados que mejoren el bienestar de la población y el progreso del país.

Asimismo, me siento satisfecha por contribuir durante los años de experiencia a participar en hacer realidad el sueño de aproximadamente 10,000 familias que vivían en la informalidad y ahora son propietarios, ayudando a mejorar su calidad de vida.

Estos conocimientos se han venido fortaleciendo con la experiencia ganada a lo largo de los años de trabajo en dicha institución de manera directa, o indirecta a través de convenios de cooperación interinstitucional con las municipalidades.

IV. CONCLUSIONES

1. La posesión informal Los Gramadales, se encuentra en mayor proporción sobre terrenos de propiedad del estado representado por el Gobierno Regional de Lima a través de la DIREFOR y en menor extensión sobre terrenos privados propiedad de Zoila y María Castillo Boza, Agrícola Boza – Mendoza y Cía. S.Civ.R.L. y Adalberto Munero.
2. La posesión informal Los Gramadales, se encuentran sobre terrenos de pendiente semiplana cuyas características físicas no presentan riesgo para su desarrollo urbano.
3. La municipalidad distrital de Aucallama, realizará el control urbano y capacitará a la población en la consolidación progresiva de sus viviendas de acuerdo a las recomendaciones señaladas en el informe de análisis de riesgo.
4. La ubicación y el alineamiento de las manzanas de la posesión informal los Gramadales, no afecta el derecho de vía de la carretera Panamericana Norte en el tramo de la Variante Pasamayo.

V. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda continuar con el proceso de formalización de 146 lotes que se ubican sobre propiedad del Estado.
2. Se recomienda realizar el levantamiento topográfico de la posesión informal para redefinir el área del perimétrico y su ubicación.
3. Se recomienda, excluir del perímetro 43 lotes, que se encuentran superpuestos con propiedad privada.
4. Se recomienda efectuar el levantamiento topográfico de las torres de alta tensión y verificar que se respete la franja de seguridad de las líneas de alta tensión en los planos que se enviaran al registro de predios
5. Se recomienda, efectuar el levantamiento topográfico de la variante Pasamayo en el tramo colindante a la posesión informal los Gramadales y verificar que no exista superposición del derecho de vía en los planos a inscribir
6. Se recomienda elaborar los planos perimétricos y de trazado y lotización que contienen 146 lotes ubicados sobre propiedad del estado, para su aprobación mediante Resolución y su posterior presentación al Registro de Predios.

VI. REFERENCIAS

Cárdenas, F. (2023, abril 12). COFOPRI formalizará más de 6,000 lotes en provincia de Huaral.

El Peruano. <https://elperuano.pe/noticia/209963-cofopri-formalizara-mas-de-6000-lotes-en-provincia-de-huaral>

Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción - MTC. (1999). Decreto Supremo 013-99- MTC Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2021). Manual de Procesos y Procedimientos del Proceso Misional (MAPRO).

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4801200/RGG%20N%C2%BA%20D000095-2021-GG.pdf?v=1688597842>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (1996). Decreto Legislativo N° 803. Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal. Publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, del 22 de marzo de 1996. Perú.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2006). Ley N° 28687. Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, del 17 de marzo de 2006. Perú.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2006). Ley N° 31056. Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. Publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, del 21 de octubre de 2006. Perú.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2007). Decreto Supremo N° 025–2007- Vivienda. Aprueban Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, del 28 de julio de 2007. Perú.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2007). Reglamento de Organización y Funciones (ROF). <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/informes-publicaciones/920899-reglamento-de-organizacion-y-funciones-rof>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2017). Ley N° 30711. Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. Publicada en el *Diario Oficial El Peruano*, del 29 de diciembre de 2017. Perú.

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. (2022). Memoria Anual 2022. https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/10609/memoria_anual_2022.pdf

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI. (2022). Plan Estratégico Institucional 2022-2026. <https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/10513/rd-n%C2%BA-d000084-2022-depdf.pdf>

Resolución de Presidencia. (2006). 001-2006-COFOPRI-PC. Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI.

Sánchez, C. (08 de febrero de 2019). *Normas APA - 7ma (séptima) edición*. Normas APA (7ma edición). <https://normas-apa.org/>

Universidad Nacional Federico Villarreal. (11 de febrero de 2020). *Guía para la presentación de trabajos*. El Repositorio Institucional. [GUIA-TRABAJOS-DE-INVESTIGACION-ACTUALIZADA-2022_02_15.pdf - Google Drive](#)

VII. ANEXOS

7.1. Anexo A: Acta de Inspección de Campo

ACTA DE INSPECCION DE CAMPO

A los 03 días del mes de febrero de 2022, siendo las 3:00pm horas, los profesionales abajo firmantes integrantes del Equipo Técnico de la Oficina Zonal Lima Callao, nos constituimos en la posesión informal Los Gramadales, con la finalidad de ejecutar la inspección de campo que permita realizar el levantamiento de información referido en los artículos 15 y 16 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC- **Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del COFOPRI** y el Manual de Procedimientos N° 01 - Formalización de Posesiones Informales vigente, la misma que detallamos a continuación y que declaramos corresponde a la realidad:

1.- DATOS DE LA POSESIÓN INFORMAL:

Posesión Informal	Sector	Etapa
Los Gramadales	--	--

Departamento	Provincia	Distrito
Lima	Huaral	Aucallama

Día	Mes	Año
16	09	1997

2.- ANTIGÜEDAD DE LA POSESIÓN DESDE:

3.- LOTIZACIÓN:

Trama urbana: SI NO

Dispersa: Continua:

N° de Manzanas	N° de Lotes
13	189

4.- USOS DE LOS PREDIOS

USOS	PORCENTAJE %
Vivienda	95.77
Comercio	0.53
Equipamiento urbano	3.70
Otros (especificar):	--

5.- SERVICIOS BÁSICOS DE SANEAMIENTO (marcar con x donde corresponda):

5.1 SERVICIOS

SERVICIO	ESTADO	PARCIAL	DEFINITIVA Y OPERATIVA	EN EJECUCION	EN PROYECTO	NO CUENTA	OTROS	AVANCE %
Agua			X					
Desagüe						X		
Electrificación			X					
Red telefonía fija		X						
Red telefonía móvil			X					
Internet			X					
Cable			X					
Gas						X		

OBSERVACIONES

La posesión informal cuenta con los servicios de agua, luz y alumbrado público. No cuenta con instalaciones a la red de alcantarillado, predomina el uso de silos y letrinas.

5.2 PISTAS Y VEREDAS

VÍA \ ESTADO	AFIRMADA	NIVELADA	PAVIMENTADAS	TRAZADAS	OTROS	AVANCE %
Pistas				X		
Veredas				X		

OBSERVACIONES

Las calles de la posesión informal se encuentran trazadas de acuerdo al plano presentado por sus dirigentes, no se observa ningún tipo de acondicionamiento de las vías.

6.- OTRAS CARACTERÍSTICAS

6.1 NIVEL DE OCUPACIÓN

	PORCENTAJE %
Lotes ocupados	90.61
Lotes cercados	1.66
Lotes vacíos	2.76
Lotes abandonados	1.97

OBSERVACIONES

Los lotes ocupados son 164, abandonados 9, cercados 3 y lotes vacíos 9.

6.2 NIVEL DE CONSOLIDACION DE VIVIENDA

	PORCENTAJE %
Consolidado	18.78
Precario	28.18
Semi-consolidado	39.23
En construcción	2.76
Otros (especificar): adobe	6.08

OBSERVACIONES

Los lotes consolidados son 34, precarios 51, semi consolidados 71, en construcción 5 y adobe 11.

6.3 RELIEVE DEL TERRENO

	PORCENTAJE DE TERRENO %
Plano	30
Accidentado	
Pendiente	
Moderado	
Semiplano	70
Ondulado	
Otros (especificar):	

OBSERVACIONES

6.4 SUELO

TIPO DE SUELO	PORCENTAJE %
Arcilloso	50
Arenoso	50
Gravoso	
Limoso	
Rocoso	
Otros (especificar):	

OBSERVACIONES

--

6.5 MORFOLOGIA URBANA

TIPO	PORCENTAJE %
Ortogonal o en damero	100
Lineal	
Radio céntrico	
Irregular	
Otro (especificar):	

OBSERVACIONES

--

7.- ZONIFICACIÓN MUNICIPAL:

SI	NO
----	---------------

8.- VERIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE:

Zonas reservadas

No se observa zonas reservadas

Zonas arqueológicas

No se observa zonas arqueológicas

Zonas de riesgo (cono de vuelo, cauce de huaycos, otros a especificar).

Debido al tipo de suelo arenoso, es necesario solicitar un informe de análisis de riesgo.

Concesiones mineras

No se observa ejercicio efectivo de la actividad minera

Canales de regadío, postes y cables de media y alta tensión

Se observa postes con líneas de media y alta tensión próximos a las manzanas que conforman la posesión informal.
--

Posibles propietarios de fundos, haciendas, parcelas, etc.

Posible superposición con el predio denominado Lomas de la Hacienda Pasamayo.

Otros

9.- REGISTRO FOTOGRÁFICO:

9.1 Del entorno y servicios de la posesión informal

SI	NO
---------------	----

9.2 De los lotes vacíos

SI	NO
---------------	----

10.- DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS DE FECHA CIERTA QUE ACREDITEN LA ANTIGÜEDAD DE LA POSESIÓN INFORMAL: (especificar)

a)

b)

c)

d)

11.- ANTIGÜEDAD DE POSESIÓN

11.1 Inciso b) del artículo 2 de la Ley N° 24657, Ley de deslinde y titulación del territorio de las Comunidades Campesinas y sus modificatorias mediante la Ley N° 28685 y

--

Ley N° 26845 (al 31 de diciembre del 2003)

11.2 Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales hasta el 31 de diciembre de 2015.

11.3 Ley N° 29802, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (del 01 enero de 2005 hasta antes del 15 de agosto de 2008).

12.- CONFLICTOS DIRIGENCIALES:
(especificar)

 SI NO

No presenta conflictos.

13.- CONFLICTOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS SOBRE LA POSESIÓN INFORMAL:(especificar)

 SI NO

No presenta conflictos.

14.- FIRMAS:

14.1 BRIGADA TÉCNICO LEGAL

Nombres y Apellidos	DNI	Firma
Olga Hernández Fernández	08109815	

14.2 REPRESENTANTES DE LA POBLACIÓN

Nombres y Apellidos	DNI	Firma

15.- FECHA

Día	Mes	Año
03	02	2022

NOTA. Adaptado del MAPRO COFOPRI p.384, 387

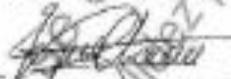
7.2. Anexo B: Ficha de Zonas de Potencial Riesgo

FICHA DE ZONAS DE POTENCIAL RIESGO		
OFICINA ZONAL : Lima- Callao / Area de Convenios / Convenio Huaral		
DATOS GENERALES DE LA POSESION INFORMAL		
NOMBRE	Asociación de Vivienda Los Gramadales	
SECTOR / ZONA		
DISTRITO	Aucallama	
PROVINCIA	Huaral	
DEPARTAMENTO	Lima	
N° TOTAL DE MANZANAS	13	
N° TOTAL DE LOTES	189	
DESCRIPCION	SITUACION (MARQUE CON X)	OBSERVACIONES
TALUDES INESTABLES		
CARACTERISTICAS		
Pircas de alturas mayores a 1m sin mortero de cemento u otro ligante		
Viviendas ubicadas sobre taludes arenosos con ángulos mayores a 10°		
Viviendas ubicadas sobre taludes rocosos con ángulos mayores a 25°		
Viviendas ubicadas sobre taludes de topografía muy irregular y abrupta con ángulos mayores a 25°		
Existen evidencias que las rocas del talud altamente fracturadas		
DERRUMBES Y CAIDA DE ROCAS		
CARACTERISTICAS		
Rocas sueltas de diferentes tamaños ubicadas en las partes altas de taludes mayores a 35°		
Viviendas ubicadas al pie de taludes de fuerte pendiente (acantilados)		
Viviendas ubicadas en laderas de cerros de fuerte pendiente		
DESLIZAMIENTOS Y HUAYCOS		
CARACTERISTICAS		
Evidencias de antiguos huaycos o deslizamientos (1)		
Existencia de cauces con materiales de arrastre (piedras, troncos, maleza)		
Existencia de pequeños cauces direccionados hacia el poblado		
Ubicación de viviendas en el eje de las quebradas o en las cercanías de conos deyeectivos (lugar donde el huayco pierde energía y deposita el material transportado)		
Existencia de quebradas aluviales de activación estacional		
INUNDACION		
CARACTERISTICAS		
Drenajes insuficientes en zonas lluviosas		
Cercanía a río, canales, lagos, mares, con amenaza de desborde		
Ubicación de viviendas en zonas de terrenos bajos en relación a un acuífero		
Marcas de inundación ocurridas con anterioridad		
POR CALIDAD DE SUELOS		
CARACTERISTICAS		
Suelos conformados por material de relleno o residuos solidos		
Áreas pantanosas, dentro del área del perímetro del poblado		
Afloramiento de aguas sub terraneas (ojos de agua)		
Existencia de viviendas rajadas (si están construidas con material noble o de adobe)		
UBICACION SOBRE FRANJA DE SERVIDUMBRE		
CARACTERISTICAS		
Existencia de cables de alta tensión	X	Mz. A, B, I
Existencia de cables de media tensión	X	Mz. A, B, C, D, E, F, G
UBICACION SOBRE FAJA MARGINAL		
CARACTERISTICAS		
Viviendas ubicadas en áreas muy cercanas a ríos, canales, acequias, lagos u otros acuíferos		
AFECTACION AL MEDIO AMBIENTE		
CARACTERISTICAS		
Labores mineras y relaves ubicados muy cerca de a los poblados		
Ubicación de fabricas cercanas que contaminan el medio ambiente		
Ubicación de botaderos de basura cerca de las viviendas		
Ubicación de establos y corrales de animales cerca de las viviendas		
Ubicación plantas de tratamiento de aguas residuales y/o lagunas de oxidación cercanas a las viviendas		
OTROS:		
OBSERVACIONES y/o COMENTARIOS DE POBLADORES		
OBSERVACIONES y/o COMENTARIOS DE LA BRIGADA		
1. Solicitar un informe de analisis de riesgo, debido a que los terrenos de la posesion informal en su mayor extension corresponden a mantos arenosos		
2. Existen cables de media tension ubicados en la Av. Miguel Grau, que colindan con las manzanas A, B, I y de media tension que colindan con las manzanas A, B, C, D, E, F y G; solicitar a la empresa de luz, las dimensiones de la faja de seguridad de las lineas de media y alta tension comprendidos en el ambito de la posesion informal.		
REQUIERE INFORME DE ANALISIS DE RIESGO:		
REQUIERE	<input checked="" type="checkbox"/>	REQUIERE DOCUMENTO DE OTRAS ENTIDADES COMPETENTES:
NO REQUIERE	<input type="checkbox"/>	REQUIERE <input checked="" type="checkbox"/>
		NO REQUIERE <input type="checkbox"/>
		ESPECIFICAR:
		Empresa de energia electrica
FECHA DE INSPECCION: 03/02/2022		
CONSULTOR LEGAL (Firma)		
CONSULTOR TECNICO (Firma)		
NOMBRES:	Olga Judith	
APELLIDOS:	Hernández Fernández	
DNI:	8109815	

(1) Información proporcionada por los pobladores

(*) indicar con un aspa : X

Partida N° 20003310	
 INSERIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS SECTOR LOS GRAMADALES DEL PREDIO RÚSTICO SIN NOMBRE AUCALLAMA	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL HUARAL N° Partida: 20003310
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO : TITULOS DE DOMINIO C00001	
<p>TRANSFERENCIA DE TITULARIDAD.- Se inscribe la titularidad del inmueble registrado en esta partida a favor del ESTADO - DIRECCIÓN REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL - DREFOR del GOBIERNO REGIONAL DE LIMA, para fines operativos de saneamiento y formalización de conformidad con lo establecido en el artículo 1° del D.S. 056-2010-PCM, que dispuso la transferencia a los Gobiernos Regionales de la función de formalización y titulación de predios rústicos y de tierras e islas habilitadas el 31 de diciembre del 2004, Resolución Ministerial N° 114-2011-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 026-2003-AG, según la Primera Disposición Complementaria Transitoria del D.L. N° 4089 y el artículo 7° del D.S. N° 032-2008-VIVIENDA que establecieron que con el fin de dar cumplimiento a las normas señaladas y por razones de operatividad la DIRECCIÓN REGIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL - DREFOR del Gobierno Regional de Lima, asumirá titularidad de los predios inscritos a favor de cualquier entidad estatal, cuando corresponda. La presente inscripción se efectúa por el sólo merito de la solicitud contenida en el oficio N° 1299-2018-GO/LGRDE/DREFOR/VACS. El título fue presentado el 29/10/2018 a las 02:50:44 PM horas, bajo el N° 2018-02439369 del Tomo Diario 0053. Derechos cobrados S/0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00034736-362.-HUARAL, 21 de Noviembre de 2018.</p>	
 RUTH ESTHER PUMA MITMA Registrador Público (e) Zona Registral N° IX - Sede Lima	

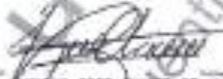
Partida N° 20003310	
 sunarp <small>Superintendencia Nacional de Registros Públicos</small>	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL HUARAL N° Partida: 20003310
INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE BIENES SECTOR LOS GRANADALES DEL PREDIO RUSTICO SIN NOMBRE AUCALLAMA	
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS D00001	
ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO DE VIA A solicitud PROVIAS NACIONAL UNIDAD EJECUTORA DEL PLIEGO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES, se ha procedido a la anotación preventiva de afectación de vía del predio inscrito en la presente partida, el mismo que se detalla a continuación, habiendo afectación parcialmente del predio:	
PARCELA N°2: AREA DE AFECTACIÓN: 214.14 m2. (aprox.) PARCELA N°3: AREA DE AFECTACIÓN: 34.798.21 m2. (aprox.)	
Por Resolución Ministerial N° 726-2003 MTC/02, emitido por Eduardo Larrea Jiménez Ministro de Transportes y Comunicaciones, Por Oficio N° 03729-2018-MTC/20.15 de fecha 13.07.2018 suscrito por el Gerente de la Unidad Gerencial de Derecho de Vías-Provias Nacional, Ing. Carlos Alberto Salvedra Zavala, Por El Oficio N° 23068-2021-MTC/20.11 de fecha 19.08.2021 suscrito por el Director de la Dirección de Derecho Vía-Provias Nacional-MTC, Abog. Róger Edinson Rojas Falcón y de acuerdo al Informe Técnico N° 024259-2021-Z.R. IX SEDE LIMA/LUREG/CAT de fecha 18/11/2021	
El título fue presentado el 23/08/2021 a las 08:51:21 AM horas, bajo el N° 2021-02253957 del Tomo Diario 9253, Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00012556-126 HUARAL, 20 de Diciembre de 2021.	
 ENRIQUE OSCAR CORTÉZ SOLANO <small>Registralario</small> O.R.L.C.	

Partida N° 08033775

	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIBIA OFICINA REGISTRAL HUARAL N° Partida: 08033775
	INSCRIPCIÓN DE TRANSCRIPCIONES SECCIÓN LOMAS DEL FUNDO PASAMAYO AUCALLAMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
 D00002

ANOTACION PREVENTIVA DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN DE PREDIO POR TRATO DIRECTO. En virtud al Decreto Legislativo N° 1192 y a solicitud de parte remitida con Oficio N° 18863-2018-MTC/20.15 de fecha 26/12/2017 suscrito por Gerente de la Unidad Gerencial de Derecho de Vía PROVIAS NACIONAL-MTC, Abg. Sumac Ornelio Villaiba, se realiza la inscripción de la anotación preventiva de inicio del procedimiento de adquisición de un área de 36367.09 m², que forma parte del predio inscrito en la presente partida registral. Se adjunta además el cargo de notificación de la comunicación al sujeto pasivo. El título fue presentado el 05/06/2018 a las 03:10:13 PM horas, bajo el N° 2018-01273059 del Tomo Diario 0053. Derechos cobrados S/ 41.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00016116-161 -HUARAL 03 de Julio de 2018.


 DR. ENRIQUE LUIS ORTIZ SIANO
 Registrador Público
 O R L C

Copia para el Registro
 El Reverso se el Registro
 No tiene Validez para uso externo

Partida N° 08033775

	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
	OFICINA REGISTRAL HUARAL N° Partida: 08033775
INSCRIPCIÓN DE TRANSCRIPCIONES SECCION LOMAS DEL FUNDO PASAMAYO AUCALLAMA	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C0006

DONACIÓN: ADALBERTO MUNERO, de nacionalidad peruana, soltero, con C.E. N° 000818553, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la donación celebrada con LUISA MARIA ROSA ORDÓÑEZ SCHERWAGEN VIUDA DE WEISS, valorizado en la suma de S/ 8'636,440.56 (OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS/100 SOLES). Así consta en la Escritura Pública de fecha 13/11/2019 otorgada ante Notario de Lima Dr. Ricardo Fernández Barrada. El título fue presentado el 18/11/2019 a las 12:32:07 PM horas, bajo el N° 2019-02753843 del Tomo Diario 0053. Derechos cobrados S/ 4,200.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00032427-146 01249908-01.-HUARAL, 10 de Diciembre de 2020.


Dr. ENRIQUE OCHOA CHÁVEZ SOLANO
Notario Público
ORLC

Copia para el Gobierno
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez para uso externo

Partida N° 08033775

	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
	OFICINA REGISTRAL HUARAL N° Partida: 08033775
INSCRIPCIÓN DE TRANSCRIPCIONES SECCIÓN LOMAS DEL FUNDO PASAMAYO AUCALLAMA	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS
 000003

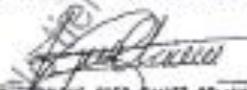
ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL DERECHO DE VIA

A solicitud PROVIAS NACIONAL UNIDAD EJECUTORA DEL PLIEGO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES, se ha procedido a la anotación preventiva de afectación de vía del predio inscrito en la presente partida, el mismo que se detalla a continuación, habiendo afectación parcialmente del predio:

PARCELA N°2: AREA DE AFECTACIÓN: 19,245.28 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 3: AREA DE AFECTACIÓN: 574.64 m2. (aprox.)
 PARCELA N°6: AREA DE AFECTACIÓN: 8,433.22 m2. (aprox.)
 PARCELA N°7: AREA DE AFECTACIÓN: 304,528.20 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 10-A: AREA DE AFECTACIÓN: 54,058.51 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 11: AREA DE AFECTACIÓN: 14,489.15 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 12: AREA DE AFECTACIÓN: 23,731.36 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 13: AREA DE AFECTACIÓN: 12,573.57 m2. (aprox.)
 PARCELA N° 14: AREA DE AFECTACIÓN: 6,364.48 m2. (aprox.)

Por Resolución Ministerial N° 725-2003 MTC/02 emitida por Eduardo Iriarte Jiménez Ministro de Transportes y Comunicaciones, Por Oficio N° 13729-2018-MTC/20.15 de fecha 13.07.2018 suscrito por el Gerente de la Unidad Gerencial de Derecho de Via-Provias Nacional, Ing. Carlos Alberto Sagreda Zavala, Por el Oficio N° 23098-2021-MTC/20.11 de fecha 19.08.2021 suscrito por el Director de la Dirección de Derecho Vía-Provias Nacional MTC, Abog. Rolier Edinson Rojas Floreano y de acuerdo al Informe Técnico N° 024299-2021/Z.R. IX SEDE LIMA/REGICAT de fecha 18/11/2021.

El título fue presentado el 23/09/2021 a las 08:51:21 AM horas, bajo el N° 2021-02253957 del Tomo Diario 0063, Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Números) 00042556-126. HUARAL, 20 de Diciembre de 2021.


 Dr. ENRIQUE QUEVEDO SOLANO
 Registrador Público
 ORLC

M01651450701 - INSCRIPCIÓN 08/02/2022 14:28:51 - Pagina 10 de 11
 Se deja constancia que existen Trámites Pendientes y Superelidos : 2021-02544705 , 2021-02651188

Partida N° 60000935



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA
 OFICINA REGISTRAL HUARAL
 N° Partida: 60000935

INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS
FUNDO BOZA Y SUS ANEXOS DENOMINADOS CHACARILLA DE VILLAVICENCIO, SAN JOSE
Y LAS LAGUNAS Y GRAMADALES
AUCALLAMA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
 RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ANOTACIÓN DE INDEPENDIZACIÓN: Independizado Parte del predio ubicado en el SECTOR FUNDO BOZA Y ANEXOS DENOMINADOS CHACARILLA DE VILLAVICENCIA, SAN JOSE Y LAS LAGUNAS Y GRAMADALES con un área de 605,00 m² en la Partida Electrónica N° 60165399 del Registro de Predios de Huaral. El título fue presentado el 30/12/2020 a las 04:28:33 PM horas, bajo el N° 2020-02584714 del Tomo Diario 0053. Derechos cobrados S/ 133.00 soles con Recibos(s) Número(s) 00001370-146 00010340-146 -HUARAL, 09 de Febrero de 2021.


Dr. ANDRÉS OSCAR CHÁVEZ SOLANO
 Registrador Público
O.R.L.C.

Copia para uso interno
El Reverso se encuentra en blanco
No tiene Validez para uso externo