



ESCUELA DE POSGRADO

PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN

DERECHO CORPORATIVO

Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en
la asociación “La Tierra Prometida”, en la ciudad de Ica, 2023

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:

Maestro en Derecho Corporativo

AUTOR:

Acuña Bossio, Alfredo Alonso (orcid.org/0009-0006-3763-9010)

ASESORES:

Mg. Obiol Anaya, Erik Francesc (orcid.org/0000-0002-3513-5592)

Mg. Campos Maldonado, Milagros Patricia (orcid.org/0000-0002-0829-1645)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

TRUJILLO - PERÚ

2023

DEDICATORIA

El esfuerzo desplegado en el desarrollo de la presente investigación está dedicado en primer lugar a Dios, por brindarme la fortaleza y salud para seguir adelante; y a mis hijos Sebastián, Matías y Antonella, por ser el soporte para superarme cada día.

AGRADECIMIENTO

Mi especial agradecimiento a mi asesor de tesis, el Dr. Erik Obiol Anaya, por su valioso tiempo dedicado en la revisión del presente trabajo, y definitivamente a mi casa de estudios por brindarme las herramientas necesarias para mi ejercicio profesional

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DEDICATORIA.....	i
AGRADECIMIENTO.....	ii
Declaratoria de Originalidad del Autor	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor	iv
ÍNDICE DE CONTENIDOS	v
ÍNDICE DE TABLAS	vi
ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS	viii
RESUMEN.....	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	10
3.1. Tipo y diseño de investigación	10
3.2. Variables y operacionalización	11
3.3. Población, muestra y muestreo.....	12
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	12
3.5. Procedimientos.....	12
3.6. Método de análisis de datos.....	13
3.7. Aspectos éticos	13
IV. RESULTADOS.....	14
VI. CONCLUSIONES.....	42
VII. RECOMENDACIONES	43
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	44
ANEXOS.....	48

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz de Operacionalización.....	11
Tabla 2. Usted considera que, ¿La propiedad informal impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad?	14
Tabla 3. Considera que, ¿Los actos de informalidad en el ámbito de predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización?.....	15
Tabla 4. En lo que concierne a la creciente ola de informalidad, ¿Considera que, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios por la inadecuada gestión de sus dirigentes?.....	16
Tabla 5. Considera Ud. que, ¿Existen políticas públicas estatales que garantizan y protegen la propiedad de la ciudadanía en el país?.....	17
Tabla 6. Considera Ud. que, ¿El Estado garantiza adecuadamente el derecho a la propiedad en el Perú?	18
Tabla 7. Considera Ud. que, ¿La normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultadas otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho?	19
Tabla 8. ¿Considera que, las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?.....	20
Tabla 9. ¿Considera usted que, las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita tengan las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario?	21
Tabla 10. Considera usted que, ¿La propiedad informal siempre es adquirida mediante el uso de la fuerza o ejercicio ilícito de los pobladores?	22
Tabla 11. Considera usted que, ¿El ámbito de la propiedad informal puede desencadenar la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos?	23
Tabla 12. Cree usted que, ¿El Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país?	24
Tabla 13. Considera que ¿La mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones para la formalización de los predios?.....	25
Tabla 14. Considera usted que, ¿El Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país?.....	26
Tabla 15. Considera que ¿El Estado ha implementado correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país?.....	27

Tabla 16. Considera usted que, ¿Existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto de la importancia de formalizar sus predios?	28
Tabla 17. Considera usted que, ¿Los pobladores encabezados por los dirigentes de sus Asociaciones, no ejercen una actitud de cooperación ante la proyección de inversión privada que tiene como finalidad la formalización de predios?	30
Tabla 18. Considera usted que, ¿El Estado proporciona los mecanismos adecuados para un desarrollo de formalización integral?	31
Tabla 19. Considera usted que, ¿La inscripción de los títulos en el registro brinda seguridad jurídica durante el procedimiento de formalización?	32
Tabla 20. Desde su experiencia, ¿Considera que, ha habido un aumento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios considerados como informales?	33
Tabla 21. Considera que, ¿El Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales?	34

ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

Figura 1. Usted considera que, ¿La propiedad informal impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad?	14
Figura 2. Considera que, ¿Los actos de informalidad en el ámbito predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización?.....	15
Figura 3. ¿Considera que, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios por la inadecuada gestión de sus dirigentes?	16
Figura 4. Considera Ud. que, ¿Existen políticas públicas estatales que garantizan y protegen la propiedad de la ciudadanía en el país?.....	17
Figura 5. Considera Ud. que, ¿El Estado garantiza adecuadamente el derecho a la propiedad en el Perú?	18
Figura 6. Considera Ud. que, ¿La normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultadas otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho?	20
Figura 7. ¿Considera que, las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?.....	21
Figura 8. ¿Considera usted que, las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita tengan las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario?	22
Figura 9. ¿Considera que, las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?.....	23
Figura 10. Considera usted que, ¿El ámbito de la propiedad informal puede desencadenar la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos?	24
Figura 11. Cree usted que, ¿El Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país?.....	25
Figura 12. Considera que ¿La mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones para la formalización de los predios?.....	26
Figura 13. Considera usted que, ¿El Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país?.....	27
Figura 14. Considera que ¿El Estado ha implementado correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país?.....	28
Figura 15. Considera usted que, ¿Existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto de la importancia de formalizar sus predios?.....	29

Figura 16. Considera usted que, ¿Los pobladores encabezados por los dirigentes de sus Asociaciones, no ejercen una actitud de cooperación ante la proyección de inversión privada que tiene como finalidad la formalización de predios?	30
Figura 17. Considera usted que, ¿El Estado proporciona los mecanismos adecuados para un desarrollo de formalización integral?	31
Figura 18. Considera usted que, ¿La inscripción de los títulos en el registro brinda seguridad jurídica durante el procedimiento de formalización?	32
Figura 19. Desde su experiencia, ¿Considera que, ha habido un aumento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios considerados como informales?	33
Figura 20. Considera que, ¿El Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales?	34

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo determinar el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023. En lo que respecta al aspecto metodológico presenta un enfoque cuantitativo, de tipo básico, de diseño no experimental. Para el desarrollo del presente estudio se realizó la aplicación de una encuesta a 21 especialistas en la materia. En ese caso, acorde a los resultados se concluyó que, el nivel de impacto de la informalidad en materia de predios en el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, es negativo, porque no beneficia a que exista un desarrollo urbano adecuado en dicha zona, ya que los pobladores cuestionan y obstruyen el procedimiento, lo cual está ligado muchas veces esto a un desconocimiento o mala información sobre el procedimiento de formalización.

Palabras clave: Propiedad informal, desarrollo urbano, proceso de formalización.

ABSTRACT

The objective of this research is to determine the impact of informal property and the formalization process in the Association "La Tierra Prometida", in the city of Ica, 2023. Regarding the methodological aspect, it presents a quantitative approach, basic type, non-experimental design. For the development of this study, a survey was applied to 21 specialists in the field. In this case, according to the results, it was concluded that the level of impact of informality in terms of land in the formalization process in the "La Tierra Prometida" Association is negative, because it does not benefit the existence of an adequate urban development in this area, since the inhabitants question and obstruct the procedure, which is often linked to a lack of knowledge or bad information about the formalization procedure.

Key words: Informal property, urban development, formalization process.

I. INTRODUCCIÓN

La propiedad informal es uno de los problemas más frecuentes a nivel internacional, porque se desarrolla como la carencia o ausencia de un documento que avale la titularidad del bien donde se encuentra actualmente poseyendo un sujeto (Hasudungan y Neilson, 2020). La adquisición de terrenos informales ya sea que presenten construcción o no, causan un efecto negativo en las reglas institucionales, debido que, las personas se ven restringidas no podrán gestionar títulos de propiedad que les permita adquirir la calidad de dueños (Zuenko y Sonin, 2017).

En el caso de México, las personas viven desigualdades en lo que corresponde la adquisición de un bien destinado para vivienda, presentando como uno de los factores principales su participación en mercados informales. Esta situación advierte que las personas pueden llegar a tener terrenos o casas, pero no los títulos que avalen su propiedad, por tanto, debe procurarse la implementación de políticas o proyectos de inversión que garanticen el acceso de una vivienda a los diferentes sectores socioeconómicos (Zuñiga, 2018).

De otro lado, en el caso de Chile, los autores Contreras y Seguel (2022), señalan la preocupante situación en las que viven muchas de las familias, ya que, viven en zonas periféricas al margen de los límites urbanos, presentándose una ausencia de planificación que termina por colocarlos en un estado de vulnerabilidad a los pobladores, no obstante, se muestran renuentes ante los diferentes proyectos de inversión que son adjudicados por las entidades públicas de su localidad.

En el caso peruano, se evidencia un subdesarrollo institucional como consecuencias de la dispersión de la autoridad que está encargada de la titulación de las diferentes zonas, ya sea urbana, rural o asentamientos humanos no registrados. Conforme menciona la autora Campos (2019), la informalidad predial es un complejo que está ligado a factores económicos, laborales, acceso al financiamiento, deficiencias normativas y principalmente la falta de cooperación

por parte de la población posesionaria de colaborar con los procedimientos de formalización.

Asimismo, debe reconocerse la importancia del proceso de formalización predial, porque juega un papel importante al permitir que las pobladores cuenten con seguridad jurídica, no obstante, muchas veces el Gobierno Local, realiza negociaciones con empresas del sector inmobiliario, los cuales terminan siendo cuestionados por los pobladores, aduciendo que dicho proyecto atenta contra su propiedad (Cucat et al., 2020).

Por otro lado, en lo que respecta a la informalidad predial en la Ciudad de Ica, esta se evidencia en las diferentes localidades, la cual no ha podido ser remediada por parte de las autoridades responsables, ya que en muchas ocasiones son los mismos pobladores los que no permiten que se concentre una negociación que los beneficie, sobre todo cuando se intenta entablar un acuerdo con los dirigentes de las Asociaciones de Pobladores.

En la misma línea, dicha situación se evidencia en el caso de la Asociación “Tierra Prometida”, en la cual se pretende llevar a cabo una iniciativa Privada de Proyecto en Activos, la misma que fue aprobada mediante el Acuerdo de Concejo N°046-2022. MPI, donde se precisó que la empresa A&A Grupo Inmobiliario tiene como propósito construir un conjunto de viviendas denominada “**CONJUNTO DE INTERÉS SOCIAL TIERRA PROMETIDA**”, el cual tiene el objetivo edificar dieciséis mil cuatrocientas treinta (16,430) viviendas que beneficiará a la población de la Provincia de Ica en especial a los estratos C y D que se ejecutará en un área de 2’700,667.06 m² (270 ha), teniendo como respaldo al programa Techo Propio, destinando para su ejecución un total de S/. 642’315,240.00 millones (Acuerdo de Concejo N°046-2022-MPI, 2022).

Conforme se evidencia, este proyecto surgió como una iniciativa de interés social que busca la formalización de los pobladores de la Asociación Tierra Prometida, no obstante, los dirigentes de la asociación no lo ven como una oportunidad, sino como una amenaza a sus intereses, idea que ha sido replicada en los pobladores, ya que, ellos se consideran como propietarios de los terrenos,

cuando en realidad todo lo adjudicado por la asociación es de propiedad del Estado.

En ese sentido, esta investigación encuentra su justificación en la relevancia que significa contrarrestar el problema de la informalidad predial en el país, debido a que el Estado no es el único responsable, ya que, en muchas ocasiones como el caso en concreto, brinda alternativas para su formalización, pero el desconocimiento de los pobladores y la ausencia de un criterio adecuado por parte de los dirigentes de las Asociaciones, terminan por obstaculizar el proceso de formalización.

En base a lo descrito, se ha formulado la siguiente pregunta problema: ¿Cuál es el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023?; adicionalmente, como problemas específicos: ¿Cuáles son los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización y titularización de predios en la Ciudad de Ica?, ¿Cuál es el proceso de formalización de predios acorde a la normativa y doctrina del sistema jurídico peruano?; y, ¿Cuáles son las principales causas que impiden un adecuado tratamiento de la formalización de predios en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica?

Como objetivo general se planteó: Determinar el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023; y como objetivos específicos: Describir los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización de predios en la Ciudad de Ica; Analizar el proceso de formalización de predios acorde a normativa y doctrina del sistema jurídico peruano; e, Identificar las principales causas que impiden un adecuado tratamiento de la formalización de predios en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica. Finalmente, se busca contrastar la siguiente hipótesis: El impacto que causa la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida” en la Ciudad de Ica, es negativo porque no existe una predisposición por parte de los pobladores o de sus representantes de participar eficazmente en el desarrollo de los diferentes proyectos dirigidos a la formalización de los predios.

II. MARCO TEÓRICO

Se realizó una investigación de trabajos previos desarrollados en tesis y artículos científicos nacionales e internacionales.

A nivel internacional, se tiene a Chanampa y Lorda (2020), en su investigación tuvieron como propósito analizar las brechas que existen para que las personas accedan a una vivienda propia, la producción y expansión de los asentamientos informales. En su aspecto metodológico se enmarca en un enfoque cualitativo descriptivo. En base a lo desarrollado se concluyó que, es necesaria la intervención del Poder Estatal para lograr la formalización de los diferentes asentamientos humanos, de tal manera que se realice un mapeo focalizado para establecer las diferentes medidas que tendrán que ser utilizadas tanto por el Estado como la población para una correcta formalización de los terrenos.

Por su parte, Espinosa (2021), en su estudio indexado tuvo como propósito analizar la informalidad desde una perspectiva política y las diferentes actuaciones del Estado para garantizar la reducción de la informalidad. En su aspecto metodológico se enmarca en un enfoque cualitativo descriptivo. Conforme a los resultados recabados se concluyó que, se debe buscar restituir el valor de los terrenos de la vida urbana, de tal manera que los predios sean otorgados y formalizados no solo como una medida de mero trámite, sino que, esto se realice con la finalidad de garantizar el derecho a la obra, participación, individualización y socialización de los intereses de la población.

Así mismo, Tellman (2021), en su estudio tuvo como propósito analizar la informalidad y de qué manera se implementan mejores herramientas para satisfacer las necesidades de la población acorde a la realidad que se suscita en cada lugar. En su aspecto metodológico se enmarca en un enfoque cualitativo descriptivo, aplicando una entrevista a 54 participantes. Se concluyó que, pese a

los diferentes estudios realizados a la informalidad, la enmarcan en una situación externa a la norma, ya que no solo debe estar expresada en la misma, sino que, deben garantizar todas herramientas para satisfacer las necesidades de los pobladores, siempre y cuando estos también formen una alianza con las autoridades o entidades para participar activamente en el proceso de formalización.

En la misma línea, Arias y Cruz (2022), en su investigación tuvo como propósito realizar el análisis de la informalidad y la trascendencia de la propiedad para lograr la habilitación de los predios. El aporte metodológico es de enfoque cualitativo descriptivo. Se concluyó que, los sistemas instaurados en su mayoría han dejado de lado establecer innovaciones, es decir, que no deje pasar por alto la posibilidad de participar activamente en la garantía de los sujetos que desean la adquisición de un predio.

Finalmente, Arzeno et al.(2020) en su estudio tuvo como propósito analizar el ordenamiento territorial como una herramienta para solucionar los conflictos territoriales. El aporte metodológico es de enfoque cualitativo descriptivo. Se concluyó que, tanto el Estado como la población deben desplegar diferentes acciones para reducir los índices de informalidad, llevando a cabo la ejecución de estas dentro de un marco legal adecuado que garantice los intereses de ambas partes, además que, se debe procurar que la población local redefina la utilización de los espacios territoriales acorde a las necesidades que éstas reclaman.

A nivel nacional, se tiene al autor Jara (2021), en su estudio tuvo como propósito abordar los datos obtenidos como resultados de un análisis de las dificultades técnicas al momento de realizar el proceso de formalización. En el aspecto metodológico tuvo un enfoque cuantitativo, aplicando un cuestionario a 54 pobladores. En base a los resultados obtenidos, se concluyó que, se evidencia una relación entre las variables de estudio, y que es necesario emplear medidas o políticas para fortalecer el nivel de las contingencias técnicas para que las condiciones del servicio de formalización sean óptimas.

Perez (2021), tuvo como finalidad desarrollar la problemática de la propiedad informal en los centros poblados de Chancayllo. En la formulación metodológica tuvo un enfoque mixto, aplicando un cuestionario a 15 pobladores y 5 especialistas del derecho. Se concluyó que, en el sistema peruano, COFOPRI, es el encargado de llevar a cabo el proceso de formalización, pese a las deficiencias que pueda presentar, ha conseguido grandes logros en materia de formalización de predios, no obstante, debe recalcar que los pobladores deben mostrar su predisposición y no obstaculizar el proceso de formalización.

De otro lado, Zárate(2020), en su pesquisa tuvo como propósito establecer la vinculación entre la formalización y la satisfacción de los beneficiarios. En el abordaje metodológico se tuvo un enfoque cuantitativo, aplicando un cuestionario a 93 beneficiarios del Distrito de Trujillo. Tomando como base los resultados obtenidos, se concluyó que, es necesario que las zonas formalizadas cuenten con servicios básicos, infraestructura adecuada para garantizar sus derechos, asimismo, los habitantes de los sectores formalizados deben entablar mejores relaciones para instaurar una participación en la resolución de los diferentes problemas.

En la misma línea, Olivera (2019), tuvo como propósito desarrollar la incidencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica en predios informales. En el desarrollo metodológico de enfoque cuantitativo y método descriptivo, aplicando un cuestionario a 178 abogados, registradores y funcionarios. Desde la perspectiva de los resultados obtenidos, se concluyó que influye directamente la institucionalidad de la seguridad jurídica en la formalización de los predios informales, asimismo, es de gran importancia que se implementen nuevas políticas para el procedimiento de titulación de tierras, de modo que distribución de dichas tierras no se encuentre al margen de la ley.

Finalmente, Huacchillo (2022), en su investigación abordó la vinculación entre las observaciones técnicas y el consecuente proceso de formalización. De acuerdo con el enfoque metodológico, este fue cuantitativo, aplicando un cuestionario a 102 pobladores. Se concluyó que, es necesario mejorar las condiciones de intercambio de información con las diversas estructuras para

realizar el saneamiento físico y jurídico de la población a formalizar en un tiempo relativamente corto, buscando así un avance continuo en el proceso de formalización.

En lo que respecta a las **bases teóricas** como primera variable tenemos a la **propiedad informal**, la cual está relacionada con la ausencia de un título que avale la propiedad de un bien inmueble del cual hasta ese momento ostenta la posesión del bien (Hernández, 2021). Asimismo, esta se encuentra relacionada a factores económicos, labores, con acceso al financiamiento, las condiciones de trabajo y como tal se ha buscado corregir estas deficiencias con la implementación de nuevas políticas en materia de propiedad (Campos, 2019).

En lo que respecta a la primera dimensión, tenemos al **derecho de propiedad**, el cual se concreta como la situación jurídica de un sujeto respecto de los bienes que este posee, la cual se va a encontrar protegida constitucionalmente ante cualquier intervención de un tercero (Martínez, 2019). En ese sentido, la **propiedad**, se constituye como la parte material importante de la cual es poseedor todo sujeto, y sobre la cual va a poder disponer conforme este crea conveniente en base a los atributos que le han sido conferidos (Olivera, 2019). Asimismo, como segundo indicador tenemos a los **actos posesorios**, los cuales son actitudes de apoderamiento que se realizan respecto de una cosa para desplegar situaciones que en la realidad comprueben que se encuentran en uso de un bien como propietarios (Fernández, 2019).

Como segunda dimensión tenemos a la **apropiación ilícita**, se constituye como toda actuación que comete una persona mediante el uso de la violencia o intimidación para apoderarse de forma ilegal de un bien que no se encuentra en su posesión o de la cual no es propietario (Arenas, 2021). Asimismo, en lo que respecta a la **carencia de título**, se constituye como la falta de un título respecto del bien inmueble del cual alega ser propietario y como no puede ser reconocido como tal ante las instancias necesarias (Huerta, 2021). De otro lado, como otro indicador tenemos a las **invasiones**, las cuales son acciones gestionadas por lo general en masas para tomar posesión de un terreno que forma parte del patrimonio del Estado (Tellman et al., 2021).

Como segunda variable tenemos al **procedimiento de formalización**, el cual es debe ser entendido como la concatenación de actos que conllevan a la reglamentación del inmueble de un sujeto para que adquiera la condición de propietario, es decir, tiene como finalidad lograr la titularidad de un bien en favor de un sujeto (Correa, 2020). Asimismo, en lo que concierne a la **formalización de predios**, está relacionada con la idea de reglamentar el predio de un sujeto con la finalidad de que se adquiera de forma legal la propiedad del bien de tal forma que pueda ejercer los derechos que se derivan de este (Zaldívar y Duffó Sánchez, 2021). Como primer indicador se tiene a la **formalización integral**, la cual se conoce como el proceso de formalización de predios urbanos que busca la titularidad total de la propiedad para que no tenga problemas a futuro respecto a su adjudicación a un sujeto (Tinajeros, 2022) ; y como segundo indicador tenemos a la **formalización individual**, el cual busca focalizar el proceso de formalización de un sujeto para que de esta manera se le adjudique la titularidad de un predio de forma personal (Moreno, 2022).

Como segunda dimensión tenemos a la **inscripción de títulos**, la cual se constituye como el medio para atribuirle la titularidad a un sujeto respecto de un bien, ya que este se encontrará registrado ante la entidad correspondiente (Escajadillo, 2017). En lo que respecta al primer indicador tenemos a la **Municipalidad**, la cual se configura como la entidad que actúa como un órgano de gobierno local que debe interactuar con los pobladores de su comunidad para lograr la formalización y mejoramiento de los predios donde residen (Zuñiga, 2018). Y por último, como segundo indicador se tiene a la **SUNARP**, la misma que es la entidad en la cual se realiza la correspondiente inscripción de los títulos que son presentados junto a una serie de requisitos por parte de los sujetos que pretenden el registro de un predio (Mayorga y Shimabukuro, 2014).

Posteriormente en lo que corresponde a las **bases conceptuales**, como primer término tenemos a la propiedad informal, la cual refleja la carencia de titularidad por parte de un sujeto respecto del bien del cual ha tomado posesión, es decir, no tiene un documento que avale que tiene derecho a permanecer en dicho bien (Paredes, 2015). Como segundo término se tiene al **procedimiento de formalización**, el cual tiene como propósito que se realice toda la documentación

correspondiente para que se adjudique a un sujeto la titularidad de un inmueble (Huerta, 2021). Y por último, tenemos a la **propiedad**, la cual es el atributo que tiene todo sujeto para disponer de estos de forma libre y sin intervención de ningún tercero (Alcalde, 2021).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Se persigue un estudio cuantitativo, ya que contrastará objetiva y rigurosamente diversas afirmaciones generales mediante la realización de observaciones y experimentos empíricos a gran escala desde un punto de vista cuantitativo, con el objetivo de verificar y esclarecer los datos obtenidos. Con esto en mente, la información recopilada se utilizará para probar hipótesis en referencia a mediciones numéricas y análisis estadísticos (Gallardo, 2017).

En lo que respecta al tipo de investigación, esta será de alcance básico o también conocida como dogmática, ya que se centrará en desarrollar una nueva teoría mediante la revisión de teorías existentes, es decir. contribuirá a complementar los fundamentos teóricos de los estudios previos, creando nuevos y extensos conocimientos en este campo (Hernández-Sampieri y Mendoza, 2018).

Por último, el diseño metodológico será no experimental ya que establece que las variables de investigación no serán manipuladas deliberadamente para observar cómo se comportan los fenómenos en situaciones naturales y luego estudiarlas, es decir este tipo de investigación se centrará únicamente en los espacios naturales con el objetivo es obtener recabar los datos necesarios para el desarrollo de la investigación (Gallardo, 2017).

3.2. Variables y operacionalización

Tabla 1.

Matriz de Operacionalización

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSION	INDICADORES	ESCALA
V1: Propiedad informal	La propiedad informal hace alusión a la ausencia de posesión de un título por parte de un sujeto, que acredite su condición de propietario de forma pública en la sociedad(Hernández, 2021).	Es la ausencia de un título que avale la propiedad de un bien inmueble del cual hasta ese momento ostenta la posesión del bien.	Derecho de propiedad	Propiedad	Likert
				Actos posesorios	Likert
			Apropiación ilícita	Carencia de título	Likert
V2: Procedimiento de formalización	Es la concatenación de actos que conllevan a la reglamentación del inmueble de un sujeto para que adquiera la condición de propietario (Campos, 2019).	Es el procedimiento que tiene como finalidad lograr la titularidad de un bien en favor de un sujeto.	Formalización de predios	Invasiones	Likert
				Formalización integral	Likert
			Inscripción del Título	Formalización individual	Likert
				Municipalidad	Likert
			Sunarp	Likert	

Nota. Elaboración Propia

3.3. Población, muestra y muestreo

La población hace alusión al número total de las unidades de estudio que serán consideradas para su desarrollo, tomando como base los criterios de inclusión establecidos para su selección. Así mismo, debe establecerse que estas unidades pueden estar referidas a individuos o fenómenos (Hernández, 2019). Por tanto, para el desarrollo de la presente pesquisa se establecerá como población a Abogados Especialistas en materia civil y registral.

De otro lado, se dice que una muestra representa un subconjunto de la población porque tiene las características necesarias para realizar el estudio. Cabe señalar que estas unidades pueden seleccionarse de acuerdo con los criterios definidos en la selección de la población, en el sentido se fijó como muestra un total de 21 especialistas ya que cumplen con el perfil necesario para formar parte de nuestra muestra de (Ñaupas et al., 2018).

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Estas técnicas están orientadas a un conjunto de reglas que se determinarán como eje del proceso de investigación, desde las etapas iniciales hasta las conclusiones, desde el descubrimiento del problema hasta la confirmación de las hipótesis, teniendo en cuenta los investigadores metodológicos (Hernández, 2019). De otro lado, la técnica utilizada será la encuesta, la cual pretende obtener la información de un determinado grupo o población que han sido seleccionados acorde a los intereses del investigador, siendo tomada dicha información mediante un procedimiento estandarizado al realizar cada una de las preguntas a los sujetos que conforman la muestra (Gallardo, 2017).

3.5. Procedimientos

El procedimiento estará determinado por la correcta aplicación del instrumento de estudio, el cual en este caso será la encuesta; seguido, se realizó el análisis de las variables de estudio; posteriormente, se realizó la aplicación del instrumento, el cual ayudó a dar una respuesta a cada uno de los objetivos

planteados desde el planteamiento de la problemática. La aplicación del instrumento se realizó a través de medios electrónicos como el aplicativo Google Meet, Google Form y Zoom, entre otros programas y servicios; con la finalidad de recabar los datos necesarios, y de esta forma se llevó a cabo la transcripción del instrumento aplicado, y posteriormente fue analizado.

3.6. Método de análisis de datos

En este apartado, se debe precisar que según Hernández y Mendoza (2018), respecto al análisis de datos cuantitativos, indican que el proceso fundamental consiste en recibir los datos que están expresados en tablas y figuras que muestran datos estadísticos, para que finalmente se realice la interpretación de los datos obtenidos. En otras palabras, primero la revisión de datos del instrumento que fue empleado (cuestionario), luego se organizaron los datos o información, y finalmente, fue preparado para su análisis.

3.7. Aspectos éticos

De acuerdo con ello, se siguió los lineamientos establecidos en la Guía de elaboración de productos de investigación de posgrado, en referencia a la propiedad intelectual, derechos de autor y antecedentes de investigación; es decir, en la obtención de tesis, libros, artículos científicos y otros documentos. De manera análoga, se tomó en consideración las Normas APA, realizándose las citas y parafraseo correspondiente, además se cumplió con ciertos principios.

IV. RESULTADOS

De acuerdo con el **objetivo general**, el cual fue: Determinar el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023; se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 2.

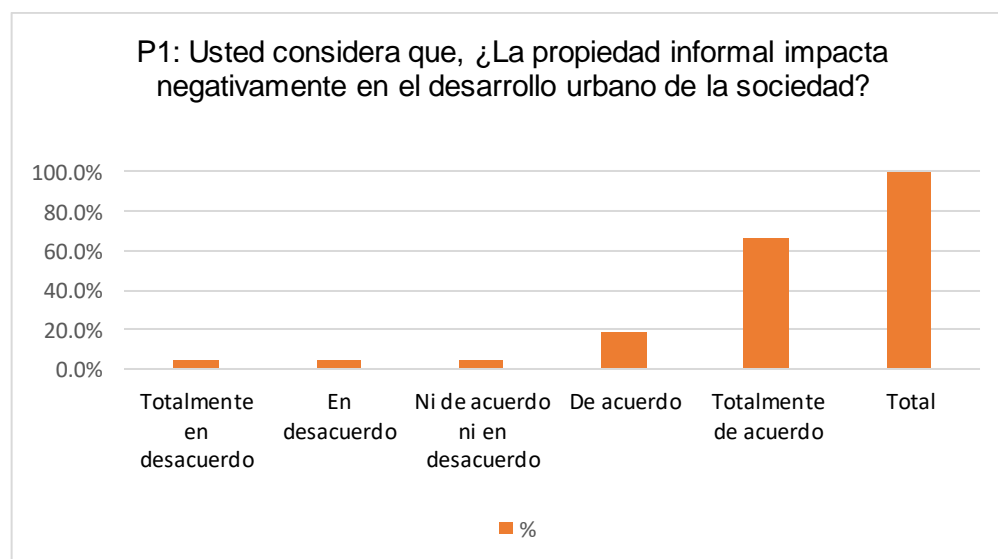
Usted considera que, ¿La propiedad informal impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
	En desacuerdo	1	4.76%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	4.76%
	De acuerdo	4	19.05%
	Totalmente de acuerdo	14	66.67%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 1.

Usted considera que, ¿La propiedad informal impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 2** y **Figura 1** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 66.67% se encuentra totalmente de acuerdo, el 19.05% se encuentra de acuerdo, el 4.76% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 4.76% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, la mayoría de los encuestados considera que la propiedad impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad.

Tabla 3.

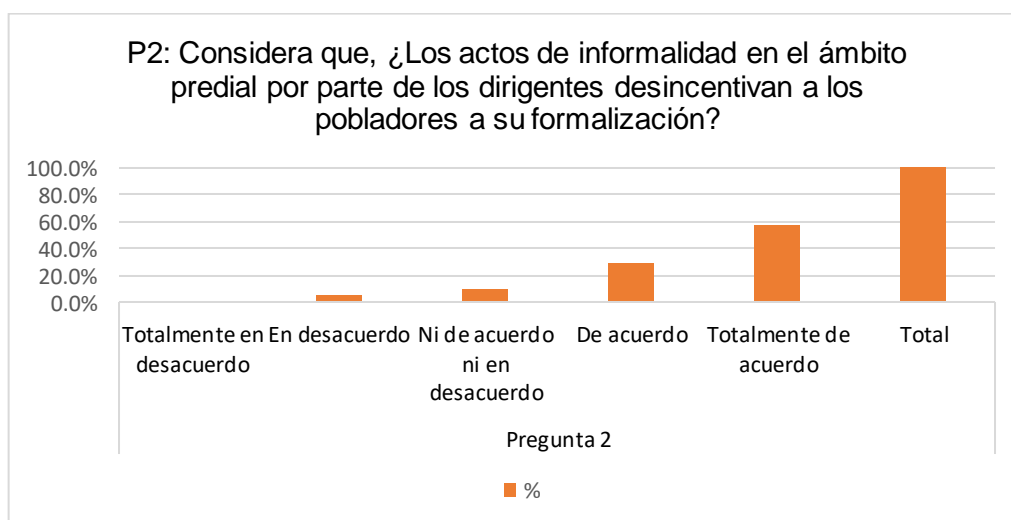
Considera que, ¿Los actos de informalidad en el ámbito de predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización?

	Frecuencia	%
Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	1	4.76%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	9.52%
De acuerdo	6	28.57%
Totalmente de acuerdo	12	57.14%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 2.

Considera que, ¿Los actos de informalidad en el ámbito predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 3** y **Figura 2** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 57.14% se encuentra totalmente de acuerdo, el 28.57% se encuentra de acuerdo, el 9.52% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 4.76% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, la mayoría de los encuestados considera que los actos de informalidad en el ámbito predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización.

Tabla 4.

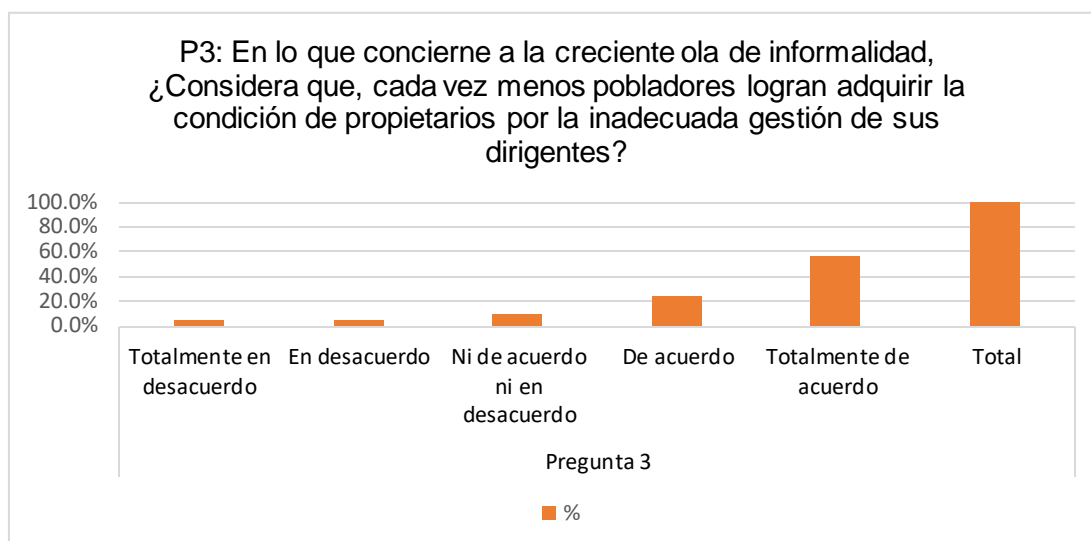
En lo que concierne a la creciente ola de informalidad, ¿Considera que, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios por la inadecuada gestión de sus dirigentes?

	Frecuencia	%	
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
	En desacuerdo	1	4.76%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	9.52%
	De acuerdo	5	23.81%
	Totalmente de acuerdo	12	57.14%
Total	21	100.00%	

Nota. Elaboración Propia

Figura 3.

¿Considera que, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios por la inadecuada gestión de sus dirigentes?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 4** y **Figura 3** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 57.14% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 9.52% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 4.76% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, la mayoría de los encuestados considera que, en la creciente ola de informalidad, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios a causa de una inadecuada gestión de sus dirigentes.

Tabla 5.

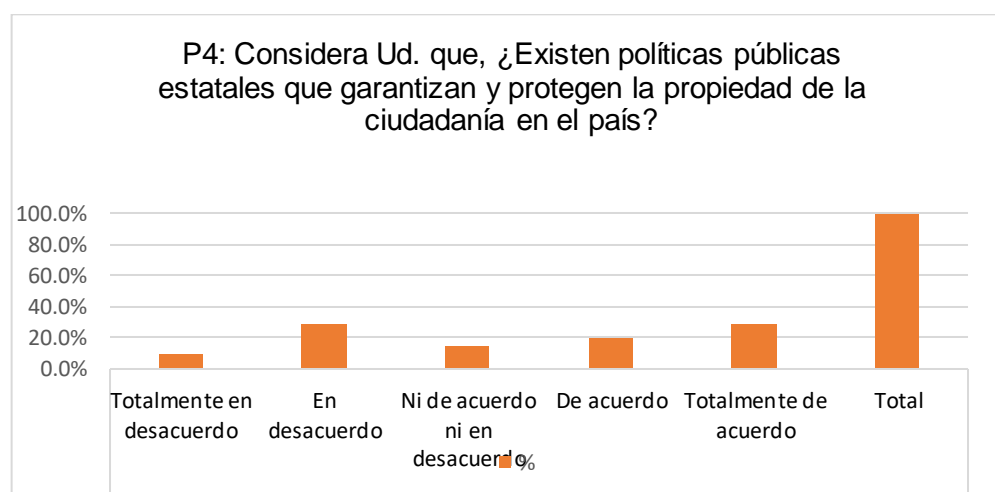
Considera Ud. que, ¿Existen políticas públicas estatales que garantizan y protegen la propiedad de la ciudadanía en el país?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	9.52%
	En desacuerdo	6	28.57%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	14.29%
	De acuerdo	4	19.05%
	Totalmente de acuerdo	6	28.57%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 4.

Considera Ud. que, ¿Existen políticas públicas estatales que garantizan y protegen la propiedad de la ciudadanía en el país?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 5** y **Figura 4** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 28.57% se encuentra totalmente de acuerdo, el 19.05% se encuentra de acuerdo, el 14.29% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 28.57% se encuentra en desacuerdo y el 9.52% se encuentra en totalmente desacuerdo. En ese sentido, existe un desacuerdo respecto a si se han establecido políticas públicas que garanticen la protección de la propiedad en el país, según puede advertirse de las respuestas consignadas por los participantes.

Tabla 6.

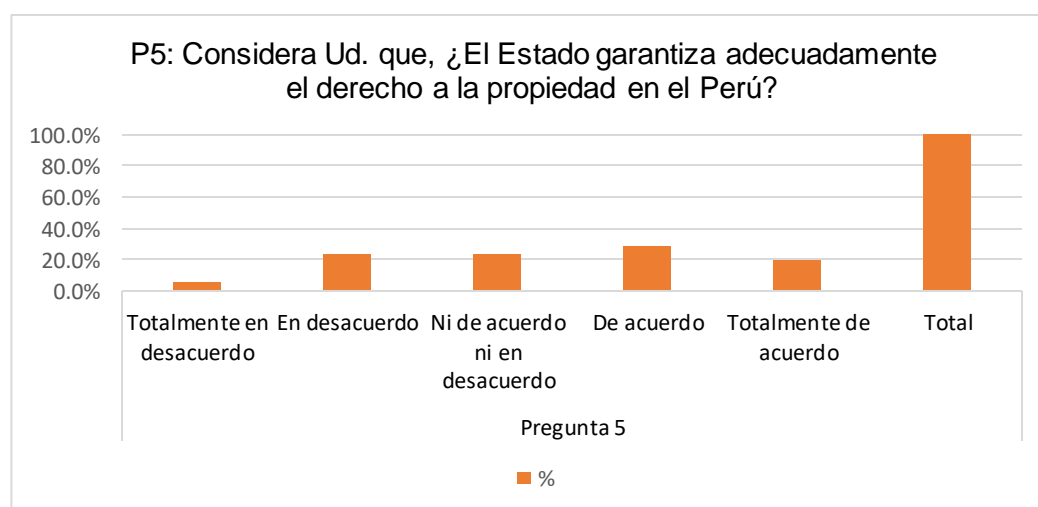
Considera Ud. que, ¿El Estado garantiza adecuadamente el derecho a la propiedad en el Perú?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
	En desacuerdo	5	23.81%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	23.81%
	De acuerdo	6	28.57%
	Totalmente de acuerdo	4	19.05%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 5.

Considera Ud. que, ¿El Estado garantiza adecuadamente el derecho a la propiedad en el Perú?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 6** y **Figura 5** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 19.0% se encuentra totalmente de acuerdo, el 28.57% se encuentra de acuerdo, el 23.81% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 23.81% se encuentra en desacuerdo y el 4.76 % se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, existe un desacuerdo respecto a si se han establecido políticas públicas que garanticen la protección de la propiedad en el país, según puede advertirse de las respuestas consignadas por los participantes.

De acuerdo con el **objetivo específico N°1**, el cual fue: Describir los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización de predios en la Ciudad de Ica; se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 7.

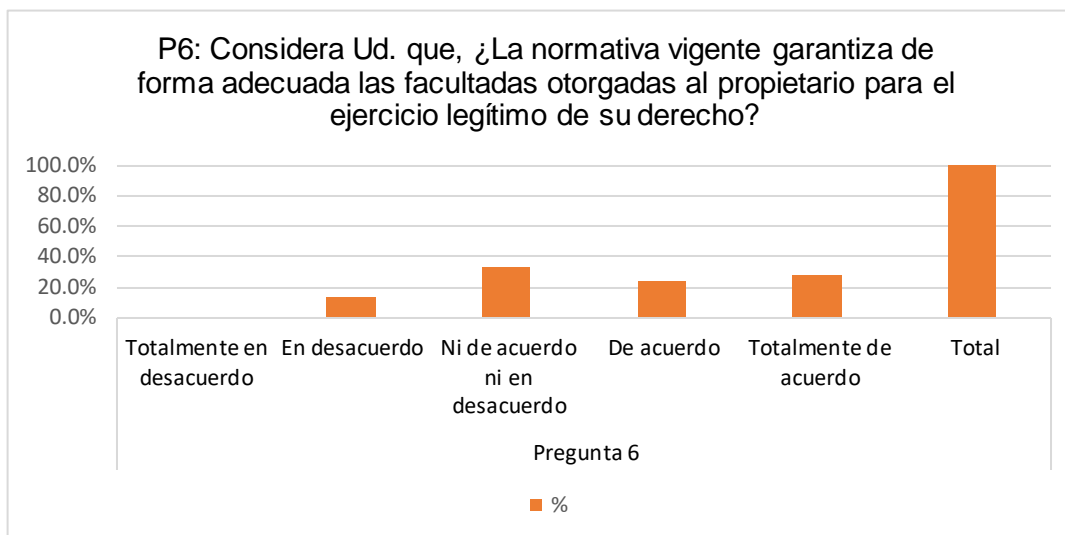
Considera Ud. que, ¿La normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultades otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho?

		Frecuencia	%
	Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
	En desacuerdo	3	14.29%
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	33.33%
	De acuerdo	5	23.81%
	Totalmente de acuerdo	6	28.57%
	Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 6.

Considera Ud. que, ¿La normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultades otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 7** y **Figura 6** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 28.57% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 33.33% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 14.29% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran relativamente que la normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultades otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho.

Tabla 8.

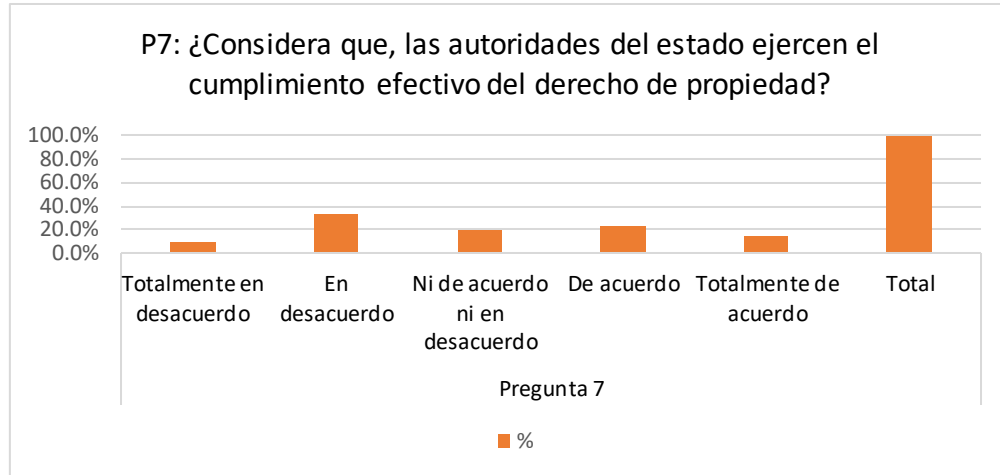
¿Considera que las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?

	Frecuencia	%
Totalmente en desacuerdo	2	9.52%
En desacuerdo	7	33.33%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	19.05%
De acuerdo	5	23.81%
Totalmente de acuerdo	3	14.29%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 7.

¿Considera que las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 8** y **Figura 7** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 14.29% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 19.05% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 33.33% se encuentra en desacuerdo y el 9.52% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados se encuentran en desacuerdo, manifestando que las autoridades del Estado no ejercen un cumplimiento efectivo del derecho de propiedad.

Tabla 9.

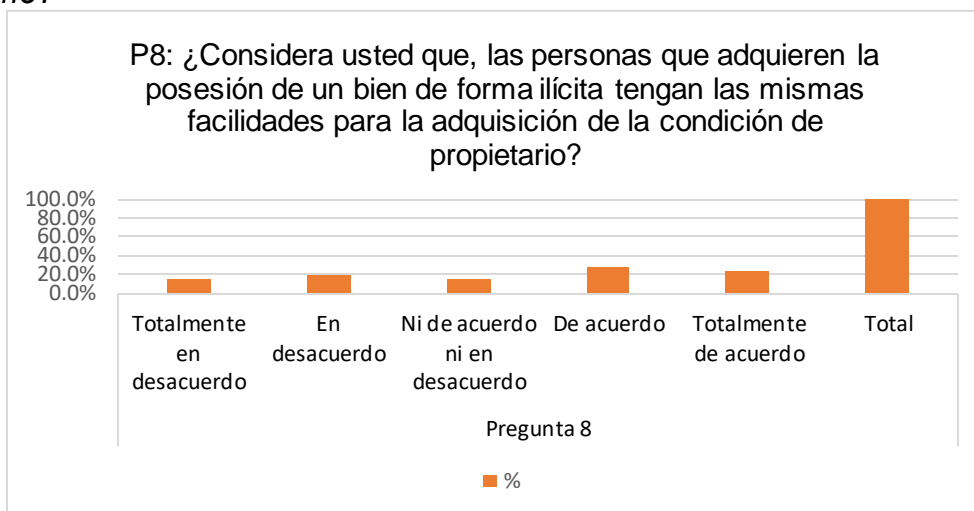
¿Considera usted que, las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita tengan las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	14.29%
	En desacuerdo	4	19.05%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	14.29%
	De acuerdo	6	28.57%
	Totalmente de acuerdo	5	23.81%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 8.

¿Considera usted que, las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita tengan las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 9** y **Figura 8** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 23.81% se encuentra totalmente de acuerdo, el 28.57% se encuentra de acuerdo, el 14.29% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 19.05% se encuentra en desacuerdo y el 14.29% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita también deben tener las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario

Tabla 10.

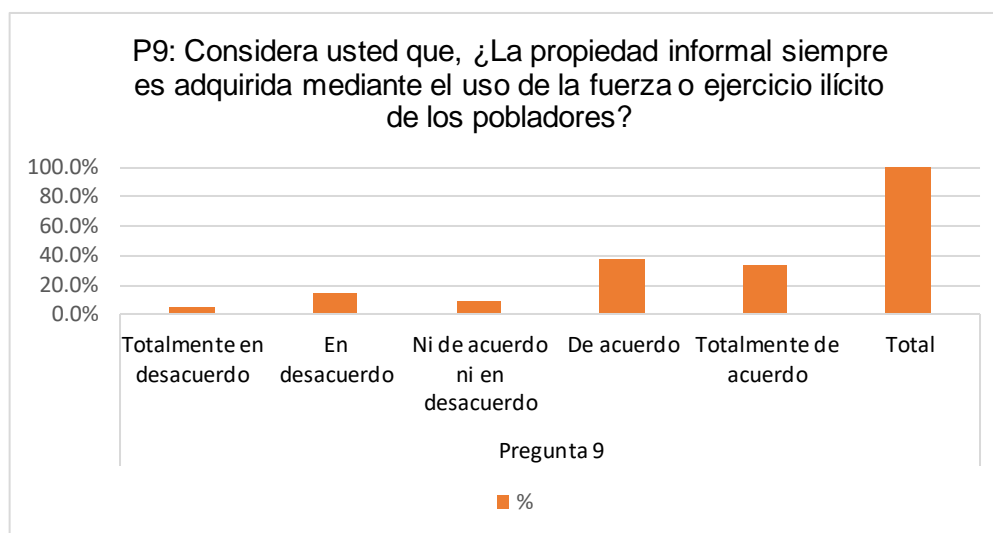
Considera usted que, ¿La propiedad informal siempre es adquirida mediante el uso de la fuerza o ejercicio ilícito de los pobladores?

	Frecuencia	%	
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
	En desacuerdo	3	14.29%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	9.52%
	De acuerdo	8	38.10%
	Totalmente de acuerdo	7	33.33%
Total	21	100.00%	

Nota. Elaboración Propia

Figura 9.

Considera usted que, ¿La propiedad informal siempre es adquirida mediante el uso de la fuerza o ejercicio ilícito de los pobladores?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 10** y **Figura 9** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 33.33% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 9.52% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 14.29% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que la propiedad informal siempre es adquirida mediante el uso de la fuerza o ejercicio ilícito de los pobladores.

Tabla 11.

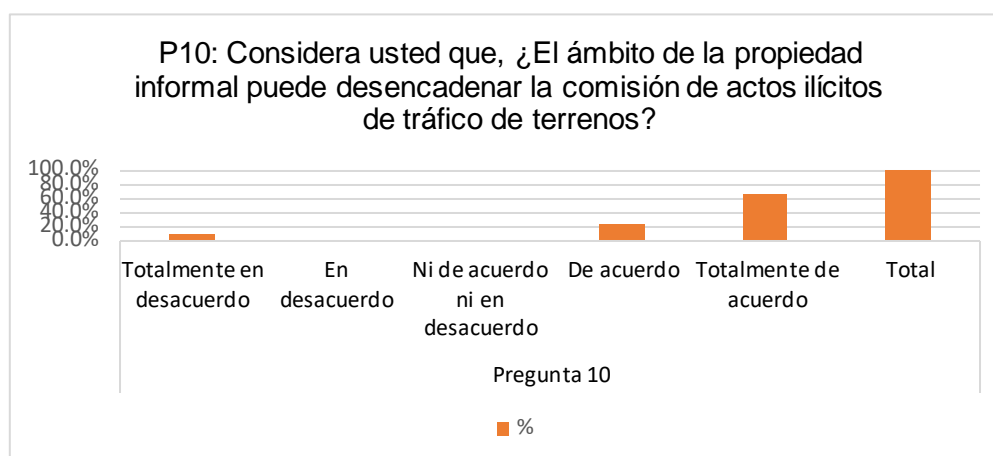
Considera usted que, ¿El ámbito de la propiedad informal puede desencadenar la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos?

	Frecuencia	%
Totalmente en desacuerdo	2	9.52%
En desacuerdo	0	0.00%
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0.00%
De acuerdo	5	23.81%
Totalmente de acuerdo	14	66.67%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 10.

Considera usted que, ¿El ámbito de la propiedad informal puede desencadenar la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 11** y **Figura 10** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 66.67% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 0.00% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 0.00% se encuentra en desacuerdo y el 9.52% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que en el ámbito de la propiedad informal se desencadenan actos, como la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos.

De acuerdo con el **objetivo específico N°2**, el cual fue: Analizar el proceso de formalización de predios acorde a normativa y doctrina del sistema jurídico peruano; se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 12.

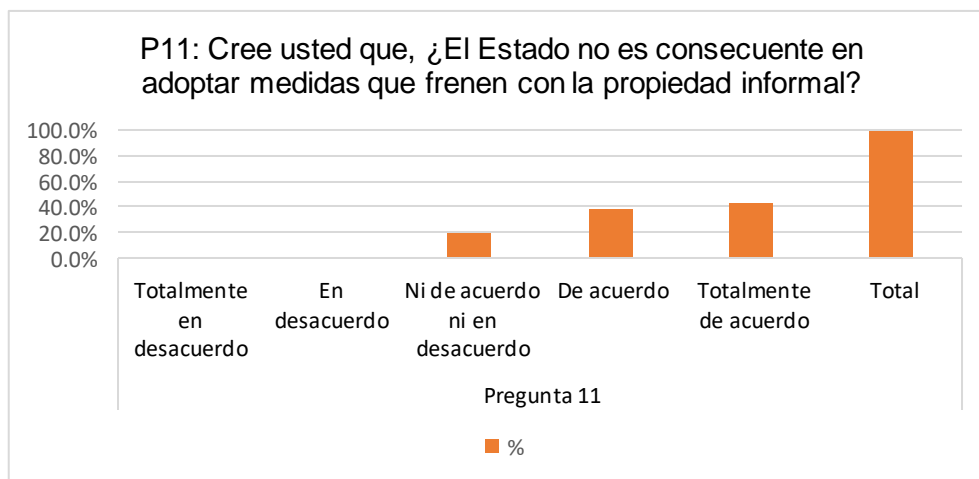
Cree usted que, ¿El Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país?

	Frecuencia	%
Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
En desacuerdo	0	0.00%
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	19.05%
De acuerdo	8	38.10%
Totalmente de acuerdo	9	42.86%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 11.

Cree usted que, ¿El Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 12** y **Figura 11** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 42.86% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 19.05% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 0.00% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que el Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país.

Tabla 13.

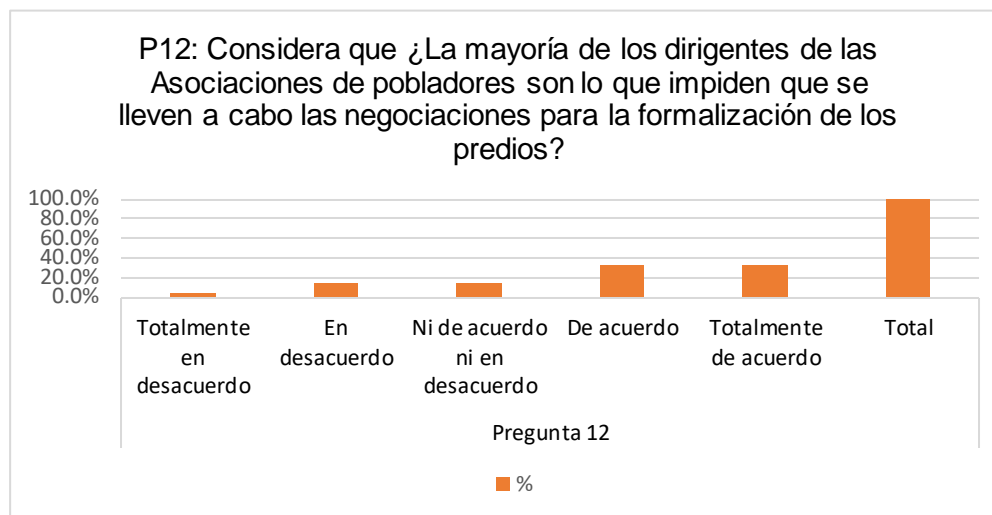
Considera que ¿La mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones para la formalización de los predios?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
	En desacuerdo	3	14.29%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	14.29%
	De acuerdo	7	33.33%
	Totalmente de acuerdo	7	33.33%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 12.

Considera que ¿La mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones para la formalización de los predios?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 13** y **Figura 12** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 33.33% se encuentra totalmente de acuerdo, el 33.33% se encuentra de acuerdo, el 14.29% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 14.29% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que la mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones de formalización.

Tabla 14.

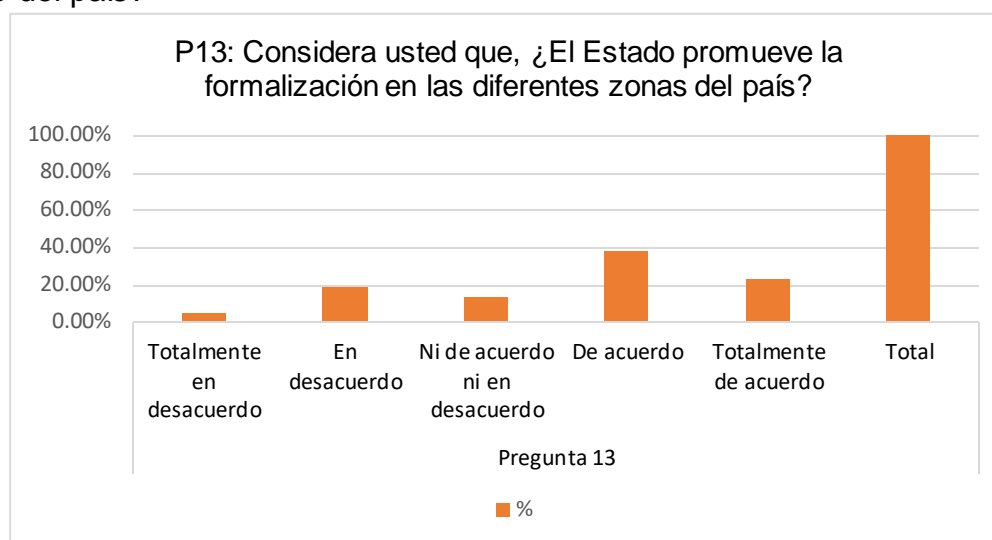
Considera usted que, ¿El Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país?

	Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	1 4.76%
	En desacuerdo	4 19.05%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3 14.29%
	De acuerdo	8 38.10%
	Totalmente de acuerdo	5 23.81%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 13.

Considera usted que, ¿El Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 14** y **Figura 13** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 23.81% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 14.29% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 19.05% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que el Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país.

Tabla 15.

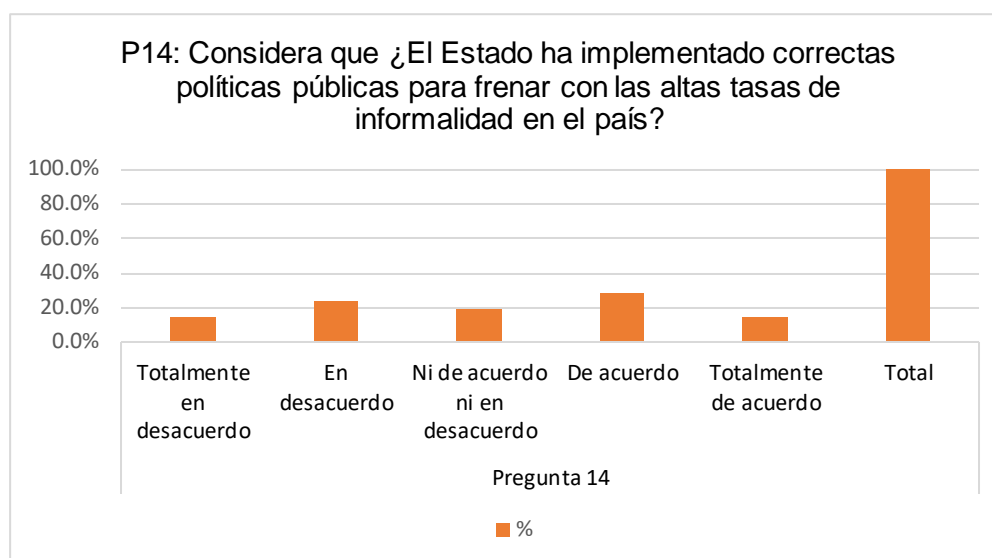
Considera que ¿El Estado ha implementado correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país?

	Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	3 14.29%
	En desacuerdo	5 23.81%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4 19.05%
	De acuerdo	6 28.57%
	Totalmente de acuerdo	3 14.29%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 14.

Considera que ¿El Estado ha implementado correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 15** y **Figura 14** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 14.29% se encuentra totalmente de acuerdo, el 28.57% se encuentra de acuerdo, el 19.05% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 23.81% se encuentra en desacuerdo y el 14.29% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que el Estado ha cumplido con implementar correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país.

Tabla 16.

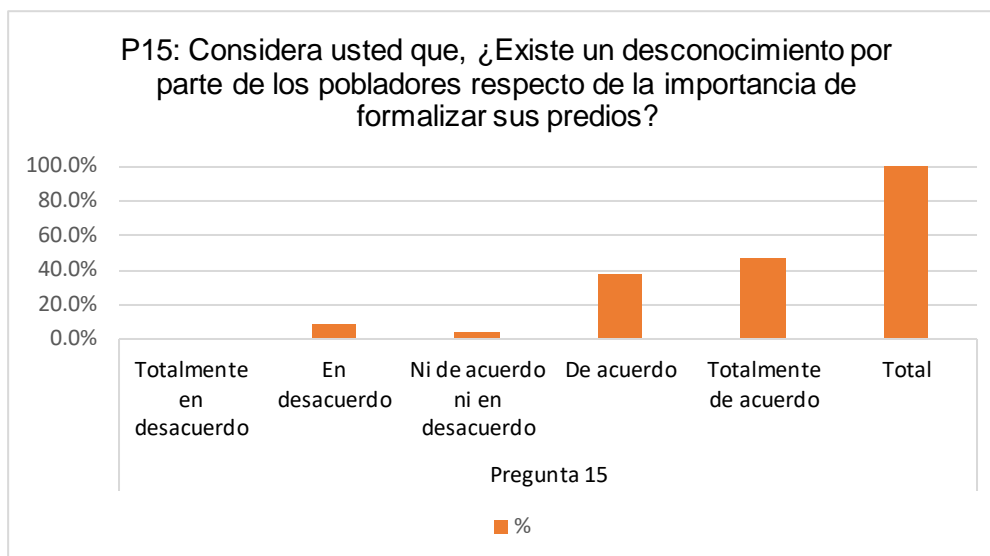
Considera usted que, ¿Existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto de la importancia de formalizar sus predios?

	Frecuencia	%	
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
	En desacuerdo	2	9.52%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	4.76%
	De acuerdo	8	38.10%
	Totalmente de acuerdo	10	47.62%
Total	21	100.00%	

Nota. Elaboración Propia

Figura 15.

Considera usted que, ¿Existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto de la importancia de formalizar sus predios?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 16** y **Figura 15** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 47.62% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 4.76% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 9.52% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que existe un desconocimiento en los pobladores respecto a la necesidad e importancia para la formalización de predios, y de esta manera se pueda ejercer los atributos de la propiedad.

De acuerdo con el **objetivo específico N°2**, el cual fue: Identificar las principales causas que impiden un adecuado tratamiento de la formalización de predios en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica; se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 17.

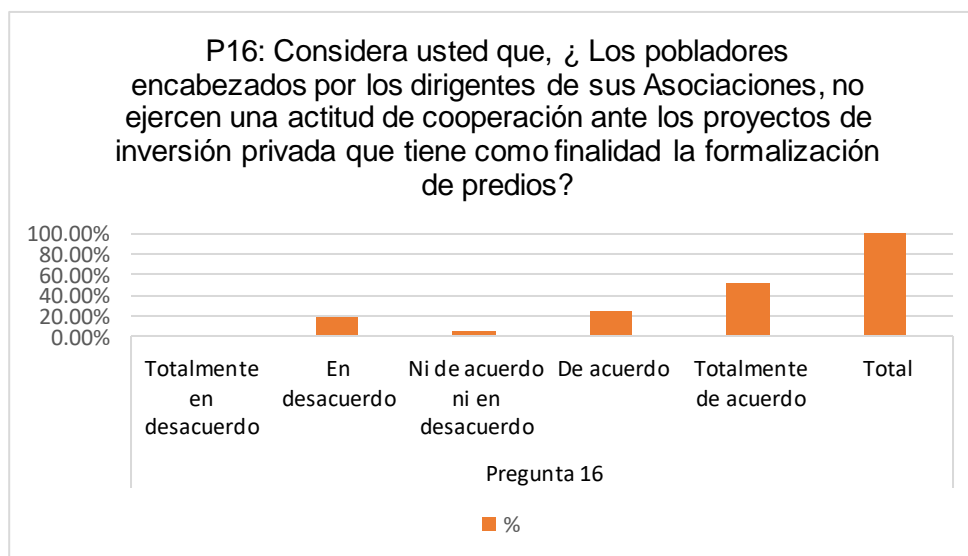
Considera usted que, ¿Los pobladores encabezados por los dirigentes de sus Asociaciones, no ejercen una actitud de cooperación ante la proyección de inversión privada que tiene como finalidad la formalización de predios?

		Frecuencia	%
	Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
	En desacuerdo	4	19.05%
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	4.76%
	De acuerdo	5	23.81%
	Totalmente de acuerdo	11	52.38%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 16.

Considera usted que, ¿Los pobladores encabezados por los dirigentes de sus Asociaciones, no ejercen una actitud de cooperación ante la proyección de



*inversión
privada
que
tiene
como
finalidad
la
formalización de
predios?*

Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 17** y **Figura 16** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 52.38% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 4.76% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 19.05% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que los pobladores no presentan una actitud positiva ante la presentación de proyectos de inversión privada que buscan la formalización.

Tabla 18.

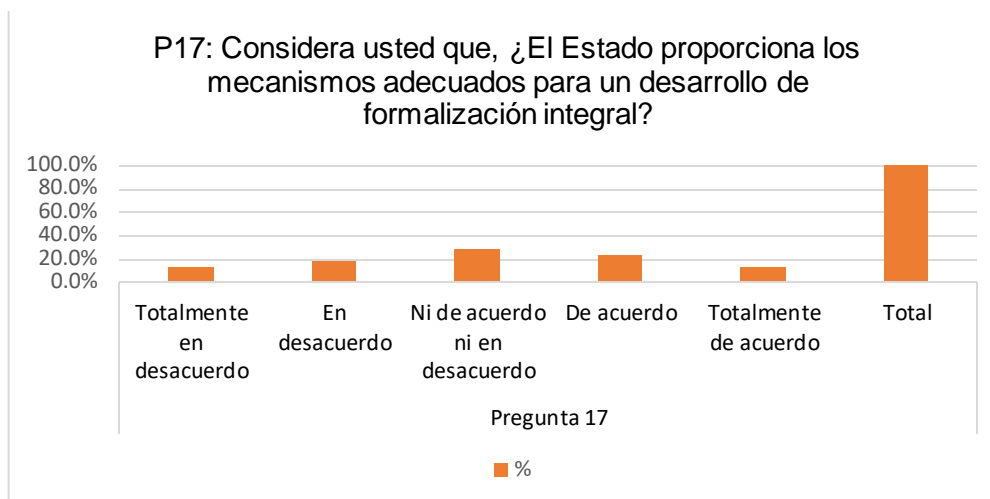
Considera usted que, ¿El Estado proporciona los mecanismos adecuados para un desarrollo de formalización integral?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	14.29%
	En desacuerdo	4	19.05%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	28.57%
	De acuerdo	5	23.81%
	Totalmente de acuerdo	3	14.29%
	Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 17.

Considera usted que, ¿El Estado proporciona los mecanismos adecuados para un desarrollo de formalización integral?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 18** y **Figura 17** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 14.29% se encuentra totalmente de acuerdo, el 23.81% se encuentra de acuerdo, el 28.57% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 19.05% se encuentra en desacuerdo y el 14.29% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente no presentan un acuerdo unánime sobre si el Estado proporciona mecanismos adecuados para el desarrollo de una formalización integral.

Tabla 19.

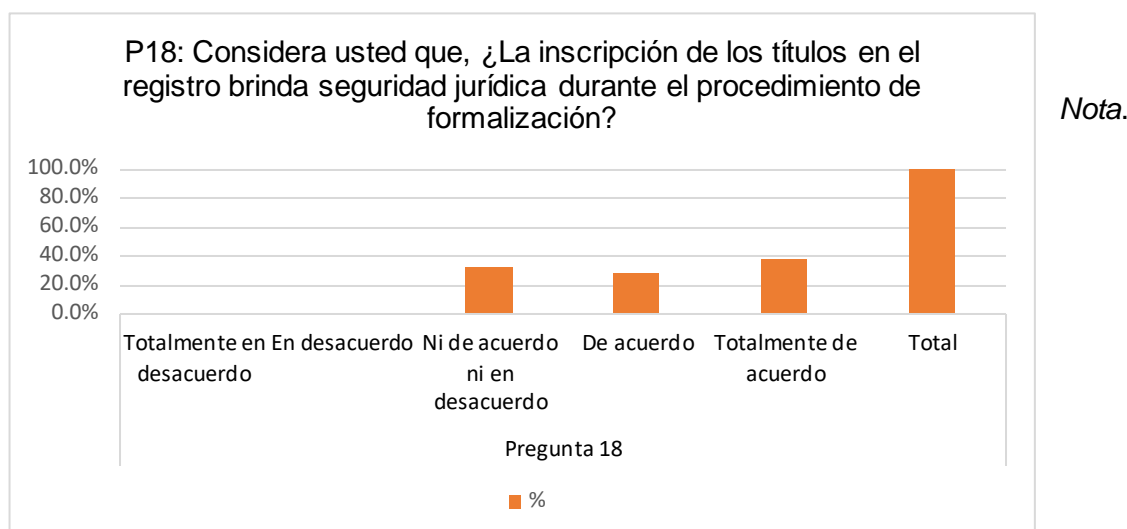
Considera usted que, ¿La inscripción de los títulos en el registro brinda seguridad jurídica durante el procedimiento de formalización?

		Frecuencia	%
Válido	Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
	En desacuerdo	0	0.00%
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	33.33%
	De acuerdo	6	28.57%
	Totalmente de acuerdo	8	38.10%
Total		21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 18.

Considera usted que, ¿La inscripción de los títulos en el registro brinda seguridad jurídica durante el procedimiento de formalización?



Elaboración Propia

En la **Tabla 19** y **Figura 18** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 38.10% se encuentra totalmente de acuerdo, el 28.57% se encuentra de acuerdo, el 33.33% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 0.00% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados no presentan un acuerdo unánime sobre si el Estado proporciona mecanismos adecuados para el desarrollo de una formalización integral.

Tabla 20.

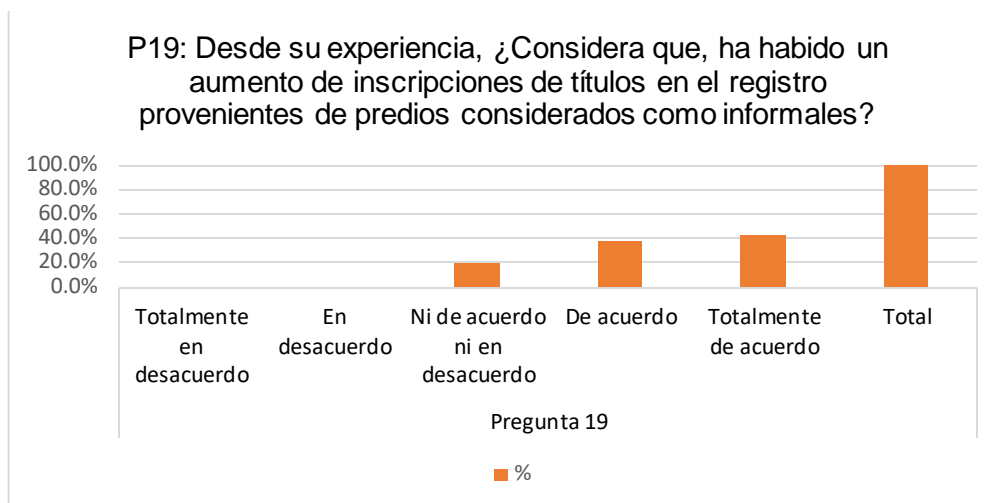
Desde su experiencia, ¿Considera que ha habido un aumento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios considerados como informales?

		Frecuencia	%
	Totalmente en desacuerdo	0	0.00%
	En desacuerdo	0	0.00%
Válido	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	19.05%
	De acuerdo	8	38.10%
	Totalmente de acuerdo	9	42.86%
	Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 19.

Desde su experiencia, ¿Considera que, ha habido un aumento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios considerados como informales?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 20** y **Figura 19** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 42.86% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 19.05% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 0.00% se encuentra en desacuerdo y el 0.00% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que si se ha presentado un incremento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios informales.

Tabla 21.

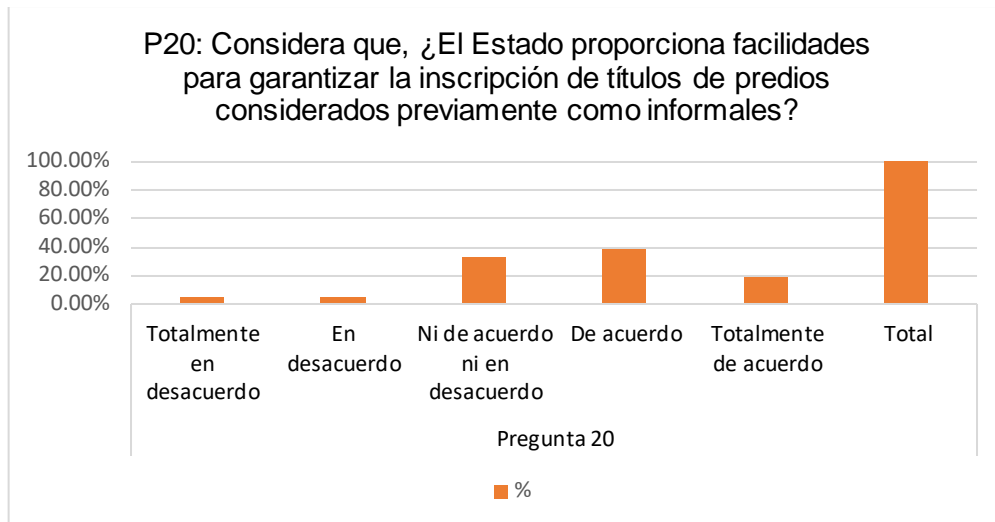
Considera que, ¿El Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales?

	Frecuencia	%
Totalmente en desacuerdo	1	4.76%
En desacuerdo	1	4.76%
Válido Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	33.33%
De acuerdo	8	38.10%
Totalmente de acuerdo	4	19.05%
Total	21	100.00%

Nota. Elaboración Propia

Figura 20.

Considera que, ¿El Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales?



Nota. Elaboración Propia

En la **Tabla 20** y **Figura 19** se puede observar que del 100% de los encuestados, el 19.05% se encuentra totalmente de acuerdo, el 38.10% se encuentra de acuerdo, el 33.33% se encuentra ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 4.76% se encuentra en desacuerdo y el 4.76% se encuentra totalmente en desacuerdo. En ese sentido, mayoritariamente los encuestados consideran que el Estado si proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios.

V. DISCUSIÓN

De acuerdo con los resultados obtenidos del **objetivo específico 1**, se busca validar la **hipótesis específica 1**, la cual fue: Los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización de predios en la Ciudad de Ica son altos a causa de las actuaciones obstructivas de los propios pobladores. En base a ello, se obtuvo que:

Se garantiza de forma adecuada la protección del derecho de propiedad en el sistema jurídico nacional, sin embargo, es necesario que se implementen medidas adecuadas para efectivizar las garantías que tutelan los atributos de la propiedad. De otro lado, se ha considerado que las personas que adquieren un bien de forma ilícita cuenten con las mismas facilidades para formalizar su predio, en base al fin social de este derecho. En ese sentido, se debe tener en claro que la propiedad informal es considerada como aquella que es adquirida mediante el uso de la fuerza, lo cual puede desencadenar con estos actos la comisión ilícita de tráficos de terrenos.

Seguido de ello, Arzeno et al.(2020) fundamentan esta idea, ya que en su estudio donde analizó la aplicación de medidas para solucionar los conflictos territoriales a causa de la informalidad, aportan que los niveles de informalidad solo se pueden contrarrestar con la participación activa tanto del Estado como de la población, por tanto, se debe establecer diferentes acciones para reducir los índices de informalidad, llevando a cabo la ejecución de estas dentro de un marco legal adecuado que garantice los intereses de ambas partes, además que, se debe procurar que la población local redefina la utilización de los espacios territoriales acorde a las necesidades que éstas reclaman.

De otro lado, el autor Zárate(2020), complementa esta idea al desarrollar en su pesquisa la vinculación entre la formalización y la satisfacción de los beneficiarios, aportando que, no solo basta con la realización del procedimiento de formalización para reducir los niveles de informalidad, sino que, una vez trabajado en ello, las zonas formalizadas deben contar con servicios básicos, infraestructura adecuada para garantizar sus derechos, asimismo, los habitantes

de los sectores formalizados deben entablar mejores relaciones para instaurar una participación en la resolución de los diferentes problemas.

En base a lo comentado, los niveles de informalidad son altos no solo en la Ciudad de Ica, sino, todo el país, presentándose como altamente negativos para los fines sociales que persigue el derecho de propiedad, impidiendo que se logre un orden adecuado o que se efectivicen las diferentes políticas que el Estado implementa para mejorar las condiciones en las que las miles de familias viven en el país, en tal medida que, se logre formalizar la mayor cantidad de predios, y que además puedan contar todos ellos con los servicios básicos necesarios para vivir adecuadamente en el Perú.

En relación con el **objetivo específico 2**, se busca validar la **hipótesis específica 2**, la cual fue: En materia de formalización de predios el sistema jurídico peruano ha establecido a Cofopri como la encargada para el desarrollo de dicho procedimiento. De acuerdo con ello, se obtuvo que:

El Estado no es consecuente en la adopción de medidas que contribuyan a frenar la propiedad informal, impidiendo de esta manera que Cofopri lleve a cabo un procedimiento de formalización adecuado. Asimismo, se ha establecido que en la mayoría de los casos son los propios dirigentes de las Asociaciones de pobladores quienes impiden que se lleve a cabo el procedimiento de formalización a cargo de la entidad encargada, además, truncan las negociaciones para la formalización de los predios.

De acuerdo a ello, Chanampa y Lorda (2020), en su investigación al analizar las brechas que existen para que las personas accedan a una vivienda propia, deben replantearse los esquemas al establecer que es necesaria de forma obligatoria la participación del Poder Estatal para lograr la formalización de los diferentes asentamientos humanos, de tal manera se debe realizar un mapeo focalizado para establecer las diferentes medidas que tendrán que ser utilizadas tanto por el Estado como la población para una correcta formalización de los terrenos.

Por su parte, Espinosa (2021), en su estudio al analizar la informalidad desde una perspectiva política y las diferentes actuaciones del Estado para garantizar la reducción de la informalidad, estableció la importancia de buscar mejores alternativas para el desarrollo eficaz de los procedimientos de formalización acorde a la normativa vigente en cada país. Además, menciona que se debe buscar restituir el valor de los terrenos de la vida urbana, de tal manera que los predios sean otorgados y formalizados no solo como una medida de mero trámite, sino que, esto se realice con la finalidad de garantizar el derecho a la obra, participación, individualización y socialización de los intereses de la población.

En la misma línea, el autor Jara (2021), fundamenta esta idea en su estudio realizado al buscar abordar las dificultades técnicas al momento de realizar el proceso de formalización, indicando que se debe prever todas las opciones factibles para lograr este registro con éxito, ya que los sujetos buscan que se les adjudique un predio para que posteriormente puedan ejercer todos los atributos que se le son propios como un medio para asegurar tanto a su familia como a ellos mismos. Es decir, es necesario emplear medidas o políticas para fortalecer el nivel de las contingencias técnicas para que las condiciones del servicio de formalización sean óptimas.

Por su parte Perez (2021), sustenta esta idea al mencionar en el sistema peruano, COFOPRI, es el encargado de llevar a cabo el proceso de formalización, pese a las deficiencias que pueda presentar, ha conseguido grandes logros en materia de formalización de predios, no obstante, debe recalcar que los pobladores deben mostrar su predisposición y no obstaculizar el proceso de formalización. En la misma línea, esto se sustenta en lo mencionado por el autor Olivera (2019), quien al desarrollar la incidencia de la institucionalidad de la seguridad jurídica en predios informales, brinda como aporte significativo que es de gran importancia que se implementen nuevas políticas para el procedimiento de titulación de tierras, de modo que distribución de dichas tierras no se encuentre al margen de la ley.

Por tal motivo, se debe tener en cuenta que el Estado si promueve el procedimiento de formalización en las diferentes zonas del país, favoreciendo a frenar las tasas de informalidad con la aplicación de correctas políticas públicas, no obstante, existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto a la importancia de la formalización de predios, dejando con ello grandes retos no solo para el Estado, sino para las entidades que lo integran incentivar estos procesos de formalización.

Conforme al **objetivo específico 3**, se busca validar la **hipótesis específica 3**, la cual fue: Las causas están ligadas a la falta de participación de los pobladores, la mala gestión de los dirigentes de las Asociaciones y ausencia de políticas públicas adecuadas por parte del Estado. En relación con ello, se obtuvo que:

Los pobladores a causa de una mala información de los dirigentes de las Asociaciones no ejercen una actitud positiva o de cooperación ante la presentación de los diferentes proyectos de inversión propuesto por diferentes empresas que buscan dar curso al desarrollo urbano de diferentes zonas. Sumado a ello, se ha considerado que el Estado participa de forma relativamente positiva para proporcionar mecanismos adecuados y de esta manera garantizar un desarrollo de formalización integral, no obstante, estos deben ser efectivizados porque de otra manera quedarían obsoletos los mismos. Por ello, debe tenerse en cuenta que el Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales.

Sumado a ello, los autores Arias y Cruz (2022), quienes en su investigación realizan el análisis de la informalidad y la trascendencia de la propiedad para lograr la habilitación de los predios, aporta que los sistemas instaurados en su mayoría han dejado de lado establecer innovaciones, es decir, que no deje pasar por alto la posibilidad de participar activamente en la garantía de los sujetos que desean la adquisición de un predio.

Por su parte el autor Huacchillo (2022), en su investigación abordó la vinculación entre las observaciones técnicas y el consecuente proceso de

formalización, no cabe duda que para lograr una formalización con éxito por parte de la entidad encargada, deben buscarse romper con todas las barreras que obstaculizan innecesariamente los diferentes procesos de formalización, ya que esto acrecienta el nivel de informalidad en materia predial en el país. Por tal motivo, es necesario mejorar las condiciones de intercambio de información con las diversas estructuras para realizar el saneamiento físico y jurídico de la población a formalizar en un tiempo relativamente corto, buscando así un avance continuo en el proceso de formalización.

En relación con lo comentado, debe tenerse presente que la inscripción de los títulos en el registro les brindará a los pobladores la seguridad de que son los actuales propietarios del bien, permitiendo con ello que puedan ejercer todos los derechos que devienen de este. Asimismo, pese a las dificultades que se presentan para la formalización como es una obstrucción por parte de los dirigentes y pobladores de las asociaciones, la falta de efectividad de las políticas públicas del Estado, y el desconocimiento sobre el procedimiento de formalización; se ha logrado un crecimiento positivo en la inscripción de títulos en el registro, lo cual debe ser mantenido en el tiempo para lograr con ello combatir con estas brechas que impiden un procedimiento de formalización con éxito.

Por último, de acuerdo con el **objetivo general**, se busca validar la **hipótesis general**, la cual fue: El impacto que causa la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida” en la Ciudad de Ica, es negativo porque no existe una predisposición por parte de los pobladores para participar eficazmente en el proceso de formalización de predios. Conforme a ello, se obtuvo que:

En base a lo desarrollado, los niveles de formalización que se presentan en la Ciudad de Ica resultan altos, y esto se puede percibir del caso central de estudio, en el cual en la Asociación “Tierra Prometida”, se ha planteado una iniciativa para la formalización de dicha zona que beneficiará a la población de dicha provincia en la obtención de contar con una casa propia, no obstante, los dirigentes de la asociación no lo visualizan como una oportunidad, sino que, la han considerado como una amenaza a sus intereses, idea que ha sido replicada

en los pobladores, ya que, ellos se consideran como propietarios de los terrenos, cuando en realidad todo lo adjudicado por la asociación es de propiedad del Estado.

En ese sentido, no se tiene claro el panorama respecto a si se han establecido políticas públicas que garanticen la protección de la propiedad en el país, no obstante, se puede advertir que el Estado mediante sus entidades que lo integran contribuyen eficazmente en la protección y seguridad de los atributos que se despliegan del derecho de propiedad, garantizando de esta manera la seguridad jurídica que se necesita en materia de formalización de predios.

Así mismo, este orden de ideas se fundamenta con lo mencionado por el autor Tellman (2021), quien en su estudio al analizar la informalidad y de qué manera se implementan mejores herramientas para satisfacer las necesidades de la población acorde a la realidad que se suscita en cada lugar, brinda un aporte significativo al establecer que pese a los diferentes estudios realizados a la informalidad, la enmarcan en una situación externa a la norma, ya que no solo debe estar expresada en la misma, sino que, deben garantizar todas herramientas para satisfacer las necesidades de los pobladores, siempre y cuando estos también forman una alianza con las autoridades o entidades para participar activamente en el proceso de formalización.

Por tal motivo, la propiedad informal impacta negativamente en el adecuado desarrollo urbano de la sociedad, porque no contribuye a que más sujetos puedan ejercer los atributos y obligaciones que traen consigo la adjudicación de un bien o predio. Asimismo, se evidencia que los actos de informalidad en el ámbito predial ejercida por la mayoría de los dirigentes desincentivan a que los pobladores puedan participar en un procedimiento de formalización. De otro lado, en base a este impacto negativo de informalidad hace que cada vez menos pobladores logren adquirir la condición de propietarios a causa de una mala gestión que realizan los dirigentes de las asociaciones.

VI. CONCLUSIONES

Se evidencia tanto en la Ciudad de Ica como en otras zonas del país, un nivel de informalidad alarmante, que a ciencia cierta termina desencadenando una serie de efectos negativos para los pobladores, ya que a largo plazo no lograrán obtener la inscripción de su predio en el registro, convirtiéndose únicamente su estadía en el predio como una posesión informal.

En el sistema nacional peruano el procedimiento de formalización de los predios informales se encuentra a cargo de COFOPRI, el cual pese a las diferentes brechas que se han instaurados en los diferentes estadios de la formalización, ha tenido una labor significativa para la reducción de la informalidad predial en el Perú.

Las principales causas que obstaculizan un óptimo procedimiento de formalización Asociación “La Tierra Prometida” de la Ciudad de Ica es el desconocimiento o rechazo de los pobladores a participar del proyecto de inversión privada de formalización que ha presentado la empresa A&A Grupo Inmobiliario ante el Gobierno Local, pese a que este ha sido aprobado, los dirigentes de dicha asociación y pobladores se rehúsan a contribuir en el desarrollo de dicho proyecto.

Por tanto, el nivel de impacto de la informalidad en materia de predios en el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, es negativo, porque no beneficia a que exista un desarrollo urbano adecuado en dicha zona, ya que los pobladores cuestionan y obstruyen el procedimiento de formalización, debido que presentan un alto nivel de desconocimiento sobre la materialización de dicho procedimiento.

VII. RECOMENDACIONES

A los Gobiernos locales a presentar a los pobladores, los atractivos que representan el sometimiento a un proceso de formalización de las diferentes asociaciones que se encuentren en situación de informalidad, para efectivizar la normativa que regula dichas disposiciones en materia predial.

A COFOPRI, a persistir en la labor desempeñada por parte de su personal humano, ya que pese a las diferentes trabas que representa la formalización se han logrado resultados positivos.

A los pobladores de la Asociación “La Tierra Prometida” de la Ciudad de Ica a escuchar las propuestas y ventajas que conlleva a participar del procedimiento de formalización que trae consigo el proyecto de inversión aprobado entre la empresa A&A Grupo Inmobiliario y el Gobierno Local correspondiente.

Por último, a las entidades encargadas de liderar los procedimientos de formalización a incentivar la propagación de las alternativas y beneficios que les otorga el registro a los pobladores que busquen salir de la informalidad bajo los lineamientos exigidos para su formalización.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alcalde, J. (2021). Legitimation and publicity regarding the registration of a separation. *Revista Chilena de Derecho Privado*, 87(37), 331–355.
<https://doi.org/10.4067/s0718-591x2019000100311>
- Arenas, O. (2021). The usurpation of real estate in the Criminal Law of Panama. *Frontiers in Neuroscience*, 14(1), 33–50.
- Arias, R., & Cruz, H. (2022). *Metodología para la localización de predios informales a partir del uso y régimen de propiedad del suelo . El caso de la cabecera municipal de. XI(21)*, 109–123.
- Arzeno, M. B., Muñecas, L., & Zanotti, A. S. (2020). Ordenamiento territorial en cuestión: orden y contraespacio en el norte de Misiones, Argentina. *Revista Colombiana de Geografía*, 29(1), 51–68.
<https://doi.org/10.15446/rcdg.v29n1.73524>
- Campos, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista USS*, 4, 1–7.
<https://revistas.uss.edu.pe/index.php/EPT/article/view/1122/958>
- Chanampa, M., & Lorda, M. (2020). Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(1), 141–150. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.69896>
- Contreras, Y., & Seguel, B. (2022). Territorio informal. Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 136(81), 113–136. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022022000100113>
- Correa Robles, C. (2020). Uso y abuso de la decisión de no perseverar en el procedimiento PENAL. *Revista Chilena de Derecho*, 47(1), 159–185.
<https://doi.org/10.4067/s0718-34372020000100159>
- Cucat, Y., Heredia, F., & Collazos, M. (2020). Simplificación administrativa en la titulación de la posesión informal del pueblo joven Juan Pablo II en el distrito de Chiclayo. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(6), 153–162.
- Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe Pública Registral

- y Falsificación de documentos. *VOX JURIS, Lima (Perú)*, 33(33), 183–208.
- Espinosa, H. (2021). Informal Appropriations in the Face of the State of Exception. Ethnographic Snapshots of the Right to the City. *Revista de Antropología Iberoamericana*, 16(02). <https://doi.org/10.11156/aibr.160204e>
- Gallardo, E. (2017). Metodología de la Investigación. *Universidad Continental*, 1, 98. https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4278/1/DO_UC_EG_MAI_UC0584_2018.pdf
- Hasudungan, A., & Neilson, J. (2020). Processes of land appropriation for large-scale oil palm development in West Kalimantan, Indonesia. *Revista Nera.*, 23(51), 366–389.
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. In *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGRAW-HILL INTERAMERICANA EDITORES, S.A. <https://bit.ly/3wvUTgz>
- Hernández, J. (2019). *Nociones de hermenéutica e interpretación jurídica en el contexto mexicano*.
- Hernández, S. (2021). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 42, 147–177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>
- Huacchillo, D. (2022). Observaciones técnicas y proceso de formalización de la propiedad informal en una oficina zonal de COFOPRI, año 2022. In *Universidad César Vallejo*.
- Huerta, O. (2021). La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris et Investigatio*, 1, 7–28. <https://doi.org/10.15381/lucerna.v0i1.18372>
- Ica, M. P. de. (2022). *Acuerdo de Concejo N°046-2022-MPI*. Diario Oficial el Peruano.
- Jara, G. (2021). Escuela de Posgrado Escuela de Posgrado. In *Universidad César*

Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76522>

Martínez, P. (2019). *DE PROPIEDAD ¿ NO BASTA LA BUENA FE REGISTRAL*. 139–155.

Mayorga, C., & Shimabukuro, C. (2014). Propiedad registrada, ¿propiedad segura? *Revista de Derecho Administrativo*, 0(14), 105–115.

Moreno, W. (2022). Revocatorias de los actos administrativos que otorgan títulos de propiedad a predios rurales por una errada recolección de información probatoria mediante el método de barrido predial. *Revista SEXTANTE*, 27, 26–33. <https://doi.org/10.54606/sextante2022.v27.04>

Ñaupas, H., Valdivia, M., Palacios, J., & Romero, Hu. (2018). *Metodología de la investigación*.

Olivera, J. (2019). *La institucionalidad de la seguridad jurídica de la propiedad y la formalización de la propiedad informal desde un punto de vista jurídico-social*. http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/5909/TESIS_AYLLON_AMASIFUEN.PDF?sequence=1&isAllowed=y

Paredes, Y. (2015). *La transferencia de propiedad de bienes inmuebles y los procesos de tercería de propiedad*. I, 24.

Perez, R. (2021). Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la Localidad de Chancayllo. In *Universidad Cesar Vallejo*. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/64857>

Silva Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20(2018), 135–154. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>

Tellman, B., Eakin, H., Janssen, M. A., de Alba, F., & Turner, B. L. (2021). The role of institutional entrepreneurs and informal land transactions in Mexico City's urban expansion. *World Development*, 140, 105374. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105374>

Tinajeros, M. (2022). El procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva

de dominio de bienes inmuebles ante las municipalidades provinciales.

YachaQ Revista de Derecho, 1197(13), 41–56.

<https://doi.org/10.51343/yq.vi13.914>

Zaldívar Del Águila, R., & Duffóo Sánchez, V. (2021). Dos siglos sin ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Forseti: Revista de Derecho*, 10(14), 72–110. <https://doi.org/10.21678/forseti.v10i14.1637>

Zárate, J. (2020). Formalización de la propiedad informal urbana y Calidad de vida urbana de beneficiarios distrito de Trujillo, 2021. In *Repositorio Institucional - UCV*.

Zuenko, I., & Sonin, V. (2017). Legal Restrictions and Informal Land Use Practices of Chinese Farmers on the Russian Far East. *Law Enforcement Review*, 1(1), 57–65. [https://doi.org/10.24147/2542-1514.2017.1\(1\).57-65](https://doi.org/10.24147/2542-1514.2017.1(1).57-65)

Zuñiga, N. (2018). El Catastro e Inmuebles informales en municipios. *Revista CIMEXUS*, XIII(2), 43–58.

ANEXOS

ANEXO N°01:

ANEXO N°01:

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICION CONCEPTUAL	DEFINICION OPERACIONAL	DIMENSION	INDICADORES	ESCALA
V1: Propiedad informal	La propiedad informal hace alusión a la ausencia de posesión de un título por parte de un sujeto, que acredite su condición de propietario de forma pública en la sociedad(Hernández, 2021).	Es la ausencia de un título que avale la propiedad de un bien inmueble del cual hasta ese momento ostenta la posesión del bien.	Derecho de propiedad	Propiedad	Likert
				Actos posesorios	Likert
			Apropiación ilícita	Carencia de título	Likert
V2: Procedimiento de formalización	Es la concatenación de actos que conllevan a la reglamentación del inmueble de un sujeto para que adquiera la condición de propietario (Campos, 2019).	Es el procedimiento que tiene como finalidad lograr la titularidad de un bien en favor de un sujeto.	Formalización de predios	Invasiones	Likert
				Formalización integral	Likert
			Inscripción del Título	Formalización individual	Likert
				Municipalidad	Likert
	Sunarp	Likert			

ANEXO N°02:

Problema	Objetivo	Hipótesis	Variables	Dimensiones/ indicadores	Metodología
<p>Problema general:</p> <p>¿Cuál es el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>¿Cuáles son los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización y titularización de predios en la Ciudad de Ica?</p> <p>¿Cuál es el proceso de formalización de predios acorde a la normativa y doctrina del sistema jurídico peruano?</p> <p>¿Cuáles son las principales causas que impiden un adecuado tratamiento de la formalización de predios en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica?</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Determinar el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>Describir los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización de predios en la Ciudad de Ica;</p> <p>Analizar el proceso de formalización de predios acorde a normativa y doctrina del sistema jurídico peruano.</p> <p>Identificar las principales causas que impiden un adecuado tratamiento de la formalización de predios en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica</p>	<p>El impacto que causa la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida” en la Ciudad de Ica, es negativo porque no existe una predisposición por parte de los pobladores para participar eficazmente en el desarrollo de los proyectos de formalización de predios.</p> <p>Los niveles de informalidad que se registran en materia de regularización de predios en la Ciudad de Ica son altos a causa por lo general de los propios pobladores.</p> <p>En materia de formalización de predios el sistema jurídico peruano ha establecido a Cofopri como la encargada para el desarrollo de dicho procedimiento.</p> <p>Las causas están ligadas a la falta de participación de los pobladores, la mala gestión de los dirigentes de las Asociaciones y ausencia de políticas públicas adecuadas por parte del Estado para contrarrestar este estado de informalidad.</p>	<p>Variable 1:</p> <p>Propiedad informal</p> <p>Variable 2:</p> <p>Proceso de formalización</p>	<p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Derecho de propiedad Apropiación ilícita ○ <p>Indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propiedad • Actos posesorios ○ Carencia de títulos ○ Invasiones <p>Dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formalización de predios ○ Inscripción de títulos <p>Indicadores</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formalización integral • Formalización individual ○ Municipalidad ○ SUNARP 	<p>Enfoque: Cuantitativo</p> <p>Tipo: Básico</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño: No experimental</p> <p>Población: Abogados especialistas en materia registral y civil.</p> <p>Muestra:</p> <p>21 especialistas.</p> <p>Técnica de recolección de datos:</p> <p>Encuesta</p> <p>Instrumento de relación de datos :</p> <p>Cuestionario</p>

Anexo N°3

CUESTIONARIO

“IMPACTO DE LA PROPIEDAD INFORMAL Y EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN EN LA ASOCIACIÓN “LA TIERRA PROMETIDA”, EN LA CIUDAD DE ICA, 2023”

DATOS PERSONALES:

Nombre y Apellido:	
Especialidad:	
Grado Académico:	
Actividad Laboral:	
Distrito de Residencia:	

INDICACIONES: A continuación, se le presenta un cuestionario que será considerada en el trabajo de investigación titulado “**Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023**”, en el cual se le solicita responder de manera objetiva, ya que, la información recaudada, será estrictamente para fines académicos.

Para el correspondiente llenado del cuestionario, los participantes deberán marcar con un aspa (X) en el recuadro que consideren pertinente, tomando en cuenta los siguientes valores: (1) Totalmente en desacuerdo, (2) En desacuerdo, (3) Ni de acuerdo, ni en desacuerdo, (4) De acuerdo, y (5) Totalmente de acuerdo.

PREGUNTAS:

N.º de ítem	Ítems	Respuesta				
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Variable 1: Propiedad informal						

Dimensión 1: Derecho de Propiedad					
1	Usted considera que, ¿La propiedad informal impacta negativamente en el desarrollo urbano de la sociedad?				
2	Considera que, ¿Los actos de informalidad en el ámbito de predial por parte de los dirigentes desincentivan a los pobladores a su formalización?				
3	En lo que concierne a la creciente ola de informalidad, ¿Considera que, cada vez menos pobladores logran adquirir la condición de propietarios por la inadecuada gestión de sus dirigentes?				
4	Considera Ud. que, ¿Existen políticas públicas estatales que garantizan y protegen la propiedad de la ciudadanía en el país?				
5	Considera Ud. que, ¿El Estado garantiza adecuadamente el derecho a la propiedad en el Perú?				
6	Considera Ud. que, ¿La normativa vigente garantiza de forma adecuada las facultades otorgadas al propietario para el ejercicio legítimo de su derecho?				
7	¿Considera que las autoridades del estado ejercen el cumplimiento efectivo del derecho de propiedad?				
Dimensión 2: Apropiación ilícita					
8	¿Considera usted que, las personas que adquieren la posesión de un bien de forma ilícita tengan las mismas facilidades para la adquisición de la condición de propietario?				
9	Considera usted que, ¿La propiedad informal siempre es adquirida mediante el uso de la fuerza o ejercicio				

	ilícito de los pobladores?					
10	Considera usted que, ¿El ámbito de la propiedad informal puede desencadenar la comisión de actos ilícitos de tráfico de terrenos?					
11	Cree usted que, ¿El Estado no es consecuente en adoptar medidas que frenen con la propiedad informal en el país?					
Variable 2: Procedimiento de formalización						
Dimensión 1: Formalización de predios						
12	Considera que ¿La mayoría de los dirigentes de las Asociaciones de pobladores son lo que impiden que se lleven a cabo las negociaciones para la formalización de los predios?					
13	Considera usted que, ¿El Estado promueve la formalización en las diferentes zonas del país?					
14	Considera que ¿El Estado ha implementado correctas políticas públicas para frenar con las altas tasas de informalidad en el país?					
15	Considera usted que, ¿Existe un desconocimiento por parte de los pobladores respecto de la importancia de formalizar sus predios?					
16	Considera usted que, ¿ Los pobladores encabezados por los dirigentes de sus Asociaciones, no ejercen una actitud de cooperación ante los proyectos de inversión privada que tiene como finalidad la formalización de predios?					
Dimensión 2: Inscripción del título						
17	Considera usted que, ¿El Estado proporciona los mecanismos adecuados para un desarrollo de formalización integral?					

18	Considera usted que, ¿La inscripción de los títulos en el registro brinda seguridad jurídica durante el procedimiento de formalización?					
19	Desde su experiencia, ¿Considera que ha habido un aumento de inscripciones de títulos en el registro provenientes de predios considerados como informales?					
20	Considera que, ¿El Estado proporciona facilidades para garantizar la inscripción de títulos de predios considerados previamente como informales?					

Anexo N°04

Consentimiento Informado (*)

Título de la investigación:

Investigador:

Propósito del estudio

Le invitamos a participar en la investigación titulada “Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023 “cuyo objetivo fue Determinar el impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023 Esta investigación es desarrollada por estudiantes del programa de Maestría en Derecho Corporativo, de la Universidad César Vallejo del Campus Lima, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución correspondiente.

Describir el impacto del problema de la investigación.

La investigación contribuirá a analizar el impacto que tiene la informalidad ante el creciente aprovechamiento de los dirigentes de las Asociaciones para impedir que los pobladores puedan negociar y someterse a un proceso de formalización.

Procedimiento

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente (enumerar los procedimientos del estudio):

1. Se realizará una encuesta donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: El impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la Asociación “La Tierra Prometida”, en la Ciudad de Ica, 2023.
2. Esta encuesta tendrá un tiempo aproximado de 20 minutos y se realizará en la institución COFOPRI Las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

Participación voluntaria (principio de autonomía):

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

Riesgo (principio de No maleficencia):



Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

Beneficios (principio de beneficencia):

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzará a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

Confidencialidad (principio de justicia):

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

Problemas o preguntas:

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con el Investigador Alfredo Alonso Acuña Bossio. email: aacunabossio@gmail.com y Docente asesor Erick Anaya Obiol y su email:

.....

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos:

Fecha y hora:

.....

Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google.



**Acta de Sustentación del artículo de revisión de literatura
científica / Trabajo académico / Proyecto de investigación / Tesis**

(*)

Ciudad, día de mes de 20...

Siendo las horas del día del mes de 2022, el jurado evaluador se reunió para presenciar el acto de sustentación del artículo de revisión de literatura científica / trabajo académico / proyecto de investigación / tesis, titulada:

“.....

Presentado por el / los autor(es)
.....

egresado de la Escuela Profesional / Programa Académico de
.....

.... Concluido el acto de exposición y defensa del artículo de revisión de literatura científica

/ trabajo académico / proyecto de investigación / tesis, dictaminó:



Autor	Dictamen (**)
Apellidos y Nombres de uno de los autores Paterno Materno, Nombre1 Nombre2	

Se firma la presente para dejar constancia de lo mencionado:

Nombres y Apellidos
PRESIDENTE

Nombres y Apellidos
SECRETARIO

Nombres y Apellidos
VOCAL (ASESOR)



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

ESCUELA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ERIK FRANCESC OBIOL ANAYA, docente de la ESCUELA DE POSGRADO de la escuela profesional de MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Impacto de la propiedad Informal y el proceso de formalización en la Asociación "La Tierra Prometida", en la ciudad de Ica, 2023", cuyo autor es ACUÑA BOSSIO ALFREDO ALONSO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 27 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ERIK FRANCESC OBIOL ANAYA DNI: 42417854 ORCID: 0000-0002-3513-5592	Firmado electrónicamente por: OBIOLEF el 02-08- 2023 11:17:49

Código documento Trilce: TRI - 0623114