



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

ANÁLISIS TÉCNICO DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO PARA LA
FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA URBANIZACIÓN SAN CARLOS,
DISTRITO SAN JUAN DE LURIGANCHO, LIMA

Línea de investigación:
Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y geotecnia

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título Profesional de
Ingeniero Geógrafo

Autor

Tapahuasco Zúñiga, Josué Juan

Asesora

Guillen León, Rogelia

ORCID: 0000-0003-0152-495X

Jurado

Gómez Escriba, Benigno Paulo

Osorio Rojas, Eberardo Antonio

Gonzales Alarcón, Angelino Oscar

Lima - Perú

2025



"ANÁLISIS TÉCNICO DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO PARA LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD EN LA URBANIZACIÓN SAN CARLOS, DISTRITO SAN JUAN DE LURIGANCHO-LIMA"

INFORME DE ORIGINALIDAD

30%

INDICE DE SIMILITUD

29%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

1%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	munihuaraz.gob.pe Fuente de Internet	6%
2	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	4%
3	revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	fddocuments.ec Fuente de Internet	2%
5	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.umsa.bo Fuente de Internet	1%
7	issuu.com Fuente de Internet	1%
8	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%



FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO

ANÁLISIS TÉCNICO DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA URBANIZACIÓN SAN CARLOS, DISTRITO SAN JUAN DE LURIGANCHO, LIMA

Línea de Investigación

Desarrollo Urbano-rural, Catastro, Prevención de riesgos, Hidráulica y geotecnia

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título profesional de
Ingeniero Geógrafo

Autor

Tapahuasco Zúñiga, Josué Juan

Asesora

Guillen León, Rogelia

ORCID: 0000-0003-0152-495X

Jurado

Gómez Escriba, Benigno Paulo

Osorio Rojas, Eberardo Antonio

Gonzales Alarcón, Angelino Oscar

Lima – Perú

2025

Dedicatoria

Consagro esta labor de investigación a mis padres Juan e Hilda, los cuales constituyeron los baluartes de mi progreso ocupacional y a mis catedráticos académicos, quienes representan mis modelos de expansión vocacional.

Agradecimiento

Gracias a la UNFV, quien me formo y me otorgó las técnicas correctas. Gracias a los docentes universitarios quienes contribuyeron a mi educación con su conocimiento y experiencia.

ÍNDICE

RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Trayectoria del autor	2
1.2. Descripción de la empresa	6
1.2.1. Datos generales de construcciones de edificaciones y servicios múltiples empresa individual de responsabilidad limitada	6
1.2.2. Reseña histórica de la empresa	7
1.2.3. Marco normativo de la empresa	7
1.2.4. Misión y visión de la empresa	8
1.2.5. Código de ética	9
1.3. Organigrama de la Empresa	10
1.4. Áreas y funciones desempeñadas	11
II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	13
2.1. Introducción	13
2.2. Objetivos	14
2.3. Fundamentación teórica	14
2.3.1. Uso del suelo urbano	14
2.3.2. Formalización de la propiedad	16
2.4. Justificación	20
2.5. Importancia	21
2.6. Alcance	22
2.7. Resultados de la actividad profesional	22
2.7.1. Caracterización del área de estudio	22

2.7.2. Propuesta del cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial por la actual demanda de vivienda	25
2.7.3. Justificación técnica y legal la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales.....	32
III. APORTES A LA EMPRESA	43
IV. CONCLUSIONES	46
V. RECOMENDACIONES	48
VI. REFERENCIAS.....	49
VII. ANEXOS	51

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Funciones desarrolladas en la empresa CONEYSEM E.I.R.L.	3
Tabla 2	Funciones desarrolladas en la empresa DISERCON PERU E.I.R.L.....	4
Tabla 3	Capacitaciones llevadas a cabo hasta 2022.....	4
Tabla 4	Capacitaciones llevadas a cabo hasta 2022.....	4
Tabla 5	Áreas y funciones desempeñadas 2000-2020	11

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Organigrama de la empresa	10
Figura 2 Cambio de uso del suelo.....	26
Figura 3 Uso de suelo de tipo residencial en Urb. San Carlos.....	27
Figura 4 Flujo vehicular en urbanización San Carlos en SJL	28
Figura 5 Flujo peatonal en urbanización San Carlos en SJL	29
Figura 6 Actividades predominantes del sector en estudio.....	33
Figura 7 Equipamientos existentes de viviendas	35
Figura 8 Viabilidad: Calle Piedra Luna	36
Figura 9 Accesos servicios públicos- Calle Piedra Luna.....	37
Figura 10 Equipamientos educación.....	37
Figura 11 Parque local Oscar Venegas Aramburu.....	38
Figura 12 Esquema de equipamientos cercanos al predio en estudio	39

RESUMEN

El presente informe de suficiencia profesional, desarrolla una de las actividades que he ejercido en la empresa CONEYSEM EIRL; cuyo objetivo fue analizar técnicamente el cambio de uso del suelo para la formalización de la propiedad, en la urbanización San Carlos, distrito San Juan de Lurigancho, Lima; proponiendo dicho cambio sustentado en el tipo específico residencial, justificándola técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales. El método fue descriptivo, y documental se recopiló información de los expedientes técnicos y complementado con trabajo de campo. Los resultados fueron que, el cambio propuesto es de una zona designada como ZRP-Zona de Recreación Pública a zona residencial, con el objetivo de adaptar el uso del suelo a las necesidades habitacionales presentes en la zona. La propuesta está motivada por la demanda actual de vivienda y refleja una respuesta proactiva a las dinámicas del mercado inmobiliario y a las demandas de la población; de otro lado, el cambio de zonificación se justifica técnica y legalmente, considerando la predisposición urbana del terreno para fines residenciales y la compatibilidad con el entorno, accesibilidad, viabilidad técnica y participación social.

Palabras clave. uso de suelo, zonificación urbana, formalización de la propiedad, servicios públicos.

ABSTRACT

The present professional sufficiency report develops one of the activities I have carried out in the company CONEYSEM EIRL; whose objective was to technically analyze the change of land use for property formalization in the San Carlos urbanization, San Juan de Lurigancho-Lima district; proposing this change based on the specific residential type, justifying technically and legally the urban predisposition of the study land for residential purposes. The method used was descriptive and documentary, gathering information from technical records and complemented with fieldwork. The results indicated that the proposed change is from an area designated as Public Recreation Zone to residential, aiming to adapt the land use to the current housing needs in the area. The proposal is motivated by the current housing demand, reflecting a proactive response to real estate market dynamics and population demands; furthermore, the zoning change is justified technically and legally, considering the urban predisposition of the land for residential purposes and its compatibility with the surroundings, accessibility, technical feasibility, and social participation.

Keywords. land use, urban zoning, property formalization, public services.

I. INTRODUCCIÓN

El presente informe aborda una de las actividades desarrolladas en la empresa Construcciones de Edificaciones y Servicios Múltiples (CONEYSEM EIRL), mediante una consultoría a la Municipalidad del distrito San Juan de Lurigancho en 2023; se realiza el análisis técnico del cambio de uso del suelo en la Urbanización San Carlos, en San Juan de Lurigancho en Lima, fundamental para comprender las implicancias y necesidades derivadas de esta transformación. La consultoría realizada por la empresa CONEYSEM EIRL, se enfoca en evaluar el impacto de modificar la zonificación de uso del suelo en esta área residencial.

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2004-2009, la zona ha sido considerada como Residencial Densidad Media, pero la ocupación espontánea y desordenada carece de servicios básicos que son esenciales para su consolidación como Asentamiento Humano. El análisis destaca la importancia de reconocer las diferencias entre los planes originales y lo ejecutado, así como la necesidad de adaptarse a cambios que promuevan el desarrollo económico y social.

En cuanto a los usos actuales del suelo, se destaca la predominancia residencial, con una tendencia hacia usos comerciales. La propuesta de cambio de zonificación busca mejorar la calidad de vida de la población al permitir el acceso a servicios básicos esenciales como energía eléctrica y alcantarillado. Se analiza y propone técnicamente el cambio de uso del suelo para la formalización de la propiedad, justificándola técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales.

El análisis aborda también aspectos clave como el acceso a servicios públicos (vialidad, limpieza pública, transporte, suministro de energía y agua potable) y propone acciones preventivas tanto estructurales como no estructurales para garantizar un desarrollo urbano sostenible y seguro. En resumen, este análisis técnico busca establecer las bases para una transformación planificada que contribuya al crecimiento urbano ordenado y al bienestar de los habitantes de la Urbanización San Carlos.

1.1. Trayectoria del autor

Tapahuasco Zúñiga, Josué Juan; “el autor”, es bachiller en Ingeniería Geográfica de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV). Desde que se graduó el año 2002, ha puesto en práctica lo aprendido en las aulas universitarias, aplicando continuamente sus conocimientos, valores y, sobre todo, sus principios profesionales y personales dentro de las instituciones en las cuales se desempeñó.

Se tiene experiencia en levantamiento topográfico, en el uso y manejo de equipos de levantamiento topográfico (como la Estación Total South, Leica y Topcon), equipos diferenciales de Sistema de Posicionamiento Global (GPS), así como en el diseño, servicios generales y construcciones corretajes (DISERCON PERU). En el Proyecto de Saneamiento de la Red de Agua Potable y Alcantarillado del Distrito de Ancón, realizado por la empresa CONEYSEM), realizando el estudio final y documentación técnica de la ampliación y mejoramiento del sistema en el distrito Ancón. Se realizó la finalización del estudio y documentación técnica del proyecto de ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado del distrito de Ventanilla. También trabajó para Ingeniería y Proyectos S.A.C y Construcción en el levantamiento topográfico, diseño geométrico, señalización y proyecto de seguridad vial para el estudio final de la carretera Acos-Huayllay en Lima y Pasco.

• **Perfil profesional.** Bachiller por Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV) en Ingeniería Geográfica, egresado en el quinto superior de su promoción, certificado en Infopre en saneamiento físico legal de predios, con más de 15 años de experiencia en la administración pública. Presenta un profundo conocimiento de la gestión integral del territorio y los bienes nacionales y es responsable de diferentes proyectos respecto a saneamiento físico legal, planificación urbana y ordenamiento espacial de las áreas urbanas, rurales y propiedades del Estado, así como el uso de la geoinformación y tecnología para levantamiento, edición y digitalización de información cartográfica.

- **Habilidades e Idiomas.** Manejo de softwares de geomática, manejo de equipos de geodesia, procesamiento de data GNNS, Idiomas de inglés (básico) y portugués (avanzado).

- **Grado académico.** El 17 de octubre de 2002, el Consejo de Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo (FIGAE), otorga al autor, el grado de Bachiller en Ingeniería Geográfica. Grado conferido por el Consejo Universitario de la UNFV, el 17 de octubre del mismo año. (ver Anexo 1 Grado académico).

- **Funciones y capacitaciones.** El autor ha participado en cursos y cursos relacionados con la gestión de bienes estatales, saneamiento físico legal de los bienes, cursos de desarrollo profesional en temas catastrales, gestión de riesgo de desastres, sistemas de control interno, introducción a la ecoeficiencia en las instituciones estatales (edición 2021), gestión. y planificación territorial, gestión sostenible del territorio Planificación territorial, introducción a los sistemas de información geográfica - ArcGIS. (Tabla 1).

Tabla 1

Funciones desarrolladas en la empresa CONEYSEM E.I.R.L.

Construcciones de edificaciones y servicios múltiples - CONEYSEM E.I.R.L.”	
Área	: Proyectos e Ingeniería
Cargo	: Gestor de Proyectos
fecha	: 13/02/2017 – 29/02/2020 (1111 días calendarios ≈ 3 años, 0 meses y 16 días)
Funciones	- Evaluar los aspectos técnicos de la titularidad registral, la situación del inmueble, los aspectos temáticos, la superposición con otras Leyes o solicitudes existentes, y la conformidad de la solicitud de transferencia presentada por la entidad pública en el marco de la Ley de Fideicomiso del Decreto Ley N°1192 con los requerimientos del interés nacional y/o del proyecto mayor, así como la elaboración del informe técnico correspondiente y los demás documentos técnicos requeridos para el procedimiento. - Elaborar informes preliminares y actas de reuniones para subsanar observaciones técnicas, revisar informes, apoyar la coordinación de equipos técnicos, inducción de nuevos profesionales, atender solicitudes de información de otras áreas del negocio y otras tareas delegadas por el jefe inmediato.

Nota. CV (2024)

Tabla 2*Funciones desarrolladas en la empresa DISERCON PERU E.I.R.L.*

Área	:	Proyectos e Ingeniería
Cargo	:	Sub Gerente de Proyectos
Fecha	:	31/07/2012- 31/01/2017 (1645 días calendarios $\approx$ 0 años, 0 meses y 180 días)
Funciones	-	- Apoyo en la actualización de información gráfica, escaneado, georreferenciación y digitalización de planos. - Apoyo en el diagnóstico técnico-jurídico de inmuebles inmersos en el procedimiento administrativo de restauración de actos. - Apoyo en la elaboración de documentos técnicos: planos de diagnóstico, planos perimetrales y de situación, memorias descriptivas y fichas técnicas.

*Nota. CV (2024)***Tabla 3***Capacitaciones llevadas a cabo hasta 2022*

CAPACITACIONES	PERIODO	HORAS
Diplomado de especialización: Saneamiento Físico legal de Predios	Del 15/08/2021 al 20/06/2022	240
Curso de: Carpintería Nivel Básico	Del 31/05/2009 al 06/09/2010	120
Curso de: Gasfitería Básica	Del 02/02/2008 al 15/10/2008	100
Curso de: Electricidad Básica	Del 18/09/2007 al 06/01/2028	100
Curso de: Computación Básica	Del 15/01/2007 al 14/08/2007	100

*Nota. CV (2024)***Tabla 4***Capacitaciones llevadas a cabo hasta 2022*

CAPACITACIONES	FECHA DE EXPEDICIÓN	HORAS
Transporte Aéreo, Técnicas y seguridad, un caso: Vulnerabilidad de las Turbinas"	06/12/1996	15
Impacto Ambiental, Complejo Turístico Larcomar; Miraflores-Lima	02/10/1997	40
Los desastres naturales y el fenómeno del niño	03/10/1997	20
Inventario y Valoración económica de la Biodiversidad	12/06/1997	36
El Clima, tiempo meteorológico y los Desastres naturales	13/07/1998	60
Homenaje póstumo a los maestros Dr. Javier Pulgar Vidal y Dr. Alejandro Alberca Cevallos	07/07/2003	24

Creación del IPEA	23/03/2007	72
Evaluación de los efectos del sismo	15/0/2008	28
Conferencia internacional “Perú País Telúrico - Sísmico y Desastres Naturales	11/09/2009	80
Capacitación: “Manejo y Operación de GPS Submétrico SPECTRA PRECISION SP60 y Colector de datos SPECTRA PRECISION MM50” (GEO SYSTEMS)	Del 15/02/2018 al 16/02/2018	16
Curso Práctico “Sistemas de Información Geográfica (QGIS 2.18)” (INGEO SOLUCIONES GEOGRÁFICAS)	Noviembre de 2017	24
Curso “Ley del Servicio Civil – SERVIR” (UNIVERSIDAD CONTINENTAL)	Del 02/10/2017 al 06/10/2017	12
Curso Aplicado a la Ingeniería “ENVI NIVEL I” (FIA - UNI)	Del 15/01/2017 al 05/02/2017	20
TOTAL		447 HORAS

Nota. CV (2024)

El autor ha realizado 447 horas de capacitaciones llevadas a cabo hasta el 2018, en temas vinculadas con la experiencia profesional detalladas en el informe, en instituciones como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y en instituciones privadas.

• **Funciones de las áreas de la experiencia.** En Construcciones de edificaciones y servicios múltiples-CONEYSEM E.I.R.L, responsable de la planificación, apoyo y ejecución del ciclo de funciones relacionadas con la gestión de la propiedad privada o estatal buscando la gestión productiva de la cartera de tierras y el desarrollo de componentes que promuevan la especulación pública y confidencial:

- a) Administrar los inmuebles de propiedad privada y de propiedad de terceros que involucre estrechamente su saneamiento y rentabilización.
- b) Coadyuvar a la Gestión a través de la formulación y ejecución de los proyectos de inversión relacionados con sus competencias.
- c) Diseñar, ejecutar y evaluar políticas, normas, planes, programas y proyectos en el ámbito de su competencia, orientados, en términos generales al desarrollo urbano.
- d) Administrar los centros de costos que disponga en el marco de sus competencias y naturaleza social.

- e) Desarrollar herramientas tecnológicas para brindar asistencia técnica y/o soluciones, a personas naturales o jurídicas públicas y/o privadas.

1.2. Descripción de la empresa

CONEYSEM EIRL es una empresa que presta servicios de construcción en la ciudad de Lima; cuenta con más de diez años de experiencia en el sector y ha realizado grandes avances en el campo, aunque no dispone de fondos suficientes para invertir, carece de recursos humanos en cuanto a la administración y sigue siendo una entidad muy pequeña en cuanto al número de empleados. En cuanto a las actividades que desarrolla, carece de una estructura organizativa completa y adaptada a la realidad empresarial actual.

La misión de la empresa es principalmente diseñar, asesorar y ejecutar obras de arquitectura e ingeniería civil; empezó como una empresa familiar y lleva más de cinco años ofreciendo sus servicios de manera informal; sin embargo, ahora está registrada y es reconocida en el sector por la calidad de su trabajo y el cumplimiento y la seriedad con que ofrece a sus clientes respuestas fiables y oportunas. Es necesario adaptar su modelo organizativo para mantenerlo al día con el mercado actual y con la situación actual de la empresa. La planificación estratégica es, sin duda, un paso adelante en la consecución de resultados y tiene características organizativas que inciden en la consecución de resultados positivos.

1.2.1. Datos generales de la empresa

- Razón social: Construcciones de Edificaciones y Servicios Múltiples (CONEYSEM). Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL)
- Siglas: CONEYSEM E.I.R.L.
- RUC: 20543431592
- Tipo: Institución privada
- Dirección: Av. Buenos Aires Nro. 278 Int. 205 urb. Puente Piedra

1.2.2. Reseña histórica de la empresa

CONEYSEM E.I.R.L. es una empresa peruana fundada el 1 de junio de 2011 en la ciudad de Lima (Perú) por profesionales motivados con la misión de crear una empresa constructora que contribuya al desarrollo sostenible del Perú, dedicándose a una amplia gama de actividades de ingeniería en los sectores de minería y construcción, ejecutando, tanto para entidades públicas como privadas, en zonas rurales y urbanas, proyectos de construcción, ingeniería civil, saneamiento, carreteras, defensa ribereña y otros proyectos.

Nuestros recursos humanos son el factor más valioso de la empresa, siendo altamente cualificados y experimentados en los campos técnico, administrativo y jurídico, lo que nos permite alcanzar los objetivos fijados y satisfacer las necesidades de la sociedad moderna.

En la actualidad, nuestro principal objetivo es la satisfacción de nuestros clientes, por lo que hemos establecido alianzas con empresas locales y nacionales. Asimismo, no descuidamos nuestra participación en la sociedad peruana, ya que vemos en la responsabilidad social una importante herramienta que nos permite trabajar en conjunto con las personas para quienes trabajamos.

1.2.3. Marco Normativo de la empresa

- Constitución Política del Perú.
- Ley N°27658, Ley Marco de la Modernización de la Gestión del Estado.
- Ley N°26887, Ley General de Sociedades.
- Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Decreto Supremo N°004-2019-JUS, Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Legislativo N°1438, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Contabilidad.

- Decreto Legislativo N°1440, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público.
- Decreto Legislativo N°1441, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Tesorería.
- Ley N°28716, Ley de Control Interno de las Entidades del Estado.
- Decreto Supremo N°004-2013-PCM, que aprueba la Política Nacional de Modernización de la Gestión Pública.
- Decreto Supremo N°082-2019-EF, Texto Único Ordenado de la Ley N°30225 Ley de Contrataciones del Estado.
- Decreto Legislativo N°1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones y deroga la Ley N°27293, Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública y su Reglamento. m) Decreto Supremo N°344-2018-EF, Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.
- Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Decreto Supremo N°008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- D.S. 010-2018-VIVIENDA, aprueba el Reglamento Especial de Habilitación y Edificación. Publicado el 11 de Julio de 2018.

1.2.4. Misión y visión de la empresa

Partiendo de la estructura organizativa actual de la empresa, y teniendo en cuenta que con el paso del tiempo la estructura organizativa deberá evolucionar, adaptarse y modificarse a medida que la empresa crezca, se han realizado una serie de propuestas de fondo y forma, que deberán adaptarse a la dinámica actual de la actividad de la empresa, y estos son los resultados obtenidos:

Misión:

“Somos una empresa con más de 10 años de experiencia en el diseño, la construcción y la venta de proyectos inmobiliarios, edificios y obras civiles enfocados a entregar proyectos de calidad que garanticen la satisfacción del cliente, brindando asesoría y acompañamiento antes, durante y después de su atención”

Visión:

“En el 2025 la adaptación de la cultura organizacional como un componente inherente al desempeño y la dinámica corporativa se verá reflejado con el hecho de que nuestro nombre resaltará por ser la primera constructora de orden local; reconocida por sus procesos de alta calidad marcado la diferencia en el servicio de calidad al cliente y cumplimiento de esta manera se comenzará a extender a lo largo del departamento de Lima.”.

1.2.5. Código de ética

El Código Ético afirma los valores de la organización, establece un consenso mínimo sobre ética y destaca los principios de la organización.

- Proporcionar un servicio de calidad mediante la innovación continua y el control adecuado de todos los procedimientos de construcción.
- Proporcionar un servicio de calidad mediante el control de todos los procedimientos de construcción.
- Compromiso de hacer todo lo posible para garantizar la rentabilidad de la empresa y proteger sus activos e intereses.
- Proteger los activos fijos de la empresa y mantener la reputación de la empresa.
- Cooperar con el crecimiento económico de la región y del país en su conjunto de forma sostenible, respetuosa con el medio ambiente y respetuosa.
- Ser sostenibles y respetar el medio ambiente.

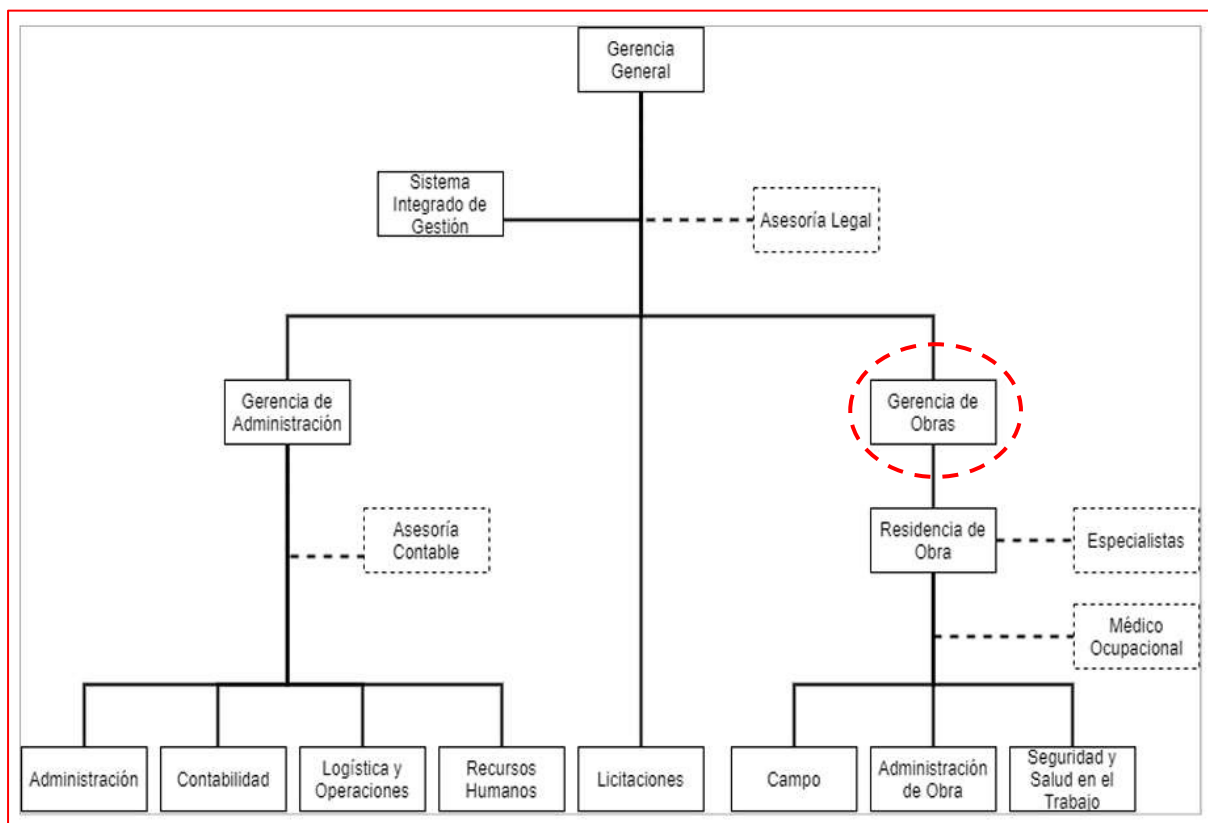
- Mantener relaciones honestas con todas las partes interesadas.
- Cumplir los acuerdos sobre derechos laborales pactados con los trabajadores del sector de la construcción, otorgándoles los siguientes beneficios
- Cumplir con los derechos laborales pactados con los trabajadores del sector de la construcción, otorgándoles los beneficios acordados.

1.3. Organigrama de la empresa

La estructura organizativa de la empresa se representará mediante un organigrama general, que se limitará a las unidades más importantes, y un organigrama específico, que reflejará la subdivisión posterior de las áreas. A continuación, se muestra un organigrama general del tipo estructura, cuya finalidad es mostrar gráficamente la estructura procedimental de la empresa y la relación entre las distintas áreas (Figura 1).

Figura 1

Organigrama de la empresa



Nota. CONEYSEM (2023)

1.4. Áreas y funciones desempeñadas

A continuación, se describen las funciones por cada área, acorde a la modalidad de contrato y las funciones reguladas en el Manual de Organización y Funciones (Tabla 5).

Tabla 5

Áreas y funciones desempeñadas 2000-2020

Institución	Inicio	Cese	Cargo funcional
Actividades inmobiliarias, actividades de arquitectura e ingeniería	15/08/2000	21/01/2002	Gestor y Desarrollo de proyectos
“Construcciones de edificaciones y servicios múltiples-CONEYSEM E.I.R.L.”.	13/02/2017	29/02/2020	Gestor de proyectos
Diseño, servicios generales, construcciones, corretajes Perú E.I.R.L.-DISERCON PERU	31/07/2012	31/01/2017	Gerente

Nota. CONEYSEM (2023)

Descripción del cargo funcional. A continuación, se detallan las funciones que ameritaron los cargos que se desempeñó entre el 13.02.2017 a 29/02/2020.

Funciones como Gestor de Proyectos. Se desarrollaron las siguientes:

- Planificar, gestionar y dirigir, los diferentes proyectos vinculados con el saneamiento físico legal de predios urbanos y cambios de zonificación.
- Proponer a la Gerencia General, la implementación de nuevos proyectos y condiciones generales de crédito, en coordinación con el área financiera.
- Dirigir la evaluación técnica permanente de los proyectos.
- Evaluar y proponer las metas y presupuestos requeridos para el desarrollo de nuevos proyectos.
- Preparar programas para el seguimiento de avance de los proyectos. f) Coordinar el avance de la ejecución de las obras.
- Coordinar con el Departamento de Contabilidad, la liquidación financiera y la conciliación contable de los proyectos a cargo de la Gerencia Técnica.

- Asesorarse legalmente para la elaboración y suscripción de los contratos.
- Realizar el seguimiento para que se cumpla con entrega de los documentos de término de obra.
- Solucionar los problemas de construcción que se presenten.
- Proponer procesos tanto para ejecución de obras como para las labores de Seguimiento.
- Solicitar al área de adquisiciones los materiales de construcción que necesita para la ejecución la obra.
- Elaborar el cronograma de avance de la obra y valores proyectados.
- Elaborar los términos de referencia, documentación y el expediente técnico de los proyectos para los procesos de licitación o concurso público
- Ejecutar otras funciones solicitadas y/o delegadas por su inmediato superior.
- Evalúa y controla el uso, salida y entrada de materiales, herramientas, repuestos, lubricantes y aceites utilizados en los mantenimientos y reparaciones
- Aprueba el trabajo realizado por los mecánicos.
- Contacta con los talleres o empresas mecánicas para resolver problemas mecánicos de los equipos, vehículos y maquinaria.
- Viajar a las obras periódicamente para verificar el estado y correcto funcionamiento de los vehículos y equipos de la empresa.
- Mantiene en orden equipo y sitio de trabajo, reportando cualquier anomalía.
- Ejecutar otras funciones solicitadas y/o delegadas por su inmediato superior.

II. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

2.1. Introducción

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica. Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren en su jurisdicción.

El análisis técnico del cambio de uso del suelo implica evaluar las implicaciones físicas, urbanísticas, legales y ambientales que lleva a modificar la clasificación del terreno, garantizando su coherencia, viabilidad y beneficios para el entorno urbano; esto significa realizar un estudio exhaustivo del terreno en cuestión, considerando aspectos como topografía, accesibilidad, infraestructura existente, normativa vigente, entre otros; asimismo, se analiza la viabilidad técnica del cambio propuesto, teniendo en cuenta la capacidad de infraestructura existente para soportar el nuevo uso, impacto ambiental, y posibles restricciones legales.

Como gestor de proyectos en la empresa, una de las funciones fue la de planificar, gestionar y dirigir, proyectos vinculados con el saneamiento físico legal de predios urbanos y cambios de zonificación; con la finalidad de justificar en términos técnicos el cambio de zonificación de uso del suelo urbano ZRP-Zona de recreación Pública en la propiedad de un usuario; en cuyos elementos normativos se sustenta en el artículo 255° de la Constitución Política, que las Municipalidades Provinciales hacen la zonificación urbana; y, Ley Orgánica de Municipalidades (LOM), les corresponde formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

El presente informe tiene como propósito principal, analizar técnicamente el cambio de uso del suelo para la formalización de la propiedad, en la urbanización San Carlos, distrito San Juan de Lurigancho-Lima; a través de hacer una propuesta de cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial, que satisfaga la actual demanda de vivienda y justificar técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno con fines residenciales, para lograr la integración física y funcional del área de expansión urbana.

2.2. Objetivos

2.2.1. General

Analizar técnicamente el cambio de uso del suelo para la formalización de la propiedad, en la urbanización San Carlos, distrito San Juan de Lurigancho, Lima.

2.2.2. Específicos

- Proponer un cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial, que satisfaga la actual demanda de vivienda.
- Justificar técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales.

2.3. Fundamentación teórica

A continuación, se desarrollan las bases teóricas, conceptuales y legales.

2.3.1. Uso del suelo urbano

Definición de uso. El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las Municipalidades Provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados (Ley N°31313, Artículo 38°).

Definición de suelo. El suelo es el espacio físico en donde se producen las actividades que la ciudadanía lleva a cabo, en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental (Ley N°31313, Artículo 32°).

Definición de uso del suelo urbano. El uso del suelo urbano se refiere a la destinación específica que se le da a un terreno dentro de un área urbana. Esta definición está determinada por la planificación urbana y por las normativas locales (Ley N°31313, Artículo 33°).

El uso del suelo urbano puede clasificarse en diferentes categorías:

- Residencial: Viviendas unifamiliares, multifamiliares, conjuntos habitacionales, etc.
- Comercial: Tiendas, restaurantes, oficinas, centros comerciales, etc.
- Industrial: Fábricas, talleres, almacenes, etc.
- Equipamiento: Escuelas, hospitales, parques, centros deportivos, etc.
- Infraestructura: Vías de comunicación, redes de servicios públicos, etc.

La planificación del uso del suelo urbano tiene como objetivo:

- Ordenar el crecimiento de las ciudades y garantizar la calidad de vida de ciudadanos.
- Promover el desarrollo sostenible.
- La normativa local establece las reglas y requisitos para el uso del suelo urbano.

En general, la normativa local define:

Los usos permitidos en cada zona.

Los requisitos de construcción para cada tipo de uso.

Los procedimientos para obtener permisos de construcción.

El uso del suelo urbano es un tema importante para la planificación urbana y el desarrollo sostenible de las ciudades. Es importante que los ciudadanos conozcan las normas y requisitos para el uso del suelo urbano en su ciudad. Aquí hay algunos ejemplos de cómo el uso del suelo urbano puede afectar a la vida de las personas:

La accesibilidad a los servicios: Si hay una buena planificación del uso del suelo urbano, los ciudadanos tendrán un mejor acceso a escuelas, hospitales, parques y centros comerciales.

La calidad del medio ambiente: La planificación del uso del suelo urbano puede ayudar a reducir la contaminación del aire y del agua, y a mejorar la calidad del medio ambiente.

La seguridad vial: Una buena planificación del uso del suelo urbano puede ayudar a mejorar la seguridad vial, al reducir el tráfico y al crear espacios más seguros para los peatones y ciclistas.

2.3.2. Formalización de la propiedad

- **Definición de formalización.** La formalización se define como el proceso mediante el cual se otorga un reconocimiento legal y jurídico a la propiedad de un bien, regularizando su situación y garantizando los derechos del propietario de manera oficial. Este proceso implica inscribir la propiedad en registros públicos, cumplir con los requisitos legales establecidos y obtener la documentación necesaria que respalde la titularidad del bien de forma válida y reconocida por las autoridades competentes. La formalización de la propiedad es fundamental para brindar seguridad jurídica, proteger los derechos de los propietarios y facilitar transacciones legales relacionadas con el bien en cuestión (Ceballos, 2016).

- **Definición de propiedad.** Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Artículo 923°, del Código Civil).

Una propiedad es el derecho legal de poseer, utilizar y disfrutar de un bien material, inmaterial o abstracto, que puede ser inmueble, mueble o intangible. En el contexto de la propiedad inmobiliaria, una propiedad se refiere a un terreno o edificio que se encuentra bajo el control de una persona o entidad legal, y que puede ser vendido, alquilado o heredado. La propiedad es un derecho fundamental que garantiza la seguridad jurídica y la protección de los intereses de los propietarios (Código civil, 2015).

• **Definición de formalización de la propiedad.** Conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que desarrollan los organismos competentes, en materia de saneamiento físico legal, cuyo objeto es enfrentar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad urbana mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización.

• Comprende la asunción de competencia, identificación, diagnóstico y reconocimiento de las diversas formas de posesión informal y el proceso de formalización en su etapa integral e individual (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal [COFOPRI], 2020).

• **Objetivos de la formalización.** Calderón (2020), señaló lo siguientes.

- ✓ La integración social y económica, sobre la base de un diagnóstico particular de la informalidad, sustentado en la brecha entre el derecho formal y la realidad de los asentamientos informales regidos por sus propias reglas.
- ✓ La integración social: acercar los servicios de protección legal del Estado a un sector que tradicionalmente sólo podía apelar a la organización popular y a la presión política como mecanismo de protección de tenencia.
- ✓ La integración económica: incorporación del patrimonio inmobiliario del sector informal a un mercado de transacciones fluidas, en el que los bienes alcancen su máximo valor de uso a través del intercambio.

• **La formalización de la propiedad en el Perú.** La formalización de la propiedad se dio en 1950 como consecuencia de la migración de personas a la propiedad pública y privada, por lo que los gobiernos ya habían advertido su preocupación. A efectos de regular esta problemática, se aprobó la Ley 13517 de 1961 (Ley Orgánica de Barriadas, 1961 o también conocidas como Barrios Marginales, que se orientaba en el saneamiento de barrios), D.L. N°17803 del año 1969 (expropiación de los barrios para efectuar mejoras), etc. (Yamamoto, 2022).

Sin embargo, no fue sino hasta el año de 1996 que el Gobierno Peruano implementó el “Plan Nacional de Formalización”, cuyo objetivo era el fortalecimiento de la propiedad de los sectores desfavorecidos de la sociedad mediante la formalización de su propiedad; cuyos objetivos fueron (Yamamoto, 2022).

- Objetivo económico: Tratar de facilitar el acceso al crédito mediante la formalización de inmuebles
- Objetivo legal: Su finalidad, de forma indirecta, es restaurar el Estado de Derecho
- Objetivo urbano: Incide sobre asentamientos o núcleos de población que carecen de servicios como agua, alcantarillado, electricidad, etc., caminos y aceras

Formalización individual. Esta fase es también de vital importancia, recurriendo al empadronamiento realizado en la fase anterior y la calificación de predio la cual haya cumplido con lo requerido por ley, se procederá a realizar la titulación y también la inscripción de los derechos que recaen sobre el bien a cada beneficiario o titular. El otorgamiento del título de propiedad es de manera gratuita cuando el poseedor solo tiene una propiedad y su predio no tenga más de 300 metros. Si tiene áreas mayores a las indicadas tendrá que hacer un pago.

Es probable que durante el proceso de formalización se pueda producir diversos conflictos de interés con respecto a la posesión, de presentarse estos casos, se tiene que recurrir a las instancias competentes previstas para estas situaciones, las oficinas zonales y también se puede recurrir al tribunal administrativo de la propiedad. En caso se presente la figura de superposición con la propiedad privada, se resuelve con la conciliación, prescripción adquisitiva de domino, expropiación, tracto sucesivo, también la reversión o expropiación de la propiedad. En esta etapa se evalúan los documentos de otras entidades, para determinar si existen documentos anteriores en las que se hayan transferido derechos sobre el bien. Esta evaluación se contrasta con información consignada en los títulos y la recogida en el campo cuando se realizó los planos de trazos y lotización (Pérez, 2021).

También aquí se tiene que identificar los lotes que serán empadronados para que se consolide la información para que se le otorgue el título de propiedad a nombre de su poseedor. Cabe señalar que este deberá cumplir con los requisitos exigidos para la formalización de la propiedad.

En caso existan lotes que tengan algún tipo de título deben ser verificados para determinar si estos requieren ser rectificados, modificados y deban ser inscritos adecuadamente (Pérez, 2021).

Instituciones encargadas de la formalización de la propiedad. Son las siguientes.

Cofopri. En 1996, a través del Decreto Legislativo N° 803 (Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Oficial, 1996) se creó el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, la cual es reconocida como una entidad pública cuyo objeto es facilitar el camino a la propiedad formal y la inscripción de derechos de propiedad ante Registros Públicos, por el cual, se garantizan los derechos de todos los ciudadanos.

Dentro del art. 3° del Decreto Legislativo N°803, a efectos de formalizar la propiedad, COFOPRI tuvo una serie de facultades y competencias, los cuales destacan los siguientes:

- Atribuirse, de forma excluyente y exclusiva, las competencias respectivas a la formalización predial hasta la inscripción de los títulos de propiedad ante Registros Públicos
- Regularizar el tracto sucesivo y declarar la prescripción adquisitiva mediante declaraciones y procedimientos masivos
- Identificar las diversas formas de ocupación y posesión de inmuebles con fines urbanos que requieren la formalización de la propiedad a favor de los poseedores
- Determinar si el terreno es de propiedad privada o estatal, y en caso de serlo, formalizar la propiedad estatal.

- Realizar trámites integrales de formalización relacionados con todas las acciones relacionadas a acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos

Municipalidades provinciales. Las competencias urbanísticas se fundamentan en lo dispuesto en la Constitución Política del Perú y la Ley Orgánica de Municipios (Ley N°27972). De hecho, debemos referirnos al inciso 6 del artículo 195° de la Constitución, que establece que los municipios son responsables de la planificación de su jurisdicción, que incluye la planificación urbana y la zonificación (Ortiz, 2017).

Asimismo, el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades establece el papel de los municipios en la aprobación del plan de ordenamiento territorial, que define ciudades, extensiones urbanas, zonificación y elementos urbanos. (Flores, 2018, p. 12).

Municipalidades distritales. El 13 de agosto del 2022, se publicó la Ley N°31560 en el Diario Oficial El Peruano, en donde se otorgan facultades legales compartidas a las municipalidades distritales junto con las provinciales. En dicha norma, COFOPRI actúa como asesor técnico de las comunas distritales, ayudando a robustecer la capacidad de los servidores públicos y empleados municipales para implementar procedimientos simplificados y estandarizados. De igual forma, implementa el proceso de regularización de la propiedad de terrenos en espacios que no son intervenidas por municipios a nivel nacional.

2.4. Justificación

Este trabajo de suficiencia profesional, se justifica a efectos de determinar las causales que están limitando que los centros poblados urbanos en la urbanización San Carlos en el Distrito San Juan de Lurigancho, a que puedan acceder a la formalización de sus predios, para así plantear propuestas de solución que ayuden a estos pobladores a que puedan acceder a la titulación de sus predios y consigan la seguridad jurídica que tanto buscan. La formalización de las propiedades es prioridad para que los pobladores se sientan seguros con sus títulos que le dé acceso a ese derecho fundamental como lo es el derecho a la propiedad.

Este trabajo se justifica porque garantizaría cumplirse con los requisitos normativos y urbanísticos establecidos en la urbanización San Carlos en San Juan de Lurigancho. Esto brinda seguridad jurídica a los propietarios y asegura la viabilidad de los cambios propuestos, promoviendo un desarrollo urbano ordenado y sostenible. De otro lado, se justifica porque, al analizar técnicamente el cambio de uso del suelo, se busca ajustar el uso del suelo a las necesidades habitacionales actuales, garantizando un desarrollo urbano que responda a las demandas de vivienda; esto implica promover la adecuación del entorno urbano a las exigencias del contexto, favoreciendo un crecimiento urbano equilibrado y funcional.

La integración física y funcional sobre el cambio de uso del suelo, se busca lograr su integración al área de expansión urbana. Esto implica armonizar el nuevo uso del suelo con el entorno circundante, fomentando la conectividad y funcionalidad en lo urbano. Se promovería un desarrollo urbano coherente y facilitaría la creación de espacios que satisfagan las necesidades de la comunidad. Se justifica porque, se hace cumplir con los requisitos normativos y urbanísticos y adecuarse al entorno urbano, logrando -de esta forma- la integración física y funcional del terreno al área de expansión urbana de la ciudad.

2.5. Importancia

La propuesta de Zonificación Residencial, propone un cambio de zonificación sustentado en un tipo específico residencial que satisface la demanda actual de vivienda, y que se ha buscado adecuar el uso del suelo a las necesidades habitacionales de la población, promoviendo un desarrollo urbano acorde a las exigencias del entorno. De otro lado, la predisposición urbana del terreno con fines residenciales, es esencial para garantizar que las modificaciones en el uso del suelo cumplan con los requisitos normativos y urbanísticos establecidos, brindando seguridad jurídica a los propietarios y asegurando la viabilidad de los cambios propuestos.

Es importante porque el área de expansión urbana es crucial para garantizar una planificación territorial coherente y eficiente. Esto implica armonizar el nuevo uso del suelo con el entorno circundante, promoviendo una adecuada conectividad y funcionalidad dentro del contexto urbano.

2.6. Alcance

Se espera obtener una propuesta sólida y fundamentada para el cambio de zonificación que satisfaga la demanda de vivienda en la urbanización San Carlos, garantizando su viabilidad técnica y legal, así como su integración adecuada al entorno urbano de San Juan de Lurigancho-Lima. Los hallazgos se utilizarán para contribuir a un desarrollo urbano planificado y sostenible en la zona.

2.7. Resultados de la actividad profesional

2.7.1. Caracterización del área de estudio

- **Temática:** Justificación técnica para el cambio de zonificación de uso de suelo.
- **Ubicación.** Es el siguiente (Figura 1)
 - Calle 11 (Ahora calle Piedra Luna).
 - Manzana “R” - Lote 28
 - Urbanización San Carlos
 - Distrito de San Juan de Lurigancho
 - Provincia de Lima Metropolitana
 - Departamento de Lima
- **Linderos y medidas perimétricas.** Son los siguientes.
 - Por el Frente: Colinda con la Calle 11, con 6.00m.l.
 - Por la Derecha: Colinda con el Lote 27, con 20.00ml.
 - Por la Izquierda: Colinda con el Lote 29, con 20.00m.l.
 - Por el fondo: Colinda con el Lote 25, con 6.00m.l.

• **Objetivo.** Preparar el expediente técnico de apoyo para el cambio de zonificación de uso del suelo de la zona ZRP-Zona de Recreación Pública según plano U-2, propiedad de Oldarico Balvin Rojas y Carmen Gladys Palomino Peralta, ubicado en San Juan de Lurigancho, con 120.00m². Según el plano de zonificación del distrito de, aprobado por la OM. N°1081-MML (4.10.2007) se aprueba un reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo, se indica que el predio tiene asignada la zonificación ZRP-Zona de Recreación Pública.

• **Descripción y antecedentes del terreno.** El terreno total tiene un área de 120.00m², ubicado en la Calle 11(ahora Calle Piedra Luna) de la Manzana R Lote 28 Urbanización San Carlos, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, de los cuales se ha considerado un área de 120.00m², para el cambio de zonificación de uso del suelo.

El predio fue adquirido de su anterior propietaria Beda Dorila Peralta Huaroto a favor Oldarico Balvin Rojas, identificado con DNI.N°19830094 y Carmen Gladys Palomino Peralta, identificada con DNI.N°20100247, inscrito en los Registros Públicos de Lima con la P.E. N°12931559 de fecha 10/00/2014.El predio es de uso exclusivo para vivienda.

• **Características físicas del terreno.** Son las siguientes.

- Características del Predio: Zona heterogénea con crecimiento.
- Zona periférica de topografía Llano.
- Zonificación: Entorno RDM.

• **Dimensiones (m²).** El terreno total tiene un área de 120.00 m²

• **Antecedentes legales.** El artículo 255° de la Constitución Política, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo la Zonificación y Urbanismo en sus circunscripciones territoriales; Los Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

- Ley Orgánica de Municipalidades 27972, Título V, Capítulo I y II.

- Reglamento Nacional de Construcciones, Título II, Capítulo XVI y modificaciones.

- El D.S. N°022-2016-Vivienda, aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. El Art. 1° Ítem d, propone la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo; Art. 8° Ítem b, establece el plan vial y de transporte y su normativa; Art. 9° ítem b, indica que los datos e indicadores de factibilidad de realización de proyectos de inversión, valor de la propiedad, zonificación, factibilidad de servicio, accesibilidad y transporte; Art. 13°, establece que el concejo Provincial podrá aprobar modificaciones al PDU en los casos ítems a, b, c y d; Art. 14°, indica que ninguna modificación al PDU podrá contemplar el cambio de zonificación de los predios hacia un nivel de uso bajo.

El Art. 37° indica que los cambios de zonificación serán tramitados ante la Municipalidad Provincial por sus propietarios o promotores adjuntando los documentos que acrediten la propiedad, el plano de ubicación y memoria descriptiva firmada por arquitecto o Ingeniero Civil colegiado que sustente el cambio de uso.

- De acuerdo al Art. N°975 del Código Civil, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y sub división, y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas. Decreto Legislativo N°613 (08/09/90), aprueba el Código del medio ambiente y los recursos naturales, en el Ítem II el medio ambiente y los recursos naturales, constituyen patrimonio común de la nación, su protección y conservación social pueden ser invocadas como causa de necesidad y utilidad pública. ·

- Ordenanzas, Resoluciones, Acuerdos Municipales y otros conexos.

• **Situación de la problemática.** La creciente demanda de AAHH la población, debido a la expansión urbana y el escaso recurso suelo habitable, ha llevado a la construcción de viviendas tugurizadas en la ciudad de Lima. Sin embargo, la falta de recursos económicos y la problemática del tráfico de terrenos han dificultado la resolución de este problema.

• Para abordar este desafío, se ha considerado la realidad de la Manzana R de la Urbanización San Carlos, cuyos predios están contruidos y consolidados en más del 90% para el saneamiento físico y legal. La propuesta de cambio de zonificación se basa en la construcción con materiales nobles, muros de ladrillo King Kong, columnas de concreto armado y puertas metálicas a dos hojas. La donación del terreno, según el plano de zonificación del distrito de San Juan de Lurigancho aprobado por Ord.1081-MML publicado el 04.10.2007, figura como ZRP-Zona de Recreación Pública.

2.7.2. Propuesta del cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial por la actual demanda de vivienda

La propuesta del cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial por la actual demanda de vivienda se refiere a la iniciativa de modificar la clasificación de una zona, generalmente destinada a otros fines, para convertirla en una zona residencial debido a la necesidad actual de viviendas.

Esta propuesta implica ajustar la zonificación de un área, que originalmente podría estar designada para usos diferentes al residencial, para satisfacer la creciente demanda de vivienda. Incluyen cambios de zonificación ocupadas con fines específicos o zonas de recreación pública a zonas residenciales, como se ha visto en diversos proyectos y ordenanzas municipales.

Las características normativas actuales son las siguientes:

Ubicación del área a desafectar. Zona de Recreación Publica con frente a la Calle 11(Calle Piedra Luna). Según plano de zonificación del distrito, aprobado por Ord.1081-MML publicado el 04/10/2007, figura como ZRP-Zona de Recreación Publica.

Propietarios: Oldarico Balvin Rojas, identificado con DNI.N°19830094 y CARMEN Gladys Palomino Peralta, identificada con DNI.N°20100247. Según en la Inscripción de Registros de Predios de la SUNARP-LIMA, el predio inscrito en la P.E. N°12931559, de fecha 05 de noviembre del 2012.

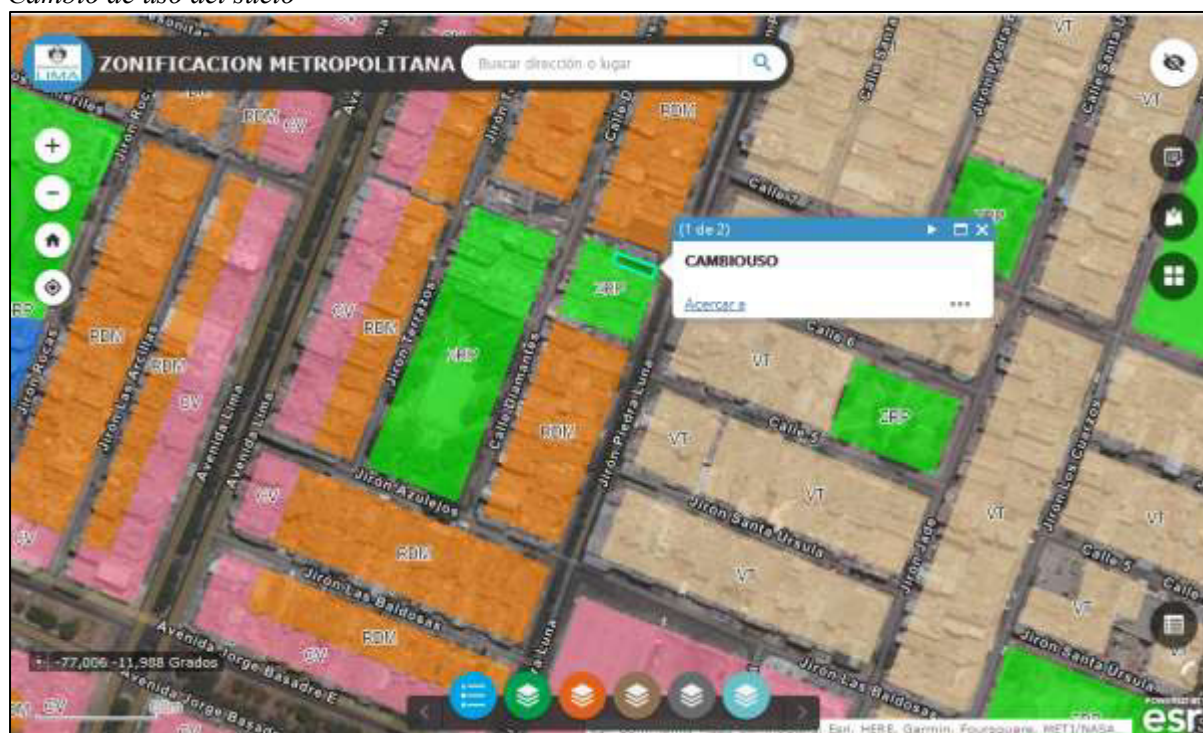
Solicitud de cambio de zonificación de uso de suelo por el usuario. Este cambio fue solicitado al Alcalde de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho; cuyo tenor fue el siguiente.

Yo, Oldarico Balvin Rojas, con D.N.I. N°19830094, de estado civil casado con CARMEN GLADYS PALOMINO PERALTA, identificada con D.N.I. N°20100247, propietarios del inmueble ubicado en la Calle 11, MZ R Lote 28, de la Urbanización San Carlos, distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia de Lima. A Ud. en la mejor forma digo.

Por tanto: Agradecer por sui intermedio Señor Alcalde acceda a mi petición por ser de justicia. Adjuntamos los planos de ubicación, lotización de Cofopri, perimétrico, de uso de suelos, catastral, de señalización, de evacuación; la Resolución de aprobación del plano de lotización de Cofopri, fotocopia de la P.E. de la propiedad de la Sunarp, Plan de contingencia, Certificado de capacitación, fotocopia D.N.I. del solicitante y recibo de pago por gastos administrativos (Figura 2).

Figura 2

Cambio de uso del suelo



Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Usos de suelo y actividades urbanas de la zona de estudio. En términos generales la distribución neta de los usos del suelo en la zona, se da en un 80% para el uso residencial, 10% para el uso comercial, y 10 % para otros usos. El cambio de uso de cualquier actividad, implica en primer término, el análisis de la vocación y las tendencias del suelo y encontrar elementos que permitan sustentar este cambio y en segundo término que el cambio no altere las funciones y usos contemplados en los documentos normativos, coherente con estas dos premisas es necesario conocer la dinámica y usos de suelos actuales de la zona de estudio.

Dentro de este contexto se analizará, las actuales tendencias de ocupación del suelo especialmente para el uso residencial y los usos predominantes en la zona. Además, el predio materia de la transferencia por donación fue destinado exclusivamente para uso residencial.

El Crecimiento Urbano de San Juan de Lurigancho, ha ido definiendo el uso de los Suelos, aparentemente regulado por los Planes Urbanos, pero hasta ahora han sido desbordados por las condiciones de la realidad, no respondiendo en algunos casos a las necesidades que presenta (Figura 3).

Figura 3

Uso de suelo de tipo residencial en Urb. San Carlos



Nota. Foto de la agencia Andina (2017)

Se nota una tendencia creciente de uso Residencial, una densificación central y una zonificación nuclearizada de Equipamiento Educativo (OU) y un cordón de uso Comercial en áreas periféricas. El análisis del Sector directamente involucrado en el cambio de uso tiene importancia, en la medida que allí está ubicado en su mayoría el uso residencial. En nuestro caso la tendencia predominante es de uso residencial y es cada vez más escasa.

Características de la estructura vial existente en la zona de estudio: esquema vial existente. La zona de tratamiento se encuentra en la Calle 11(ahora Calle Piedra Luna) de la Manzana R Lote 28 Urb. San Carlos, distrito en S.J.L., Lima.

Flujo vehicular. Dentro del esquema vial existente, se puede observar que el flujo vehicular es de Este a Oeste y viceversa, se realiza a través de la vía de acceso principal por la Avenida Jorge Basadre que se intersecta con la Calle 11(ahora Calle Piedra Luna) que es alimentada por la vía metropolitana de la Av. Próceres de la Independencia.

La zona de estudio presenta buena accesibilidad de vías principales y secundarias (Av. 13 de enero, antes Av. Lima), Av. Santa Rosa, como vía de acceso al predio materia de la propuesta cambio de zonificación (Figura 4).

Figura 4

Flujo vehicular en urbanización San Carlos en SJL



Nota. Foto de la agencia Andina (2017)

Flujo peatonal. El flujo peatonal principal de la zona se da a través de la Calle 11 (ahora Calle Piedra Luna).

Figura 5

Flujo peatonal en urbanización San Carlos en SJL



Nota. Foto de la agencia Andina (2017)

Análisis de la demanda de viviendas en San Juan de Lurigancho. San Juan de Lurigancho, es uno de los distritos más poblados y extensos de la ciudad. La población actual del distrito de San Juan de Lurigancho es de aproximadamente 1,225,092 habitantes. Este distrito es el más poblado de la Provincia de Lima y se destaca por su alta densidad demográfica, con alrededor de 8,507.6 habitantes por kilómetro cuadrado. San Juan de Lurigancho ha mantenido una posición destacada como el distrito con mayor población en Lima, superando el millón de habitantes y contribuyendo significativamente al crecimiento demográfico de la ciudad. La demanda de viviendas en esta zona ha experimentado un crecimiento constante en los últimos años debido a varios factores.

- La creciente población de San Juan de Lurigancho, que supera el millón de habitantes, impulsa la demanda de viviendas para satisfacer las necesidades habitacionales de sus residentes.
- La urbanización y expansión del distrito han generado un aumento en la demanda de viviendas tanto en el sector formal como informal.
- La mejora en la infraestructura vial y de transporte público ha hecho que San Juan de Lurigancho sea más accesible, lo que ha contribuido a aumentar la demanda de viviendas en la zona.
- La diversificación de la oferta inmobiliaria en San Juan de Lurigancho, con proyectos que van desde viviendas sociales hasta condominios de lujo, ha atraído a diferentes segmentos del mercado, generando una mayor demanda.
- La presencia de centros comerciales, colegios, hospitales y otros servicios en la zona ha hecho que San Juan de Lurigancho sea un lugar atractivo para vivir, lo que ha impulsado la demanda de viviendas.
- La creación de nuevos empleos y oportunidades económicas en el distrito ha motivado a más personas a buscar vivienda en San Juan de Lurigancho, aumentando así la demanda residencial.
- La tendencia hacia la densificación urbana y la verticalización en San Juan de Lurigancho ha generado una mayor demanda por departamentos y edificios multifamiliares.
- La preferencia por vivir en zonas periféricas con mayor espacio y menor congestión urbana ha llevado a un aumento en la demanda de viviendas en S.J.L.
- El desarrollo inmobiliario sostenible y la implementación de proyectos ecoamigables han despertado el interés de compradores conscientes del medio ambiente, incrementando así la demanda por este tipo de viviendas en San Juan de Lurigancho.

- La estabilidad económica del país y las políticas gubernamentales orientadas al fomento del acceso a la vivienda han contribuido a fortalecer la demanda residencial en San Juan de Lurigancho.
- La disponibilidad de créditos hipotecarios accesibles y programas de financiamiento para la adquisición de viviendas ha facilitado el acceso a la propiedad inmobiliaria, impulsando así la demanda en el distrito.
- El crecimiento demográfico y el aumento en la formación de nuevos hogares han generado una mayor necesidad de vivienda en San Juan de Lurigancho, incrementando así la demanda residencial.
- La seguridad y calidad de vida que ofrece el distrito son factores determinantes que influyen positivamente en la demanda por viviendas en San Juan de Lurigancho.
- La diversidad cultural y social presente en San Juan de Lurigancho atrae a personas interesadas en vivir en un entorno multicultural, lo que contribuye a aumentar la demanda por propiedades residenciales en la zona.
- El desarrollo comercial e industrial del distrito ha generado empleo y riqueza, lo que se traduce en una mayor capacidad adquisitiva por parte de los residentes y, por ende, un aumento en la demanda por viviendas.
- La oferta educativa variada y accesible en San Juan de Lurigancho es un factor clave que impulsa la demanda por viviendas entre familias con niños en edad escolar.
- La planificación urbana adecuada y el desarrollo ordenado del distrito son aspectos que generan confianza entre los potenciales compradores e inversores, fortaleciendo así la demanda por propiedades residenciales.
- El potencial turístico y cultural del distrito también influye positivamente en la demanda por viviendas, ya que atrae tanto a residentes locales como foráneos interesados en invertir o establecerse en San Juan de Lurigancho.

- La percepción positiva sobre el futuro crecimiento y desarrollo del distrito genera expectativas favorables entre los compradores e inversores, lo que se traduce en una mayor demanda por propiedades residenciales.

Los factores como el crecimiento demográfico, mejoras infraestructurales, diversificación inmobiliaria, acceso al crédito hipotecario y calidad de vida han contribuido al aumento sostenido en la demanda por viviendas en San Juan de Lurigancho, convirtiéndolo en un mercado inmobiliario dinámico y prometedor para inversionistas y compradores por igual.

Análisis comparativo entre las propuestas de los planes urbanos y los usos de suelo.

Existe una sustancial diferencia entre los planes propuestos originalmente; sus actualizaciones, y el ejecutado. La necesidad de mayores áreas en la zona central para satisfacer los requerimientos de entidades públicas y privadas, como producto de la consolidación y la dinamización de la actividad económica y administrativa de la zona y la falta de implementación y conclusión de la estructura vial de la ciudad en la zona, como apertura, asfaltado y/o limpiado de vías, mejoramiento de las áreas verdes y berma central de la Calle 11 (ahora Calle Piedra Luna) y secciones viales.

Seria largo enumerar los cambios necesarios efectuados y la propuestas implementadas tanto por iniciativa privada como, por los organismos encargados de velar por el cumplimiento de los planes urbanos; lo que significa un reconocimiento de la realidad y entender que estos cambios se dan como una necesidad que satisfaga y contribuya con el desenvolvimiento económico – social y urbano de la ciudad y en particular de la zona de estudio.

2.7.3. Justificación técnica y legal la predisposición urbana con fines residenciales

Los usos de suelo y actividades predominantes del sector. El análisis de este sector tiene importancia, en la medida que allí está ubicado la zona de estudio, y por lo tanto debe analizarse para determinar las implicancias del cambio de zonificación de uso de suelo, en relación a su localización.

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2004-2009 se ha considerado a esta zona en general como RDM (Residencial Densidad media) y proponiendo que en concordancia con el DS N°027-2003-Vivienda se desarrolle el plan específico.

El Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA, que aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible es vinculante para determinar el cambio de zonificación de uso de suelo. Sin embargo, la ocupación se ha dado de una manera espontánea, desordenada; Zona heterogénea planificada, careciendo de ciertos servicios básicos y Equipamientos Urbanos que contribuyen a su consolidación integral como Asentamiento Humano. El predio materia de cambio de uso si cumple las condiciones, tiene título de propiedad, él predio se ha destinado para uso exclusivo de vivienda, su entorno urbano está consolidado en un 90% (Figura 6).

Figura 6

Actividades predominantes del sector en estudio



Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Es importante mencionar que hay una diferencia sustancial entre los planes originales, sus actualizaciones y lo que se ejecutó en realidad. Por ejemplo, la necesidad de áreas más grandes en la zona central para satisfacer las necesidades de entidades públicas y privadas, como resultado de la consolidación y dinamización de la actividad económica y administrativa en la zona. Además, la falta de implementación y conclusión de la estructura vial en la ciudad, como la apertura, asfaltado y limpieza de vías, mejoramiento de las áreas verdes y berma central de la Calle 11 (ahora Calle Piedra Luna) y secciones viales.

Enumerar todos los cambios necesarios y las propuestas implementadas por iniciativa privada y organismos encargados de velar por el cumplimiento de los planes urbanos es un trabajo largo. Sin embargo, es importante reconocer la realidad existente y entender que estos cambios se dan como respuesta ante una necesidad que contribuya con el desarrollo económico, social y urbano de la ciudad, y en particular de la zona de estudio. Esto implica revisar de manera crítica la planificación territorial, evaluando su efectividad y coherencia con las dinámicas actuales. Además, se requiere una coordinación constante entre actores públicos y privados para garantizar que las intervenciones sean sostenibles e inclusivas.

Uso y actividades actuales. Los usos son los siguientes.

Vivienda. Según los usos de suelo actuales, esta área se caracteriza principalmente por ser residencial, con viviendas unifamiliares y multifamiliares de densidad media, y con una tendencia hacia el uso comercial C5 y C3, que gradual y sistemáticamente está desplazando al uso residencial. La zonificación de esta zona es RDM y ZRP, en el lado donde se encuentra el terreno frente a la Calle 11 (actualmente Calle Piedra Luna). Además, existen servicios urbanos cercanos como comercios, instituciones educativas, áreas de recreación pública y centros de salud (Figura 7).

Figura 7*Equipamientos existentes de viviendas*

Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Acceso a los servicios públicos: vialidad. Actualmente, el inmueble se encuentra conectado a través de una red vial secundaria, permitiendo su acceso a otros sectores y distritos. Además, el proyecto tiene una ubicación importante debido a su proximidad con una infraestructura vial efectiva, como la Calle Piedra Luna, que se encuentra cerca de otras vías de acceso, facilitando el desplazamiento eficiente hacia diferentes puntos del distrito.

Esta conectividad estratégica no solo favorece el tránsito vehicular, sino que también incrementa el valor del suelo urbano y fomenta el desarrollo de actividades comerciales, residenciales y de servicios en la zona. La cercanía a vías consolidadas permite proyectar un crecimiento ordenado, integrando al predio dentro del tejido urbano existente y potenciando su aprovechamiento conforme a la dinámica territorial del distrito de San Juan de Lurigancho (Figura 8).

Figura 8*Viabilidad: Calle Piedra Luna*

Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Acceso a los servicios públicos: Limpieza pública. Los distritos y provincias deben gestionar y tratar los RRSS en zonas rurales y urbanas. La gestión municipal de este servicio se limita principalmente a las áreas dentro del casco urbano, dejando desatendidas las zonas exteriores. Aquí, los residentes del casco urbano reciben una atención más fácil y regular en comparación con las áreas periféricas, donde el servicio de limpieza es casi diario. La población se organiza y colabora para encargarse de la recolección de RRSS en vehículos especializados.

Acceso a los servicios públicos: Transporte. La mayoría de las vías en el distrito de San Juan de Lurigancho están pavimentadas, lo que las hace aptas para el tráfico de vehículos privados, públicos, de carga ligera y pesada. Esta infraestructura vial permite la conectividad del distrito a nivel local, distrital y provincial, facilitando la expansión urbana y la interconexión con ciudades vecinas. En la actualidad, el transporte público en la zona de estudio (Calle Piedra Luna) se realiza principalmente a través de vehículos privados, particulares, motocicletas y transporte público ligero de pasajeros (Figura 9).

Figura 9*Accesos servicios públicos- Calle Piedra Luna**Nota.* Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Dotación de equipamiento urbanos: Educación. El entorno en donde se encuentra el predio existe centros educativos escolarizados como no escolarizados (Figura 10).

Figura 10*Equipamientos de educación**Nota.* Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Dotación de equipamiento urbanos: Salud. en la actualidad se cuenta con el hospital de San Juan de Lurigancho que abastece a todo este distrito, asimismo como centros de salud y policlínicos aledaños al predio existente.

Dotación de equipamiento urbanos: Recreación. El entorno del predio hace notar áreas de recreación u espacios libres para esparcimiento (Figura 11).

Figura 11

Parque local Oscar Venegas Aramburu

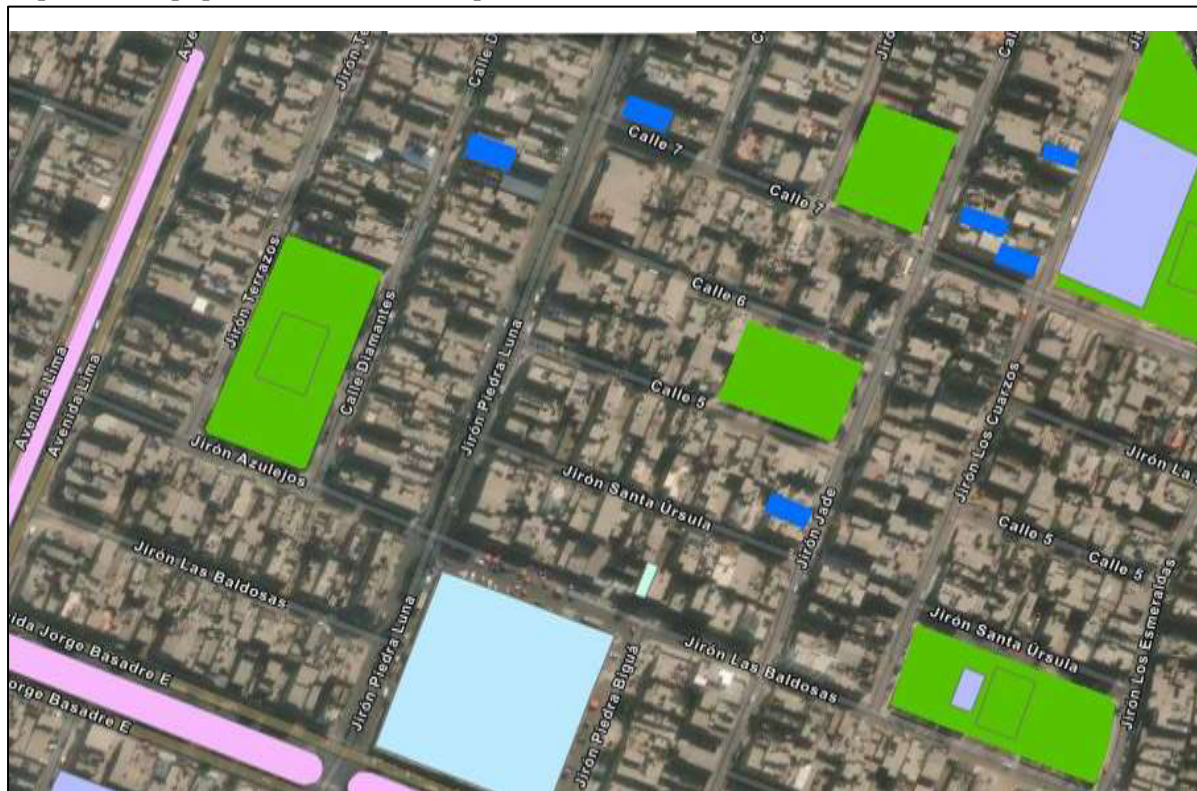


Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

Acceso servicios básicos. Se tiene los siguientes.

Suministro de energía. Se observan Las Redes de Energía Eléctrica que se encuentran ejecutadas alrededor y dentro del entorno urbanístico adyacente, esto nos servirá para abastecer de electrificación al proyecto.

Servicio de agua potable. Se observan redes de agua potable y alcantarillado que se encuentran ejecutadas alrededor y dentro del entorno urbanístico adyacente, esto nos servirá para abastecer de dicho servicio al proyecto. Asimismo, la existencia de esta infraestructura básica reduce los costos de implementación y facilita una integración rápida con los servicios públicos existentes (Figura 12).

Figura 12*Esquema de equipamientos cercanos al predio en estudio*

Nota. Expediente técnico del cambio de uso del suelo de urb. San Carlos

El cambio de zonificación contribuye al sector de vivienda para mejorar la calidad de vida de la población; este cambio favorece el saneamiento físico y legal, permitiendo acceder a los servicios como energía eléctrica y alcantarillado. Sin embargo, la empresa SEDAPAL se niega a otorgar la factibilidad del servicio de agua potable para uso residencial, argumentando que el terreno está zonificado como ZRP (Zona de Recreación Pública).

Implicancias del cambio de zonificación de uso del suelo del terreno. Desde la perspectiva de los usos de suelo, el cambio de zonificación propuesto para el terreno es plenamente compatible con los usos actuales asignados a esta zona. A pesar de que el terreno está designado Zona de Recreación Pública, esta designación se mitiga con acciones preventivas estructurales, como mejoras en las viviendas, rehabilitación y restauración del área verde en la berma central de la Calle 11 que se encuentra frente a la propiedad objeto del cambio de zonificación propuesto, y la continuación del proceso de construcción de viviendas.

Trabajos preventivos no estructurales Se proponen acciones preventivas de protección civil, como la implementación de sistemas de vigilancia y control, planes de evacuación, y programas educativos sobre prevención de riesgos. A pesar de que normativamente se estableció hace más de 18 años que el terreno debía ser utilizado como área reservada, este ha sido ocupado como vivienda desde hace más de 11 años, con construcciones de material noble de uno, dos, tres y hasta cuatro pisos en sus alrededores. Según el Reglamento Nacional de Edificaciones, los equipamientos urbanos deben estar ubicados de manera compatible con el Comercio Sectorial y Comercio Distrital, permitiendo también usos residenciales de mediana densidad.

Análisis de las características de la dinámica del crecimiento urbano. La ubicación de las áreas propuestas para el cambio de zonificación propuesto a Entorno RDM (Residencial Densidad Media), no rompe ningún esquema ordenador de la zonificación existente, más por el contrario refuerza la tendencia central de Usos nuclealizando los con los ya existentes.

Sobre el diagnóstico. La Zonificación Urbana es esencialmente la planificación de una ciudad en áreas con diferentes usos. En el caso específico de esta zona, la Zonificación Urbana categoriza las propiedades en Zonas Residenciales, Comerciales, Industriales, de Servicios, Otros Usos, Recreacionales, Monumentales, entre otras. Incluye hasta cinco tipos de Zonas Comerciales, desde Comercio Local (CL) hasta Comercio Distrital, y en el uso Residencial.

En teoría, la Zonificación de la zona debería haber facilitado un desarrollo urbano armonioso y un equilibrio funcional entre sus diferentes zonas. Debería permitir que la población lleve a cabo todas sus actividades económicas y sociales sin afectar negativamente el entorno. La Zonificación debe ser un instrumento que fomente inversiones y aplique las políticas locales para un desarrollo coherente de la ciudad, priorizando la densificación sobre la expansión extensiva y promoviendo un uso más eficiente del área urbana existente.

Los Planes Urbanos, deben ser técnicamente sólidos, económicamente viables, socialmente justos y perdurables para generar confianza en propietarios. La Zonificación completa de manera clara su estructura y comprensible para que la comunidad la adopte y respete. Debe estimular el mercado inmobiliario para el desarrollo urbano, desalentar la informalidad, promover la calidad constructiva y proteger el medio ambiente.

Analizando el área a desafectar en el contexto general del Plano U-2 del predio ubicado en la Calle 11 (ahora Calle Piedra Luna) de la Manzana R Lote 28 de la Urb. San Carlos, S.J.L, Lima, y el sector urbano en el que está localizado, se han llegado a las siguientes conclusiones:

- San Juan de Lurigancho es el distrito con mayor población en Lima, según las estimaciones y proyecciones de población.
- El área a desafectar está ubicada en un sector de crecimiento y desarrollo urbano, lo que la convierte en un lugar atractivo para inversiones y desarrollo.
- La zonificación urbana debe garantizar un desarrollo armonioso y funcional entre las zonas, y para promover el uso más intenso y eficiente del área urbana existente.
- La zonificación de usos del suelo de la zona es fundamental para localizar los usos en aquellos sitios que sean más adecuados o menos nocivos, lo que a su vez contribuye a la calidad de vida y el bienestar de la población.
- El sector urbano en el que se encuentra el área a desafectar es un indicador de la demanda de viviendas en la zona, lo que sugiere una oportunidad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la atención a las necesidades de la población local.

Conclusiones generales. La no existencia de planteamientos urbanísticos concretos, oportunos que respondan a una realidad para el tratamiento de las distintas zonas de la zona, ha traído como consecuencia la consolidación sistemática y gradual de asentamientos de uso residencial, comercial y/o industrial, donde todas las previsiones han sido desbordadas, agudizándose cada día todos los problemas urbanos.

- Los desafíos en el ámbito educativo se intensifican constantemente debido al crecimiento demográfico, el desarrollo urbano y el aumento del turismo.
- La actividad educativa en la ciudad ha experimentado un incremento en los últimos años, lo que ha resultado en migración hacia otros distritos de la ciudad.
- A pesar de ser una zona urbana, cuenta con la infraestructura urbana necesaria y una red vial completa que favorecen su desarrollo y consolidación como tal.
- Por lo tanto, es crucial otorgar una gran importancia a los planes urbanos, considerándolos como herramientas orientadoras y dinámicas que puedan aplicarse directamente y ser efectivas como instrumentos de gestión.

Conclusiones específicas. Son las siguientes.

- Históricamente, el terreno ha sido designado para otros usos como área reservada, pero el crecimiento demográfico ha llevado a la necesidad de ocupar estas áreas, implementando medidas preventivas para mitigar riesgos y convertirlas en espacios habitables seguros.
- La falta de propuestas técnicas y decisiones políticas oportunas ha resultado en la ocupación de estas áreas.
- La zona muestra aptitud para actividades residenciales debido a su entorno homogéneo con un crecimiento residencial notable, especialmente en la zona periférica de topografía llana. El cambio propuesto en la zonificación del suelo se alinea con la apertura hacia una economía de mercado y avances tecnológicos, buscando impulsar el mercado inmobiliario para atraer inversiones y mejorar la calidad de vida de los habitantes de San Juan de Lurigancho.
- El nuevo enfoque normativo del suelo tiene como objetivo fomentar la consolidación residencial, sin presentar implicancias negativas que se opongan al cambio propuesto.

III. APORTES MAS DESTACABLES A LA EMPRESA

Mi aporte como profesional, a la empresa ha consistido en realizar un análisis integral sobre los aspectos técnicos, legales y urbanísticos para proponer un cambio de zonificación que satisfaga la demanda de vivienda en la urbanización San Carlos, garantizando el tiempo la sostenibilidad y calidad de vida de sus habitantes. En este sentido, se han determinado los aportes más destacables que se ha dado a la empresa CONEYSEM E.I.R.L; son los siguientes.

- Se ha generado un expediente técnico para el cambio de zonificación de uso del suelo de la zona ZRP-Zona de Recreación Pública, según el plano U-2, considerando una superficie de 120.00m²; de acuerdo con la zonificación del distrito SJL, aprobado por la Ordenanza 1081-MML, de 2007, que aprueba un reajuste a la zonificación de los usos del suelo, asignada la zonificación ZRP-Zona de Recreación Pública.
- Se ha realizado un estudio de factibilidad técnica mediante un análisis exhaustivo de las condiciones actuales del terreno y su entorno, considerando la topografía, vías de acceso, servicios básicos y los posibles impactos ambientales.
- Se ha realizado un análisis comparativo entre las propuestas de los planes urbanos y los usos de suelo; con la finalidad de satisfacer requerimientos de entidades públicas y privadas, como producto de la consolidación y la dinamización de la actividad económica y administrativa de la zona y la falta de implementación y conclusión de la estructura vial, apertura, asfaltado y/o limpiado de vías, mejoramiento de las áreas verdes, bermas y secciones viales.
- Se han efectuado, propuesto e implementado el cumplimiento de los planes urbanos; lo que significa un reconocimiento de la realidad existente, y que en último de los casos hay que entender que estos cambios se dan como respuesta frente a una necesidad que satisfaga y contribuya con el desenvolvimiento económico – social y urbano de la ciudad y en particular de la zona de estudio.

- Se ha realizado una evaluación de la demanda de vivienda, utilizando datos demográficos y socioeconómicos para comprender la demanda actual de vivienda y proyectar su evolución a futuro; se ha considerado el crecimiento poblacional, las tendencias de urbanización y necesidades habitacionales de la población.
- Se ha analizado la zonificación actual y la propuesta de cambio, que ha sido sustentado en la demanda de vivienda y las características del entorno; implicando la reasignación de zonas industriales o comerciales a zonas residenciales, con el objetivo de satisfacer la necesidad de vivienda en la urbanización.
- Se ha fundamentado la propuesta de cambio de zonificación, desde un punto de vista técnico como legal. Este análisis permitió que la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, respalde los cambios de uso mediante los marcos normativos urbanísticas y planes de desarrollo urbano vigentes, así como estudios técnicos que respalden la viabilidad del cambio propuesto.
- Se han emitido informes sobre la justificación técnica y legal, fundamentando el cambio de zonificación respaldados por la idoneidad del terreno para uso residencial; así como, el cumplimiento de las normativas legales vigentes y planes de desarrollo urbano; demostrando que el terreno cumpla con los requisitos legales y técnicos para ser destinado a uso residencial.
- Se ha propuesto el diseño de disposición urbana para optimizar el uso del suelo, garantizando la habitabilidad y la calidad de vida de los futuros residentes; incluyendo la distribución de áreas verdes, la ubicación de equipamientos comunitarios y la planificación de la red vial y de servicios básicos.
- Se ha realizado una evaluación de impacto urbano con la finalidad de ver cuáles fueron los efectos del cambio de zonificación en la urbanización, incluyendo aspectos como la movilidad, la infraestructura de servicios públicos y el medio ambiente.

En resumen, mi aporte como ingeniero al analizar el cambio de uso del suelo en la urbanización San Carlos sería la de realizar un análisis técnico completo y objetivo del terreno y la normativa urbana. Elaborar una propuesta de cambio de zonificación sustentada en el tipo específico residencial que satisfaga la actual demanda de vivienda. Justificar técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines residenciales. Mi experiencia y conocimientos como ingeniero me permiten ofrecer un análisis profesional y confiable que garantice el éxito del proyecto de formalización de la propiedad en la urbanización San Carlos.

IV. CONCLUSIONES

Conclusión general.

Una de las funciones realizadas en la empresa CONEYSEM EIRL, ha sido, analizar técnicamente el cambio de uso del suelo para la formalización de la propiedad, en la urbanización San Carlos, distrito San Juan de Lurigancho-Lima; como parte de la consultoría de la empresa para la referida municipalidad; cuyo producto fue la elaboración del expediente técnico de apoyo para la propuesta del cambio de zonificación de uso del suelo sustentado en el tipo específico residencial por la actual demanda de vivienda; es decir, pasar de una zona designada como ZRP-Zona de Recreación Pública, a zona residencial; de 120.00m², de Oldarico Balvin Rojas y Carmen Gladys Palomino Peralta. Según el plano de zonificación (Ordenanza 1081-MML, de 04.09.2007; se analizó los usos del suelo y actividades urbanas, las características estructurales y se justificó técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno con fines residenciales, cuyo uso es predominante en la zona en estudio y basado en el Plan de Desarrollo Urbano 2015-2021, que facilita la gestión municipal, dotación y acceso a los servicios públicos de sus residentes.

Conclusiones específicas. Se tiene las siguientes:

- Se ha propuesto el cambio de zonificación sustentado en el tipo específico residencial, por la actual demanda de vivienda; dicha propuesta, es motivada por la actual demanda de vivienda, como una medida estratégica que busca adaptar el uso del suelo a las necesidades habitacionales presentes en la urbanización San Carlos, perteneciente al distrito San Juan de Lurigancho, en Lima Metropolitana. Esta acción refleja una respuesta proactiva a las dinámicas del mercado inmobiliario y a las demandas de la población, contribuyendo a un desarrollo urbano más acorde con las necesidades actuales y futuras de la urbanización San Carlos.

- Se ha justificado técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno con fines residenciales, en base al crecimiento urbano, que ha consolidado asentamientos residenciales en áreas designadas previamente para otros usos. La falta de propuestas técnicas y decisiones políticas oportunas, han contribuido a esta situación. La zona muestra aptitud para actividades residenciales, por su entorno homogéneo y crecimiento residencial notable, favorecido por su topografía. Se justifica legalmente por la revisión de la Ley N°29090, el D.S. N°022-2016-VIVIENDA y los instrumentos de gestión urbana del distrito, cuyos criterios son la compatibilidad del entorno, accesibilidad, viabilidad técnica y participación social.

V. RECOMENDACIONES

- A la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, considerar el Plan de Desarrollo Urbano, vigente para garantizar la coherencia con las normativas y directrices establecidas; implementando medidas preventivas estructurales para mitigar la ocupación espontánea y desordenada, como mejoras en viviendas y áreas verdes con la estructura vial, limpieza de vías y mejoramiento de áreas verdes, para garantizar una gestión eficiente de servicios públicos como limpieza, transporte y suministro de energía y agua potable.
- A la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, promover la colaboración con entidades gubernamentales y organizaciones de desarrollo urbano: CONEYSEM EIRL podría establecer alianzas estratégicas con la municipalidad de San Juan de Lurigancho y otras instituciones relacionadas con el desarrollo urbano, para asegurar una implementación efectiva del cambio de zonificación. Esta colaboración permitiría una coordinación más estrecha en la planificación y ejecución de medidas que aborden las necesidades habitacionales de la población en la urbanización San Carlos, garantizando así un desarrollo urbano más integral y sostenible.
- A la Municipalidad de San Juan de Lurigancho, fortalecer la planificación y gestión urbana a nivel local, en estrecha colaboración con las autoridades municipales y otros actores relevantes para mejorar la planificación urbana en el distrito de San Juan de Lurigancho; esto implicaría desarrollar e implementar políticas y estrategias que promuevan un uso del suelo más eficiente y sostenible, considerando las conclusiones técnicas y legales presentadas. Además, fomentar la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones para garantizar que las políticas urbanas reflejen verdaderamente las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

VI. REFERENCIAS

- Calderón, J. (2020). *Política de formalización como instrumento de inclusión social*.
<https://www.sunarp.gob.pe/ECR/PPT-XIIcongresoNacional-exponentes/Julio%20Calder%C3%B3n.pdf>
- Ceballos, C. (2016). *Efectos de la formalización de la propiedad de la tierra en el desarrollo rural El caso de Leiva, Nariño*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana].
 Repositorio institucional Javeriano.
<https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/21097>
- Construcciones de Edificaciones y Servicios Múltiples [CONEYSEM] (2023). *Justificación técnica para el cambio de zonificación de uso de suelo*. Memoria descriptiva de cambio de zonificación de uso de suelo en la urbanización San Carlos, distrito San Juan de Lurigancho.
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4702169/A3-Memoria%20Descriptiva%20Cambio%20de%20Zonificaci%C3%B3n.pdf>
- Decreto Legislativo N° 295. Código Civil. (24 de julio de 1984).
https://spijlibre.minjus.gob.pe/content/publicaciones_oficiales/img/Codigo-Civil.pdf
- Flores, A. (2018). La expansión urbana como centro de tensión entre la normativa liberalizadora y la planificación urbana en Perú (1995-2019). *Revista Ciudades, Estados y Política*, 12(3).
<http://portal.amelica.org/ameli/jatsRepo/395/3951702003/html/>
- Ley N° 21313. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. (22 de julio de 2021).
<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976352-2>
- Ordenanza N° 2575-MLM-2023. Aprueba la rectificación del plano de zonificación del distrito San Juan de Lurigancho. <https://noticia.educacionenred.pe/2023/11/ordenanza-2575-ordenanza-que-crea-programa-municipal-club-metropolitano-lima-285799.html>

- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal [COFOPRI] (2020). *Glosario de términos*. <https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/2442/glosario-de-terminos-cofopri.pdf>
- Ortiz, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170659>
- Pérez, R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo*. [Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipán-Lambayeque]. Repositorio Institucional USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/10362/Perez%20Flores%20Roberto%20Miguel.pdf?sequence=1>
- Rogers, P. (2014). *La teoría del cambio*. Síntesis metodológica de la UNICEF. https://www.unicef-irc.org/publications/pdf/Brief%202%20Theory%20of%20Change_ES.pdf
- Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris Et Investigation*, 3, 135-145. <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>

VII.ANEXOS

Anexo A Información de la experiencia profesional

República  del Perú

A nombre de la Nación

El Rector de la Universidad Nacional "Federico Villarreal"

Por cuanto: El Consejo de Facultad de Ingeniería Geográfica y Ambiental.

..... con fecha 21 de Agosto del 2002 ha aprobado

el otorgamiento del Grado de Bachiller en

Ingeniería Geográfica

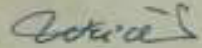
A Josué Juan Topolhuozco Zúñiga

Y, el Consejo Universitario con fecha 17 de Octubre del 2002

le ha conferido el Grado correspondiente.

Por tanto: le expido el presente Diploma para que se le reconozca como tal.

Dado en la ciudad de Lima, a los 17 días del mes de Octubre del 2002.


RECTOR


INTERIMARIO


DECANO


SECRETARIO DE FACULTAD

Registrado e folio 99 del Libro 84 inscriptivo con el No. 62575


SECRETARIO DE FACULTAD



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
EN NOMBRE DE LA NACIÓN



Por Cuanto:

El Consejo Universitario en sesión del 30 de Junio del 2021 acordó

Conferir el Grado Académico de:

Bachiller en Ingeniería Civil

a Don(ña):

JOSUE JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA

Egresado de la Facultad de Ingeniería, Escuela Profesional de Ingeniería Civil, aprobado en acto académico el 04 de Junio del 2021

Por Tanto:

Se le expide el presente Diploma para que se le reconozca como tal y se le otorguen los derechos que las leyes de la Nación los acuerdan.

Dado y firmado en Huancayo, 06 de Julio del 2021



Doctor Frodo Galdivia Martínez
Rector



Abogado Luis Alfredo Calderón Villegas
Secretario General



Doctor Luis Aurelio Torres Lopez
Decano

<i>Código de Universidad:</i>	037
<i>El Diploma de Grado Académico de Bachiller</i>	(B)
<i>Inscrito con el Registro Nro.</i>	120100003538
<i>Libro Nro.</i>	73 - B
<i>Folio Nro.</i>	143
<i>Resolución Nro.</i>	0373-2021-FU
<i>Fecha de Resolución de Consejo Universitario:</i>	30 de Junio del 2021
<i>Tipo de Documento:</i>	Dni
<i>Nro de Documento:</i>	07968724
<i>Modalidad de obtención del Grado Académico Bachiller:</i>	Automatico
<i>Modalidad de Estudios:</i>	P
<i>Tipo de emisión del Diploma:</i>	Original

Huancayo, 06 de Julio del 2021



[Signature]
Abogado Luis Alfredo Calderón Villegas
Secretario General

PERU

N° 00136060



CENTRO SUPERIOR DE ADMINISTRACION
DE EMPRESAS Y NEGOCIOS

C e. S. A. E. N.

R. M. 0874-84-ED

De conformidad con las Resoluciones del Ministerio de Educación Nos. 522 - 7267 - 004215 - 004666
La Dirección de este Centro, área de cursos de la modalidad de
EXTENSION EDUCATIVA



DIPLOMA

Otorgado a TAPAHUASCO ZUÑIGA JOSUE JUAN
Por haber concluido satisfactoriamente LA ESPECIALIDAD
DE COMPUTACION E INFORMATICA

realizado del 21-09-85 al 29-04-86

Registrado con el N° A024

Lima, 01 de Julio de 1986


COORDINADOR




DIRECCION
POR LAUCCS AGUILAR
DIRECTOR
Dpto. Promoción Social

ASOCIACION ORGANIZACION PERUANA DE ESTUDIOS ADMINISTRATIVOS

UNIVERSIDAD "INCA GARGILASO DE LA VEGA"

VICE RECTORADO ACADEMICO

RESOLUCION RA 225-68-RUNIV.

Por cuanto:

JOSUE JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA

Ha concluido satisfactoriamente el curso de:

AUXILIAR DE EDUCACION PRIMARIA

conforme al plan de estudios de extensión y capacitación universitaria en vigencia

Por tanto:

se expide el presente **DIPLOMA** para que se le reconozca como tal.

Lima, 17 de MAYO de 1990



Vice Rector Académico



Rector

Registro:

Diploma No. 052Libro No. 01-OPLA-UICVFolio 03Fecha 17 de Mayo de 1980

Francisco
Secretario



ASIGNATURA	CALIFICATIVOS (en letras)	FECHA DE EVALUACION
<u>PRIMER CERO</u>		
<u>Psicología General</u>	<u>Quince</u>	<u>Noviembre 1980</u>
<u>Psicología General</u>	<u>Trece</u>	<u>II II</u>
<u>Didáctica General</u>	<u>Quince</u>	<u>II II</u>
<u>Didáctica de la Educación Primaria</u>	<u>Quince</u>	<u>II II</u>
<u>SEGUNDO CERO</u>		
<u>Psicología Evolutiva</u>	<u>Dieciséis</u>	<u>Marzo 1980</u>
<u>Psicología del Aprendizaje</u>	<u>Dieciséis</u>	<u>II II</u>
<u>Historia Escolar</u>	<u>Quince</u>	<u>II II</u>
<u>Psicología de la Educación</u>	<u>Dieciséis</u>	<u>II II</u>

Ante el presente del presente, a los fines de dar fe de lo que en el presente se ha actuado.



MINISTERIO DE EDUCACION
DIRECCION DEPARTAMENTAL LIMA
UNIDAD DE SERVICIOS EDUCATIVOS Nº 03
COMISION TECNICO PROFESIONAL DIST. S.J.L.

CERTIFICADO

QUE DON (SA) JOSUE J. TAPAHUASCO ZUÑIGA

HA PARTICIPADO EN EL "CURSO DE CAPACITACION DE AUXILIARES DE EDUCACION"
REALIZADO DEL 08 AL 22 DE MARZO DE 1991 CON UNA DURACION
DE 044 HRS. DE CONFORMIDAD A LO NORMADO POR RD. USE 03 - Nº 356 - 91

SAN JUAN DE LURIGANCHO ABRIL /4 de 1991

CARLOS HERIBERTO ASCHLAGUA
COMISION TECNICO
PROFESIONAL S.J.L.

PROF. HERIBERTO ROMERO C.
JEFE DEL AREA DE SUPERVISION EDUCATIVA

PROF. MAXIMO JACOME GOMEZ
DIR. DEL PROGRAMA SECTORIAL E
UNIDAD DE SERVICIOS EDUCATIVOS 03 S.J.L.



CERTIFICADO

CURSOS TALLERES DE CAPACITACION TECNICA

"HACIA LA CALIDAD Y EXCELENCIA DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO DE LA UGEL 05"

Otorgado a: **TAPAHUASCO ZUÑIGA Josue Juan**

Por haber aprobado el curso de: **COMPUTACION BASICA**

Con 100 horas de duración. Aprobado con R.D. UGEL 05 N° 04993 - 07 y Normado con Directiva N° 043 - DUGEL 05 - JAGA - SJL - EL AGUSTINO - 2007.

S.J.L. Nov - Dic del 2007
Enero - Febrero del 2008



ROBERTO ELIAS BORDA SALINAS
Director del Programa Sectorial B
UGEL 05



LORENZO RODRIGUEZ HERMANDEZ
Gerente
RODHERLO 0501



JOSÉ LUIS PALOMINO ROJAS
Secretaría General
UGEL 05



CERTIFICADO

CURSOS TALLERES DE CAPACITACION TECNICA

"HACIA LA CALIDAD Y EXCELENCIA DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO DE LA UGEL 05"

Otorgado a: **TAPAHUASCO ZUÑIGA Josue Juan**

Por haber aprobado el curso de: **ELECTRICIDAD BASICA**

Con **100 horas** de duración. Aprobado con **R.D. UGEL 05 N° 04993 - 07** y normado con **Directiva N° 043 - DUGEL 05 - JAGA - SJL - EL AGUSTINO - 2007**.

S.J.L., Nov - Dic. del 2007
Enero - Febrero del 2008



HOMBERTO ELIAS ROSSI SALINAS
Director del Programa Sectorial II
UGEL 05



LORENZO RODRIGUEZ HERNANDEZ
Gerente
RODHERLO e.I.R.L.



JOSE LUIS PALOMINO RIVAS
Secretario General
SUTACE UGEL 05



CERTIFICADO

CURSOS TALLERES DE CAPACITACION TECNICA

"HACIA LA CALIDAD Y EXCELENCIA DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO DE LA UGEL 05"

Otorgado a: **TAPAHUASCO ZUÑIGA Josue Juan**

Por haber aprobado el curso de: **GASFITERIA BASICA**

Con **100 horas** de duración. Aprobado con R.D. UGEL 05 N° 04993 - 07 y Normado con Directiva N° 043 - DUGEL 05 - JAGA - SJL - EL AGUSTINO - 2007.

S.J.L., Nov - Dic. del 2007
Enero - Febrero del 2008



HUMBERTO ELIAS ROSSI SALINAS
Director del Programa Sectorial II
UGEL 05



LORENZO RODRIGUEZ HERNANDEZ
Gerente
RODHERLO s.r.l.



JOSE LUIS PALOMINO RIVAS
Secretario General
SUTACE UGEL 05



DRELM
DIRECCIÓN REGIONAL DE EDUCACIÓN
DE LIMA METROPOLITANA



UGEL 03



INSTITUTO SUPERIOR TECNOLÓGICO PÚBLICO
"MANUEL SEOANE CORRALES"
RM N° 937 - 96 - ED
REVALIDADO CON R.D. N° 337 - 2005 - ED



MINISTERIO DE EDUCACIÓN
REPUBLICA DEL PERÚ

MÓDULOS

1. Carpintería en madera
Básica:

- Reconocimiento de Herramientas
- Como utilizar accesorios
- Uso adecuado de las herramientas en la fabricación de sillas y mesas.

2. Carpintería metálica
Básica:

- Reconocimiento de Herramientas
- Como utilizar accesorios
- Uso adecuado de las

CERTIFICADO

Otorgado a:

Josue Juan Tapahuasco Zuñiga

Por su participación como Asistente y habiendo aprobado en la Capacitación Tecnológica en Carpintería (Nivel Básico) 2010, organizado y desarrollado en el I.E.S.T.P. "MANUEL SEOANE CORRALES" desde el 10 de Julio al 29 de Agosto del 2010, con una duración de 120 horas pedagógicas.

San Juan de Lurigancho, Setiembre del 2010



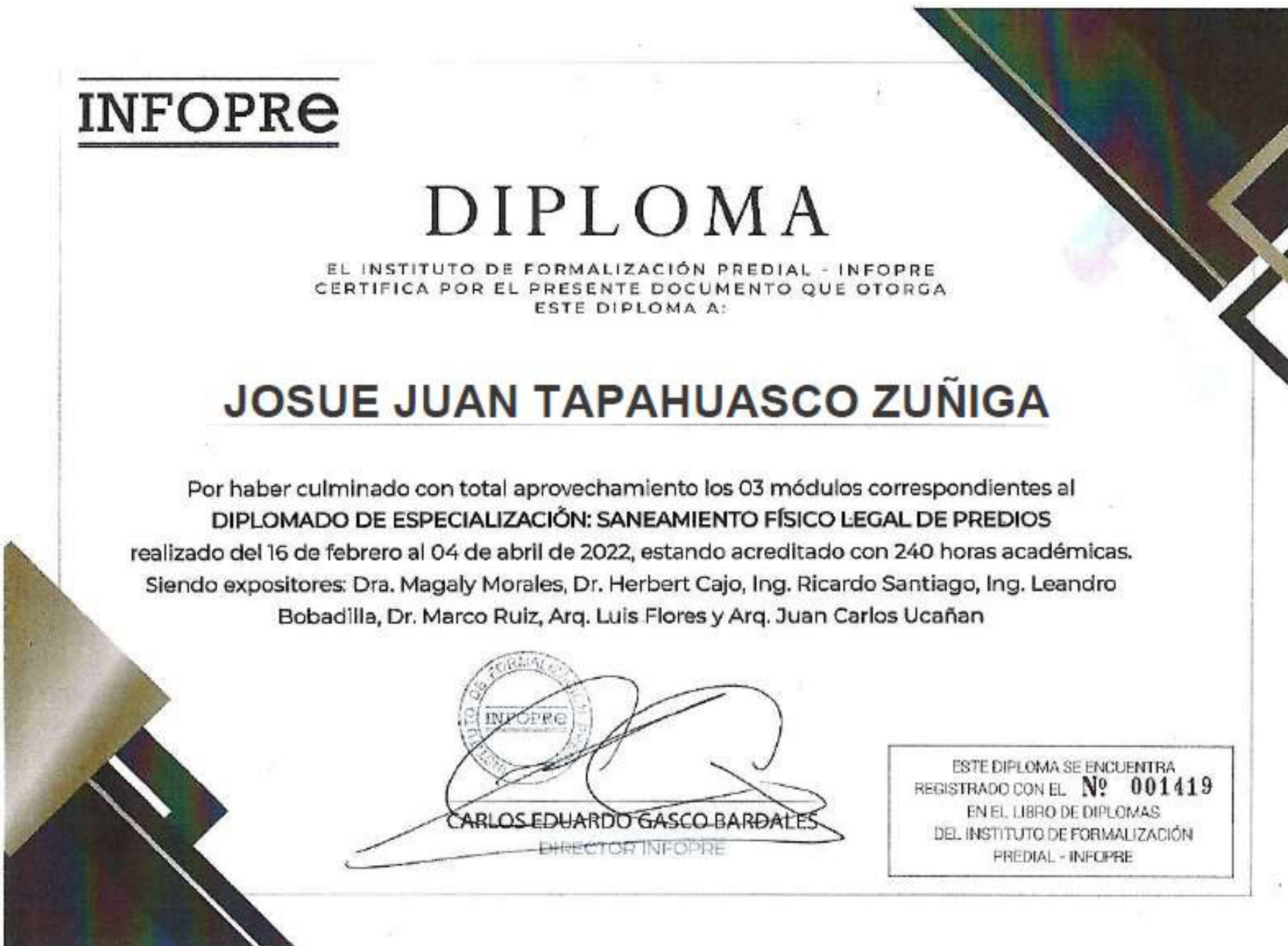
José Luis Galarza Sánchez
DIRECTOR DEL I.E.S.T.P. "MSC"



Pablo M. Palomino Rivas
SECRETARIO GENERAL SUTACE UGEL 03
S.J.L. - AGUSTINO



Juan H. Escalafón Sarmiento
COORDINADOR DEL I.E.S.T.P. "MSC"



INFOPRE

DIPLOMA

EL INSTITUTO DE FORMALIZACIÓN PREDIAL - INFOPRE
CERTIFICA POR EL PRESENTE DOCUMENTO QUE OTORGA
ESTE DIPLOMA A:

JOSUE JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA

Por haber culminado con total aprovechamiento los 03 módulos correspondientes al
DIPLOMADO DE ESPECIALIZACIÓN: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS
realizado del 16 de febrero al 04 de abril de 2022, estando acreditado con 240 horas académicas.
Siendo expositores: Dra. Magaly Morales, Dr. Herbert Cajo, Ing. Ricardo Santiago, Ing. Leandro
Bobadilla, Dr. Marco Ruiz, Arq. Luis Flores y Arq. Juan Carlos Ucañan



CARLOS EDUARDO GASCO BARDALES
DIRECTOR INFOPRE

ESTE DIPLOMA SE ENCUENTRA
REGISTRADO CON EL N° **001419**
EN EL LIBRO DE DIPLOMAS
DEL INSTITUTO DE FORMALIZACIÓN
PREDIAL - INFOPRE

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA
INSTITUTO DE INVESTIGACION
CERTIFICADO

Que, Don (ña): **TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN**
Ha participado en el Ciclo de Eventos Científicos
"TRANSPORTE AEREO, TECNICAS Y SEGURIDAD, UN
CASO: VULNERABILIDAD DE LAS TURBINAS",
desarrollado el día Viernes 06 de Diciembre de 1996, a
cargo del Sr. Ing. LUIS ARTIEDA CARPIO, Capitán de
Navío (r) ex Agregado Castrense del Perú ante el Gobierno
de Italia.



Ing. JORGE LESCANO SANDOVAL
DIRECTOR
POST - GRADO



DR. LUIS A. VILCHEZ LARA
DIRECTOR
INSTITUTO DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y
 AMBIENTAL
 DIRECCION DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION

CERTIFICADO

Que, Don (ña). **TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN**

Ha participado en el Ciclo de Eventos Científicos Culturales: "Impacto Ambiental, Complejo Turístico Larcomar; Miraflores - Lima", desarrollado el día jueves 02 de Octubre de 1997, a cargo de los Srs.: Arq. Jaime Freundt Orihuela, Dr. Carlos Chirinos Arrieta, (Pdte. de la Sociedad Peruana de Derecho Ambiental), contándose con el auspicio de la Dirección de Post Grado de la FIGA y autorización de la O.C.I.



Ing. JORGE LESCANO SANDOVAL
 Director
 POST GRADO



Dr. LUIS A. VILCHEZ LARA
 Director
 INSTITUTO DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y
AMBIENTAL
DIRECCION DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION

C E R T I F I C A D O

Que, Don (ña). TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

Ha participado en el Ciclo de Eventos Científicos Culturales: "Los Desastres Naturales y el Fenómeno del Niño", desarrollado el día viernes 03 de Octubre de 1997, a cargo de la Sra. Ing. Ena Jaimes Espinoza, representante del SENAMHI con el concurso de los Srs. Ing. César Arguedas Madrid y del Dr. Luis A. Vilchez Lara, como panelistas dentro del marco celebratorio del XXXVII de la U.N.F.V. contándose con el auspicio de la Dirección de Post Grado de la FIGA y autorización de la O.C.I.

Ing. JORGE LESCANO SANDOVAL
Director
POST GRADO



Dr. LUIS A. VILCHEZ LARA
Director
INSTITUTO DE INVESTIGACION



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL

FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL

Dirección de Acción Social

CERTIFICADO

Otorgado a:

Josué Tapahuasco Zúñiga

Por su participación como Asistente en el Seminario
"Inventario y Valoración Económica de la Biodiversidad", con
 16 horas lectivas, realizado del 09 al 12 de Junio de 1997,
 auspiciado por el INRENA y los Proyectos PNUD/RLA/G32 y
 FANPE GTZ/INRENA



ING. WALTER GOMEZ LORA
 Decano
 Facultad de Ingeniería Geográfica
 y Ambiental



ING. OSCAR PEREZ CONTRERAS
 Coordinador del Evento

LIC. RUBEN CUEVA HINOSTROZA
 Director de Acción Social
 Facultad de Ingeniería Geográfica
 y Ambiental

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
INSTITUTO DE INVESTIGACION
CERTIFICADO

Que, Don (ña): **JOSUE JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA**
Ha participado en el CICLO DE EVENTOS CIENTIFICOS
"Alimentación; Sociedad y Deportes", desarrollado el día
Jueves 12 de Junio de 1997, a cargo de los Srs.: Dr. Rómulo
Reaño Salazar, Dr. Orlando Garcia Gonzales, contando con
el Auspicio de la Dirección de Post Grado de la FIGA y
autorización de la O.C.I.

Ing. **JORGE LESCANO SANDOVAL**
DIRECTOR
Post - Grado

DR. LUIS A. VILCHEZ LARA
DIRECTOR
INSTITUTO DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
 DIRECCION DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION

CERTIFICADO



TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

Que, Don (ña):

Há participado en el ciclo de Eventos Científicos Culturales: **"EL CLIMA, TIEMPO METEOROLOGICO Y LOS DESASTRES NATURALES"**, Un Caso El Fenómeno del Niño 1977 - 1998, a cargo del Sr. Dr. Luis Zavala Yupanqui, Desarrollado el día Lunes 13 de Julio de 1998, contándose con el auspicio de la Sección de Postgrado y conocimiento de la OCL.

Ing. Jorge Lescano Sandoval
 Director
 Postgrado



Dr. Luis Vilchez Lara
 Director
 Instituto de Investigación





UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
INSTITUTO DE INVESTIGACION

CERTIFICADO

LAS DIRECCIONES DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION Y LA SECCION POSTGRADO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL, OTORGAN LA CERTIFICACION AL SEÑOR. (ITA)

JOSE JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA (ASISTENTE)

POR HABER PARTICIPADO EN EL CONVERSATORIO : YUGOSLAVIA-KOSOVO, DESARROLLADO EL DIA VIERNES 07 DE MAYO DE 1999, CON INVITACION ESPECIAL DEL SR. ZORAN RAICEVIC, ENCARGADO DE NEGOCIOS DE LA EMBAJADA DE YUGOSLAVIA, EN SOLIDARIDAD CON LA PAZ Y EL ARREGLO DE LAS CONTROVERSIAS INTERNACIONALES VIA EL DIALOGO, LA NEGOCIACION ANTES QUE LA GUERRA Y BAJO EL AUSPICIO DE LAS NACIONES UNIDAS

Lima, 28 de Mayo de 1999



ING. MARI JOSE LISCANO SANDOVAL
DIRECTOR
SECCION POST GRADO



DR. LUIS ALBERTO VELCHEZ LARA
DIRECTOR
INSTITUTO DE INVESTIGACION



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
INSTITUTO DE INVESTIGACION

CERTIFICADO

LAS DIRECCIONES DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION Y LA SECCION POSTGRADO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL, OTORGAN LA CERTIFICACION AL SEÑOR. (ITA)

TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

POR HABER PARTICIPADO COMO EXPOSITOR Y MIEMBRO DEL EQUIPO DOCENTE INVESTIGADOR, DURANTE LA JORNADA CIENTIFICA, CORRESPONDIENTE A 1998, ACTO ACADEMICO DESARROLLADO EL DIA JUEVES 22 DE ABRIL DE 1999 «DIA MUNDIAL DE LA TIERRA» CONTANDO CON EL AUSPICIO DE LA OFICINA CENTRAL DE INVESTIGACION.

Lima, 26 de Mayo de 1999

ING. MAG. JORGE LESCANO SANDOVAL
 DIRECTOR
 SECCION POST GRADO



DR. LUIS ALBERTO VILCHEZ LARA
 DIRECTOR
 INSTITUTO DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA Y AMBIENTAL



CERTIFICADO



Los Directores de: Bienes y Servicios y de Tutoría Académico y Personal, otorgan el reconocimiento al Sr.(ta):

TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

Por haber participado en el Conversatorio: "Homenaje Póstumo a los Maestros Dr. Javier Pulgar Vidal y Dr. Alejandro Alberca Cevallos, por sus contribuciones al desarrollo de la Geografía y Geología del Perú e Ingenierías de la especialidad. Evento desarrollado el día viernes 23 de Mayo del 2003 en el auditorium "Carlos Sutton", que estuviera a cargo de los Sres. Dr. Luis Zavala Yupanqui, Ing. Rogelio Aguirre Cordero y Dr. Luis Alberto Vilchez Lara.

Lima, 07 de Julio del 2003

Ing. Mg. Jorge Lesano Sandoval
Director Bienes, Servicios

Dr. Luis Alberto Vilchez
Director de DOTAP



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
DIRECCION DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION
CERTIFICADO

Que, Don (ña). **Tapahuasco Zuñiga, Josue J.**
Ha participado en el ciclo de Eventos Científicos "SUELOS AGRICOLAS
EN EL PERU, SU MANEJO Y CONSERVACION", desarrollado el día
Jueves 14 de Agosto de 1997, a cargo del Sr. Dr. CESAR MORAN VAL,
Catedrático Principal de la Universidad Nacional Agraria La Molina,
contándose con el Auspicio de la Dirección de Post Grado de la FIGA.
y autorización de la O.C.I.

Ing. JORGE LISCANO SANDOVAL
Director
POST GRADO

Dr. LUIS ALBERTO VILCHEZ LARA
Director
INSTITUTO DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
 DIRECCION DEL INSTITUTO DE INVESTIGACION

CERTIFICADO



Que Don (ña): **TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN**

Ha participado en el ciclo de Eventos Científicos Culturales: "LAS RELACIONES PERUANO - ECUATORIANAS, POR LA DEFINICION DE NUESTRAS FRONTERAS", a cargo del Sr. Dr. Luis Vilchez Lara, desarrollado el 28 de Setiembre de 1998, con invitación del Dr. Luis González Posada, Presidente de la Comisión de Relaciones Exteriores del Colegio de Abogados de Lima, contándose con el auspicio de la Sección de Postgrado de la FIGA y autorización de la OCL.

Ing. Jorge Lescano Sandoval
 Director
 Postgrado



Dr. Luis Vilchez Lara
 Director
 Instituto de Investigación





UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
ESCUELA DE INGENIERIA AMBIENTAL / SECCION DE POST-GRADO
GRUPO DE ESTUDIO AMBIENTAL "TIERRA"

Certificado

GESTION AMBIENTAL : MONITOREO DE LA CALIDAD DEL AIRE

El Sr. (Sra): **TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE**
Ha participado en la Conferencia "GESTION AMBIENTAL - MONITOREO DE LA CALIDAD DEL AIRE",
a cargo del Ing° Nelson Soto GERENTE de Eco Care SGS del Perú, realizado el día 16 de Octubre de 1998,
como : **ASISTENTE**

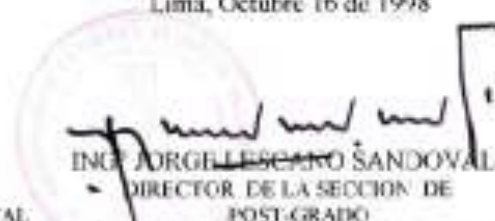
Lima, Octubre 16 de 1998



ING° CESAR ARGUEDAS MADRID
DIRECTOR DE LA ESCUELA DE
INGENIERIA AMBIENTAL



ING° WALTER GÓMEZ LORA
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE
INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL



ING° JORGE ESCOBAR SANDOVAL
DIRECTOR DE LA SECCION DE
POST-GRADO

GRUPO DE ESTUDIO AMBIENTAL "TIERRA" (G.E.A.T.) : geat@lanet.com.pe



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL

FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL

SECCION DE POST GRADO

CONFERENCIA

**INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL E
ISO 14000: SISTEMA DE GESTION AMBIENTAL**

Certificado

El Sr. (srta): JOSUE TAPAHUASCO ZUÑIGA

*Ha participado en la Conferencia INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL
E ISO 14000: SISTEMA DE GESTION AMBIENTAL, realizado el día jueves
19 de Noviembre.*



ING. WALTER GOMEZ LORA
DECANO

FACULTAD DE INGENIERIA GEOGRAFICA Y AMBIENTAL



Lima, Noviembre 19 de 1998

MAG. ING. JORGE LISCANO SANDOVAL
DIRECTOR SECCION DE POST GRADO
FIGA - UNFV

UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
INSTITUTO PERUANO DE ESTUDIOS ANTÁRTICOS
R.R N° 11045-83-UNFV



EVENTO XXIV ANIVERSARIO DE CREACION DE IPEA

Certificado

La Facultad de Ingeniería Geográfica, Ambiental y Ecoturismo y el Instituto Peruano de Estudios Antárticos (IPEA), otorgan el reconocimiento al Sr.(Srta.):

TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

por haber participado en calidad de: **ASISTENTE**

Actividad desarrollada el día Viernes 23 de Marzo del 2007 de 10.00 am. a 14.00 pm.
Contando con la presencia del Sr. Vicerrector Académico de la UNFV, Dr. Hernán Álvarez Sotomayor.

Lima, 09 de Abril del 2007

DR. JORGE LESCANO SANDOVAL
Decano FIGAE

DR. LUIS ALBERTO VILCHES
Director de IPEA



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
 Facultad de Ingeniería Geográfica Ambiental y Ecoturismo
 ACCIÓN SOCIAL- DOTAP



EVENTO:

"EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DEL SISMO"
DEL 15 DE AGOSTO DEL 2007. Ica, Pisco, Chincha, Lima, Cañete, Yauyos.
Huancavelica, Huaytara - Castrovirreyna.

Las Direcciones de Acción-Social y de Orientación Tutoría
 Académica y Personal de la FIGAE otorgan el reconocimiento
 al Sr.(ita):

TAPAHUASCO ZUÑIGA. JOSUE JUAN

Por haber participado en calidad de **ASISTENTE**

Actividad desarrollada el día Viernes 15 de agosto del 2008.

Expositores: MSC. César Arguedas Madrid, Dr. Luis Alberto Vilchez Lara, de 10:00 am. a 14.00
 p.m. Auditorio Ing. Charles Sutton

Lima, 29 de Agosto del 2008



Ing. MSC. César Arguedas Madrid
 Director de Acción Social
 FIGAE - UNFV



Dr. Luis Alberto Vilchez Lara
 Director de DOTAP-FIGAE
 UNFV



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLARREAL
FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA AMBIENTAL Y ECOTURISMO
INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN



EVENTO:

CONFERENCIA INTERNACIONAL
"Perú País Telúrico - Sísmico y Desastres Naturales"

El Director del II-FIGAE y el Comité de Investigaciones, otorgan el
 reconocimiento al Sr.(ta):

TAPAHUASCO ZUÑIGA, JOSUE JUAN

ASISTENTE

Por haber participado en calidad de
 Actividad desarrollada el día Viernes 11 de Setiembre del 2009. A cargo de Científicos,
 Académicos como: Ing. Lourdes Cacya, Ing. Jorge López Lozano (Universidad-Heidelberg
 Alemania), Dr. César Arguedas Madrid, Ing. Raúl Mendez Gutierrez y el Dr. Luis Alberto Vilchez
 Lara, de 9:00 am. a 14:00 p.m. en el Auditorio Ing. Charles Sutton, Anexo N° 08.

Lima, 18 de Setiembre del 2009

Dr. César Arguedas Madrid
 Por el Comité de Investigación
 FIGAE - UNFV

Dr. Luis Alberto Vilchez Lara
 Director del Instituto de Investigación
 FIGAE - UNFV





FICHA RUC : 10079687249
TAPAHUASCO ZUÑIGA JOSUE JUAN
 Número de Transacción : 689162316
 CIR - Constancia de Información Registrada

Información General del Contribuyente

Apellidos y Nombres ó Razón Social	: TAPAHUASCO ZUÑIGA JOSUE JUAN
Tipo de Contribuyente	: 01-PERSONA NATURAL SIN NEGOCIO
Fecha de Inscripción	: 21/01/2002
Fecha de Inicio de Actividades	: 01/02/2002
Estado del Contribuyente	: ACTIVO
Dependencia SUNAT	: 0023 - INTENDENCIA LIMA
Condición del Domicilio Fiscal	: HABIDO
Emisor electrónico desde	: 11/05/2015
Comprobantes electrónicos	: RECIBO POR HONORARIO (desde 11/05/2015)

Datos del Contribuyente

Nombre Comercial	: -
Tipo de Representación	: -
Actividad Económica Principal	: 70109 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
Actividad Económica Secundaria 1	: 74210 - ACTIV. DE ARQUITECTURA E INGENIERIA
Actividad Económica Secundaria 2	: -
Sistema Emisión Comprobantes de Pago	: MANUAL
Sistema de Contabilidad	: MANUAL
Código de Profesión / Oficio	: 99- PROFESION U OCUPACION NO ESPECIFICADA
Actividad de Comercio Exterior	: SIN ACTIVIDAD
Número Fax	: -
Teléfono Fijo 1	: 1 - 4595035
Teléfono Fijo 2	: -
Teléfono Móvil 1	: 1 - 992483570
Teléfono Móvil 2	: -
Correo Electrónico 1	: proyectac_ingenieros@hotmail.com
Correo Electrónico 2	: -

Domicilio Fiscal

Actividad Económica	: 70109 - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
Departamento	: LIMA
Provincia	: LIMA
Distrito	: SAN JUAN DE LURIGANCHO
Tipo y Nombre Zona	: -
Tipo y Nombre Vía	: P.O. QUIPUCAMAYOC
Nro	: 131
Km	: -
Mz	: -
Lote	: -
Dpto	: -
Interior	: -
Otras Referencias	: CDRA.1 DE AV.GRAN CHIMU
Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal	: ALQUILADO

Datos de la Persona Natural

Documento de Identidad	: DNI 07968724
Cond. Domiciliado	: DOMICILIADO
Fecha de Nacimiento o Inicio Sucesión	: 06/06/1958
Sexo	: Masculino
Nacionalidad	: PERUANA
País de procedencia	: -

Registro de Tributos Afectos

Tributo	Afecto desde	Marca de Exoneración	Exoneración	
			Desde	Hasta
RENTA-4TA. CATEGORIA-CTA.PROPIA	01/02/2002	-	-	-



"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra
Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas
de Junín y Ayacucho"

CONSTRUCCIONES DE EDIFICACIONES Y SERVICIOS MULTIPLES-
CONEYSEM E.I.R.L.

CERTIFICADO DE TRABAJO

VERONICA DERIREL CORDOVA FABIAN, Gerente General de la Empresa
Constructora e Inmobiliaria CONEYSEM E.I.R.L., RUC N° 20543431592, con domicilio Fiscal en
la Av. Buenos Aires N°278 Int.205, segundo piso, Urb. Cercado de Puente Piedra (frente a la
Municipalidad), distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima.

Hace Constar:

Que, el Bach. JOSUÉ JUAN TAPAHUASCO ZUÑIGA, con DNI N°07968724, ha
laborado en mi empresa, en la oficina Principal como GESTOR DE PROYECTOS en el área de
Gerencia de proyectos de saneamientos físico y legal, mostrando responsabilidad, eficiencia,
puntualidad en las tareas que se le ha encomendado, cumpliendo así mismo a cabalidad sus
funciones desde el 13 de febrero del 2017 al 29 de febrero del 2020.

Se expide el presente Certificado de Trabajo a consideración del interesado, para los
fines que estime conveniente.

En señal de conformidad a lo expresado, firmo el presente Certificado de Trabajo.

Lima, 20 de octubre del 2023.

Veronica D. Cordova Fabian
Gerente General
CONEYSEM E.I.R.L.

GERENTE GENERAL-CONEYSEM E.I.R.L.

Oficina principal: Av. Buenos Aires N°278, Int.205, 2do piso, Urb. Cercado de Puente Piedra (Frente a la
Municipalidad)-Distrito de Puente Piedra, Lima-Perú. Celular: 946462034. Sede: Av. Gran Chimú N°153,
2do piso, Urb. Zarate-distrito de San Juan de Lurigancho-Lima.



ZONA REGISTRAL N° IX, SEDE LIMA
OFICINA REGISTRAL LIMA

ANOTACION DE INSCRIPCION

TITULO N° : 2012-00676171
Fecha de Presentación : 26/07/2012

Se deja constancia que se ha registrado lo siguiente :

ACTO
CONSTITUCION DE E.I.R.L.

PARTIDA N°
12884341

ASIENTO
A0001

Se informa que han sido incorporados al Índice de Mandatarios la(s) siguiente(s) persona(s):

Partida N° 12884341 TAPAHUASCO ZUNIGA JOSUE JUAN (GERENTE)
Partida N° 12884341 TAPAHUASCO ZUNIGA JOSUE JUAN (TITULAR)

Derechos pagados : S/ 96.74 nuevos soles, derechos cobrados : S/ 96.74 nuevos soles
y Derechos por devolver : S/ 0.00 nuevos soles
Recibo(s) Número(s) 00007958-79 00008086-79 LIMA, 31 de Julio de 2012.

Dña. MARIELLA YULEA SERRANO
Registrador Público
ORIC

CERTIFICO que he verificado el contenido del documento original que he tenido a la vista, que es el que se inscribe. - Doy fe
Lima, 08 AGO 2012



DEL VILLAR PRADG
NOTARIO DE LIMA

DEL VILLAR
Notario Público en el Perú
Calle Comercio N° 100, Lima
Teléfono: 543-2271

Consulta RUC

Resultado de la Búsqueda

IMPORTANTE: Los comprobantes de pago o notas de débito emitidos por este contribuyente no dan derecho a crédito fiscal del IGV, en tanto se encuentra con estado de **BAJA DE OFICIO**

Número de RUC:

20603008210 - DISEÑOS, SERVICIOS GENERALES, CONSTRUCCIONES,
CORRETAJES PERU E.I.R.L. - DISERCON PERU

Tipo Contribuyente:

EMPRESA INDIVIDUAL DE RESP. LTDA

Nombre Comercial:

-

Fecha de Inscripción:

15/03/2018

Fecha de Inicio de Actividades:

15/03/2018

Estado del Contribuyente:

BAJA DE OFICIO

Fecha de Baja: 31/07/2019

Condición del Contribuyente:

HABIDO

Domicilio Fiscal:

JR. LOS AMAUTAS NRO. 217 URB. ZARATE LIMA - LIMA - SAN JUAN DE LURIGANCHO

Sistema Emisión de Comprobante:

MANUAL/COMPUTARIZADO

Actividad Comercio Exterior:

SIN ACTIVIDAD

Sistema Contabilidad:

MANUAL/COMPUTARIZADO

Actividad(es) Económica(s):

Principal - 4659 - VENTA AL POR MAYOR DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Secundaria 1 - 7730 - ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE OTROS TIPOS DE MAQUINARIA,
EQUIPO Y BIENES TANGIBLES



**CENSOS NACIONALES
IX DE POBLACION Y IV DE VIVIENDA
1993**



CERTIFICADO

Otorgado a: TAPAHUASCO ZUÑIGA JOSUE JUAN

Por haber participado como EMPADRONADOR en los CENSOS NACIONALES: IX de Población y IV de Vivienda.

Lima, Julio de 1993


Lic.Est. RAMÓN DE LA CRUZ YUPANQUI
Director Nacional de Censos y
Encuestas


Econ. FELIX MURILLO ALFARO
Jefe del Instituto Nacional de
Estadística e Informática

