



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

“Implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017”

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA

Shirley Duberlys Mori Malarin

ASESORES

Mg. Esau Vargas Huamán

Dr. Pedro Pablo Santisteban Llontop

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derechos Reales

Lima- Perú

2018-I

PÁGINA DE JURADO

MGTR. Vargas Huamán, Esau
PRESIDENTE

DR. Santisteban Llontop, Pedro
SECRETARIO

MGTR. Castro Rodriguez, Lesly Lilian
VOCAL

Dedicatoria

A mis padres Jems Mori Valencia y Patricia Malarin Pastrana que son mi mayor tesoro, gracias por su amor incondicional y su confianza.

A mis hermanos Jesús Mori Malarin y JuanDiego Mori Malarin, por demostrarme que el amor es lo que hace a una verdadera familia.

Agradecimiento

A mi asesor, Dr. Pedro Santisteban Llontop, por su orientación, profesionalismo y dedicación en la culminación de la presente tesis.

A la Universidad César Vallejo, por contribuir a mi formación académica, por permitirme conocer a grandes personas y a excelentes docentes, quienes a través de sus enseñanzas me inculcaron el amor y la pasión por el Derecho, para así poder ejercerlo con el mismo amor y pasión fuera de las aulas.

A todas las personas que colaboraron directa e indirectamente, en especial a todos los entrevistados que accedieron a participar en la elaboración de la presente tesis pues sin su participación no hubiera sido posible culminarla.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Shirley Duberlys Mori Malarin, con DNI N° 48174845, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiada, es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseadas duplicado ni copiado y por lo tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se contribuirán en aportes a la realidad investigativa.

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 de la Universidad César Vallejo.

Lima, 12 de Julio de 2018

Shirley Duberlys Mori Malarin
DNI N° 48174845

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **Implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en Lima, 2017**, que se pone a vuestra consideración, tiene como propósito identificar las implicancias del Estado como garante de los derechos de la propiedad ante la evidente forma en la que las personas afrontan la tugurización de los predios ubicados en el distrito de Lima, esta investigación adquiere importancia toda vez que visibiliza la necesidad de la renovación urbana con fines de vivienda.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y título de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En la segunda parte se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo explicativo. Acto seguido, se detallarán los resultados que permitirán arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en los anexos del presente trabajo de investigación.

La autora

INDICE

CARÁTULA

Título	
Autor	
Asesor	
Línea de investigación	

PÁGINAS PRELIMINARES

Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii

RESUMEN	9
----------------	---

ABSTRACT	10
-----------------	----

I. INTRODUCCIÓN

1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA	12
1.2 MARCO TEÓRICO	18
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	47
1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	48
1.5 SUPUESTO JURÍDICO U OBJETIVOS DE TRABAJO	50

II. MÉTODO

2.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	53
2.3 MÉTODO DE MUESTREO	54
2.4 RIGOR CIENTÍFICO	
602.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS	

61

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS63

IV. DISCUSIÓN74

V. CONCLUSIÓN81

VI. RECOMENDACIONES84

VII. REFERENCIAS85

VIII. ANEXOS 88

Anexo 1: Matriz de consistencia

Anexo 2: Fichas de Validación

Anexo 3: instrumentos

RESUMEN

La finalidad de este estudio es identificar las obligaciones del Estado como garante de derechos de propiedad de los ciudadanos que viven en predios tugurizados en donde no se es posible poder tener una vida digna y de calidad en Lima Metropolitana durante el período 2017. De la misma forma, expone el marco normativo que el Estado ha desarrollado para garantizar el derecho a su libre desarrollo y bienestar, así como el goce de un ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de su vida.

Para cumplir los objetivos de la presente investigación se entrevistó a abogados especialistas en materia de Derechos Reales y problemáticas relacionadas a la renovación urbana y derecho de propiedad, funcionarios públicos representantes Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Congresistas de la República, así como también, funcionarios de la Municipalidad de Lima.

Palabras clave: Derecho de propiedad, Propietario, Poseedor, Renovación Urbana, Saneamiento legal, Tugurización.

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the obligations of the State as a guarantee of the property rights of citizens living in places where you can not have a decent and quality life in Metropolitan Lima during the 2017 period. In the same way, expose the normative framework that the State has developed to guarantee the right to its free development and well-being, as well as the state of a balanced and adequate environment for the development of its life.

In order to fulfill the objectives of the present investigation, he interviewed specialists in the field of Real and Problematic Rights related to Urban Renewal, Property Law, Administrative Prescription, and Public Agent. Ministry of Housing, Construction and Sanitation, Agency for the Formalization of Property. Informal (COFOPRI), Congressmen of the Republic, as well as officials of the Municipality of Lima.

Key words: Property Law, Owner, Owner, Urban Renovation, Legal Sanitation, Tugurization.

I. INTRODUCCIÓN

1.1.- APROXIMACIÓN TEMÁTICA

Una de las maneras en la que se puede diferenciar la clase social y económica en diferentes distritos del país son demostradas particularmente aquellas que sufren los ciudadanos que cuentan con predios urbanos deteriorados perdiendo progresivamente las condiciones de habitabilidad lo cual esto imposibilita tener una vida digna.

A consecuencia del transcurso del tiempo la degradación se ve reflejada en la tugurización de predios en diferentes partes del distrito empleado para la presente investigación la cual es el distrito Cercado de Lima.

Este sector de la población vive realmente en condiciones precarias para ser más exactos en predios con espacios reducidos que no cuentan con los servicios mínimos que debería tener una vivienda digna y habitable, asimismo se vuelve en un peligro constante para los habitantes exponiendo la vida de estos por la precariedad de las mismas, esta situación la vivimos todos los días como nos lo dan a conocer los medios de comunicación y las notas periodísticas en la que los predios se incendian por las malas instalaciones eléctricas, el colapso de predios por la debilidad en la estructura entre otras causas y de esta manera se expone constantemente a los ciudadanos que transitan por estos lugares y no está demás decir que alguno de estos predios están en abandono y se convierten en refugio de la delincuencia y personas del mal vivir volviéndolos un centro de consumo y venta de drogas de esta manera afecta las condiciones sociales de las áreas urbanas.

Cabe mencionar que la mayor concentración de estos predios se encuentran ubicados en el Cercado de Lima con un aproximado de 94,971 de predios tugurizados, siendo 60 años el promedio de antigüedad de edificaciones, según las estadísticas se percibe que los predios determinados como tugurizados se han incrementado en más del 100% desde el año 1981 al año 2004.

A nivel internacional, La Consultora Mercer en su edición N° 20 presentó el Ranking Mundial de Calidad de Vida, en la que el distrito de Lima está ubicada en la posición N° 8 de las 11 de ciudades Sudamericanas y en la posición N° 124 entre las 231 ciudades del

mundo, de las que Lima de mejorar Lima se han mantenido en la misma posición que en el año pasado (2017).

Gabriel Regalado representante de CEO de Mercer Peru en la entrevista para el periódico Peru 21, manifestó que se construye el Raking teniendo en consideración diferentes criterios entre ellos se encuentra la vivienda, la infraestructura, siendo así que Lima se encuentra en una mala situación en el caso de de infraestructura y servicios públicos.

Ricardo Fort, investigador principal del Grupo Análisis para el Desarrollo (Grade), dijo que:

“El problema que existe en la actualidad es la carencia de la planificación urbana de tal manera se recuerda el Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao a 2035 elaborado por la ex alcaldesa Susana Villarán Limala que es indiferente por la actual gestión representada por el alcalde Luis Castañeda Lossio, de la misma manera nuestro sistema de gestión pública se le puede determinar improductivo puesto que no existe ley o algún reglamento en nuestro ordenamiento jurídico que generen incentivos para exista una conexión entre el Gobierno Nacional y los Gobierno Regionales y Locales para la respectiva realización de proyectos vinculados con el presupuesto público. De tal manera que se considera que tampoco los Alcaldes, Gobernadores o Ministros pueden ejecutar proyectos con recursos públicos sin ninguna conexión en tal sentido se hacen las inversiones fragmentadas, con articulación de modo que estas se cortan por los diferentes gobiernos”.

Asimismo, sobre el plan urbano Fort dijo que:

“Si Lima continúa sin un plan urbano establecido no habrá desarrollo urbano esto quiere decir que no se avanzará nada y la ciudad continuará creciendo de forma desordenada y muy por debajo de los parámetros establecidos de calidad de vida, otra diferencia que existe de las ciudades más rankeadas y la ciudad de Lima es que estas tienen un solo gobierno y no cuentan con muchos alcaldes distritales, en cambio en la ciudad de Lima el alcalde elegido gobierna solo en su jurisdicción y no existe mecanismos de cooperación obligatoria con los otros lo que debería ser una política necesaria para el Estado.

Con el fin de resolver la problemática, el Congreso de la República publicó la Ley N° 29415 “Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de

Renovación Urbana”, en el diario oficial “El Peruano” del día 02 de octubre de 2009, mediante Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA publicado el 30 de octubre de 2010, la presente iniciativa legislativa tiene como objeto declarar la necesidad pública y de interés social de la renovación urbana con fines de vivienda, asimismo esta orientada a la ejecución de acciones y/o soluciones innovadoras con la finalidad de establecer mecanismos para desprecarización de predios tugurizados.

Ya que, se acondiciona como derecho fundamental al derecho de propiedad, bajo la premisa de principio de justicia y solidaridad, como lo dice la Constitución Política del Perú en la que señala que toda persona tiene derecho a su libre desarrollo y bienestar, así como de un ambiente tranquilo y adecuado para el desarrollo de su vida.

Asimismo la Municipalidad de Lima presentó una propuesta con la finalidad de promover los proyectos y programas de Renovación Urbana en nuestro país desde el ámbito local en el presente caso el distrito de Cercado de Lima, por lo que el 24 de marzo de 2004 se emitió la Ordenanza Municipal N° 606 en la que permite que el propietario de una zona de tratamiento en el Centro de Lima, tiene la posibilidad de disminuir su deuda tributaria en la Municipalidad de Lima invirtiendo en la recuperación del inmueble de su propiedad.

Sin embargo esta propuesta lamentablemente se fue minimizada con la promulgación del Decreto Supremo N° 156-2004-EF del 11 de noviembre de 2014, en la que en el presente decreto aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, de la que realizando un análisis en su artículo 17° estipula que son inafectos al impuesto predial los inmuebles declarados inhabitables por los Gobiernos Locales, por tanto esta disposición ha incrementado y mantenido las condiciones de tugurización de los predios en el distrito de estudio.

La única manera en la que se resuelve la decadencia de los predios es con la intervención del Estado y de la carente ley, por lo que en la presente investigación se analizará la eficacia de la legislación en la que se enfoca la renovación urbana.

Trabajos previos

Para Pajares (2004) los trabajos previos o antecedentes serán entendidos como aquellas investigaciones elaboradas con anterioridad y expuestas al público para conocimiento de todos (p.6).

Antecedentes internacionales

A nivel internacional, el panorama es más amplio, pues existe una gran variedad de estudios e informes que abordan la situación de la influencia y el desarrollo de la vida diaria, la cual influye como decisión fundamental con respecto la planificación urbana, el estudio realizado por Cabello (2015), que lleva por título “*Derecho urbanístico y planificación urbana: historia, análisis y proyecciones*”, en la que concluyó que el legislador ha querido normalizar el crecimiento de los pueblos, desde que se han insertado a nuestra sociedad como tales, así mismo la formalización, su procedimiento y delimitación (territorio) de la propiedad independientemente de otra, las cuales se han visto en la necesidad de organizarlas con las autoridades que quizás no sean las pertinentes pero ayudarían a disminuir la informalidad que acarrea diferentes niveles territoriales, así mismo se norma que áreas son las que se pueden construir, en un lugar determinado, es lo que no se podrá construir en algún espacio establecido sin la autorización correspondiente. (p.164)

Por su parte Daza (2008) en sus tesis titulada “*La intervención en el espacio público como estrategia para el mejoramiento de la calidad de vida urbana*”, concluyó que la calidad de vida conserva elementos que nos dan la visión de que las necesidades básicas de los pobladores se encuentran, por tanto, comprende dimensiones de representación del ser humano en proporción con su entorno social y la posibilidad de entenderse como un colectivo simbólico y constructor de la realidad como sistema social. (p. 150)

Por otro lado Mirma, Melendez y Martinez(2011) es su tesis titulada “*El procedimiento para la los proyectos de habitación e inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz*”concluyó que no existe la suficiente coordinación de losgobiernos centrales y los gobiernos locales, las instituciones involucradas constituyen una de las debilidades es la deficiencia de la política de vivienda, asimismo tampoco existe un ordenamiento territorial, asimismo la falta de publicidad y promoción produce una exorbitante cifra de ciudadanos que no tienen conocimiento del procedimiento de calificación de interés social, al existir la dispersión de las normas con respecto a los requisitos y el procedimiento hace que exista un aplazamiento de adquirir las autorizaciones para los fines de vivienda y desarrollo urbano. (p.15).

Antecedentes Nacionales

De la verificación del material bibliográfico relacionado al problema de investigación, se ha podido evidenciar que el temala regulación dela planificación en el proceso de formalización de las posesiones informales, asimismo las políticas de vivienda y el derecho a vivienda, Morales (2017), brindó algunas luces de la problemática a tratar en su tesis titulada “*Análisis del tratamiento legal de la invasión de inmuebles frente al derecho a la vivienda digna*”.

La investigadora concluyó que el cuerpo normativo actual no regula de manera cierta los procedimientos de formalización de la posesiones informales, puesto que existen normas que regulen la formalización así como el Decreto Legislativo N° 803 de la misma forma su reglamento el Decreto Legislativo N° 013-1999 que con el pasar del tiempo han sido modificados muchas veces lo que trae como consecuencia una colisión de normas jurídicas que obstaculizan la función administrativa y sobre todo la comprensión de los procedimientos por parte de los administrados. (p.122)

En cuanto a las acciones del Estado con respecto a la problemática planteada concluye que hasta el momento no se ha desarrollado políticas de vivienda de interés social en la que se tiene como beneficiarios principales a los pobladores pobres y los pobladores que tienen pocos ingresos, por lo que hasta el momento el Estado no ha programado y/o

ejecutado programas para esta población, sin embargo los principales proyectos se centran en pobladores que puedan ser sujetos a crédito por parte de las entidades financieras y/o el sector privado de los cuales estos son incentivados con bonos a los que acceden a estos proyectos este bono tiene como finalidad reducir el costo de la vivienda, cabe precisar que el Estado no ha considerado que con el simple hecho de otorgar títulos de propiedad no es suficiente para dar solución al problema de las invasiones. (p. 124)

Asimismo, concluyo que es deber del Estado asegurarse que las edificaciones cumplan todos los requisitos mínimos exigidos para que se pueda constituir un ambiente tranquilo y seguro para poder residir, esto quiere decir, que debe ser necesario que cumplan estas condiciones mínimas para que los habitantes puedan tener una vivienda digna. Asimismo, otro deber del Estado es asegurar las respectivas condiciones geográficas del país, por ello es primordial que las cimentaciones que se elaboren respeten los parámetros urbanísticos para afirmar que los habitantes accedan a un lugar digno y seguro. (p.123)

Finalmente advierte que se debería ejecutar programas de vivienda de interés social para que se focalicen a los pobres y a la población que no es sujeta a crédito, para que pueda acceder a una vivienda básica con los servicios elementales, que podrá ser ejecutado en asociación con el sector privado, pero que en costo sea también asumido por el Estado. (p.125)

Por su parte Martínez (2011), en su tesis titulada *Derecho de Propiedad y Renovación Urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado?* En la que explica que la ciudad por el transcurso del tiempo se deteriora, y este problema va extendiéndose a varias familias que se ven lamentablemente condenadas a la miseria de una vida infrahumana, sin embargo la renovación urbana tiene como finalidad principal es disminuir estas áreas de las ciudades para conseguir su propia sostenibilidad y su rentabilidad, a través de diferentes formas de implementación de estrategias financieras y sociales para este problema que se ha convertido y favorecido a la criminalidad. (p.169)

En cuanto a la actuación del Estado esta se enfoca en la Expropiación, prevista en la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y su Reglamento. Cabe precisar que la Constitución Política del Perú expresa que por causas de necesidad pública y no por interés social se permite extinguir el Derecho de Propiedad, Siendo así, la expropiación con fines de Renovación Urbana carece de asidero constitucional actualmente en nuestro Ordenamiento Jurídico. (p.170)

MARCO TEÓRICO

Evolución histórica de la propiedad

Debido a requerimientos vitales obvios la propiedad es una institución que se pierden el tiempo está aprobado que las tribus más primitivas conocían la propiedad, en tal sentido se ha sostenido que la manifestación primitiva de la sociedad tuvo carácter particular o subjetivo pues el individuo recogió y consumió los bienes que ofrecía la naturaleza apremiado por su necesidad y vitales.

Se advierte en el *corpus jure civilis* el reconocimiento de la propia idea de la propiedad individual como el más completo de los derechos reales fijándose en sus clásicos elementos: uso, disfrute, y abuso del bien.

Las instituciones del derecho romano han sido traducidas y aplicadas universalmente hasta nuestros días y si bien las profundas modificaciones existentes en la orden social y económica le restan poco de su carácter eminentemente individualista, no por ello se puede ignorar su trascendencia.

Decadente el imperio romano y a su definitiva caída, surgió una nueva etapa histórica: la era feudal o edad media, política, social, económico y jurídicamente se sucedieron en ella transformaciones radicales.

Enseñoreado el propietario feudal dentro de extensos dominios, legado de las graciosas concesiones del imperio, se dio en la dificultad de convencerlos y ejercitar sus facultades, impuso entonces un sistema de uso y disfrute a plenitud de las tierras en beneficio de los campesinos a cambio de su sometimiento servil y de una contribución: frente al dominio directo del señor surgió el dominio útil del campesino.

Si bien este sistema fue remoto para la evolución social y económica de los pueblos, hay que reconocer que en él estuvo el germen de una mejor distribución de la riqueza, puesto que el dominio útil del campesino derivó la propia individual y exclusiva del mismo, de la que fue lograda con el correr del tiempo.

La propiedad está inescindiblemente unida cómo la función social el que le tocó cumplir y ya no constituye un fin en sí misma, sino un valioso instrumento que utiliza la persona dentro de una concepción humanista y social por excelencia, por más que los conservadores se aferran al pasado y su pretexto de un liberalismo humano.

Evolución de la propiedad en Perú. -

La falta de un derecho escrito a hecho y sigue haciendo penosa la reconstrucción de la disciplina jurídica en el periodo prehispánico o indígena. Se sabe, sin embargo, que funcionó un sistema de normas consuetudinarias y que durante el incanato prevaleció el derecho público como consecuencia de la estructura política reinante.

Así como acierta Javier Vargas cuando señala que:

“En el imperio incaico no existió realmente esta institución en el sentido que la consideran las naciones heredadas de la civilización romana con sus atributos esenciales de poseer, usar, usufructuar y disponer de un bien. Y agrega: en el incaico, lo que eligió fue el usufructo, el disfrute de las cosas obtenidas por el trabajo o donación del soberano y dentro de una minuciosa reglamentación. El gran propietario el Estado considerado éste como la comunidad social jerárquicamente organizada en cuya cúspide se encontraba el inca”.

Así, la tierra fue la principal fuente de producción y trabajo, le pertenecía y se repartía entre los subditos, con carácter temporal para que se trabaje.

Lo propio ocurría con la utilización del ganado. El inca, o su representante, distribuía la lana para el propio personal tributado. A medida que se incorporaban nuevas tierras por conquista ingresaban a este régimen administrativo.

El régimen de la propiedad era el colectivo y tuvo como sustento el ayllu del periodo preincaico, depurado bajo la organización del incaico.

Derecho de Propiedad. –

La esencia de la propiedad son las facultades inherentes que estas poseen hacia el derecho según las concepciones reconocidas la cual representan aquello que es consustancial y sin ello se extinguiría su identidad.

Propiedad en latín significa “*propietas*” puesta esta es donde es su origen etimológico del concepto propiedad, en el Derecho Romana se define como “La propiedad es el derecho de usar y de abusar de los bienes en cuanto este regulado”.

Para Torres (2002) expresa que:

“Las expresiones “**Propiedad**” proviene del latín *proper*= ser mío, estar ligado a mi, pertenecerme y “**Dominio**” proviene del latín *domine*, *dominum*= señor y señorío se utilizan como sinónimas, por tanto la palabra propiedad se puede determinar como un concepto económico-jurídico del cual se usa para referirse a todos los derecho reales sobre cosas corporales o incorporeales, mientras que la palabra dominio se utiliza en sentido técnico y para designar el señorío sobre cosas corporales” (p.557).

En el Código de Napoleón, en su artículo 544º, consigna que:

“La propiedad es el derecho de disfrutar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, en tanto no se haga de ellos un uso prohibido por las leyes y reglamentos”.

Bajo esta premisa se puede decir que el propietario tiene el derecho absoluto sobre la propiedad misma, en tanto este no procura limitar la propiedad, lo que en realidad se busca es impedir el dominio de un propietario afecte el dominio de las demás personas pues esto es la mera confirmación del principio, más no se considera una limitación.

En el Derecho Romano, la propiedad es evaluada como un derecho absoluto en la medida de que propietario tenía la facultad de usar, disponer libremente de sus bienes.

Asimismo, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en su artículo XXIII establece que:

“Toda las persona tiene derecho a lapropiedadprivada que corresponda a sus necesidades fundamentalespara que pueda llevar una vida decorosa, asimismo que aporte a mantener la dignidad del hogar.”

De igual forma en la Convención Americana Sobre Derechos Humanos de 1969 se indica que:

“Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada.

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, la ley puede subordinaral uso y goce al interés social.

Ninguna persona puede ser priva- da de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...)”

El Tribunal Constitucional señala que:

“El derecho a la propiedad no sólo adquiere la categoría constitucional de derecho fundamental, sino que su defensa y promoción se constituyen en garantía institucional para el desarrollo económico que para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución le reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo, por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer su titularidad frente a terceros y generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantía que permitan institucionalizar el derecho” (p.25).

La propiedad es un derecho civil patrimonial más importante en la sociedad, el cual está estipulado en nuestro Código Civil como aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo este ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Derecho de propiedad en la Constitución Política del Perú. –

El Tribunal Constitucional al señalar que:

“El derecho de propiedad garantizado por el artículo 2, inciso 16 de la Constitución Política del Perú, este derecho garantiza el poder jurídico que permite a una persona usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Es así que la persona propietaria del bien puede percibir sus frutos y sus productos y darle el destino y condición que crea conveniente a sus propios intereses, siempre que lo ejerza en actividades de forma armoniosa con el bien común y dentro de los límites establecidos y permitidos por la ley, que esta sustentada en el artículo 70 de nuestra constitución garantiza la inviolabilidad de la propiedad”.

Avendaño (1994) explica que:

“El tratamiento recibido para la propiedad en nuestra constitución política del Perú, es que ha sido protagónico y se ha tenido como postura que la propiedad es una institución que afecta los fundamentos del orden social, asimismo, se afirmar, se garantizarla o se suprimirla”.(p.118)

De tal manera que al derecho de Propiedad se contrasta en la Constitución Política del Perú en su artículo 2 inciso 16, por tanto, esto refleja que se considera al derecho de propiedad como un derecho fundamental inherente a la persona.

No obstante, del carácter absoluto del derecho de propiedad, se debe tener presente en su ejercicio el interés social y el orden público, es decir, debe ser ejercida con orden al bien común como lo establece el artículo 70 de la Constitución; en virtud de este artículo se reconoce la función social del derecho de propiedad.

El Tribunal Constitucional señala:

“Es fundamental que el propietario reconozca en su propiedad la funcionalidad social que le es consustancial, asimismo se debe considerar que la propiedad no sólo establece un derecho, de la misma manera se establece un deber, asimismo mantiene la obligación de explotar el bien

conforme a la naturaleza que le es exclusiva, pues sólo de este modo se estará garantizado el bien común y para ello se requiere la utilización de los bienes conforme a su destino natural en la economía”. (p.43)

De tal manera se encuentra en su texto el artículo 70 de la Constitución Política del Perú (1993) la teoría de la función social de la propiedad y de la misma manera se establece en el artículo 923 del Código Civil sobre la base de ella la propiedad está vinculada estrechamente como el cumplimiento de fines humanos, sociales y familiares por lo que desde entonces el derecho de propiedad ya no es un derecho absoluto en la que se puede usar y abusar de los bienes.

Derecho de propiedad en el Código Civil. –

En el Código Civil se conceptualiza a la Propiedad, como lo establece el Art. 923 "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

“Que, el derecho de propiedad, consagrado en el Código Civil establece que la propiedad es el poder jurídico que permite usar (*ius utendi*), disfrutar (*ius fruendi*), disponer (*ius abutendi*) y reivindicar (*ius vindicati*) un bien, por lo que se constituye en un derecho absoluto, sujeto a limitaciones de la ley, exclusivo respecto de la cosa y excluyente respecto de terceros”. (Cas.1240-04-Tacna,SCTSs.p 28/02/06).

Por tanto según nuestro código civil se considera a la propiedad como un derecho patrimonial fundamental que posee una serie de garantías para su protección.

La propiedad es un poder jurídico absoluto que contiene 4 atributos que confiere la propiedad a su titular:

Usar.-

Se le denomina *Ius Utendi* significa que el propietario puede utilizar o servirse del bien, la cual el tiene la facultad de hacer uso que se le puede traducir en aplicar la cosa misma a todos los servicios que es capaz de proporcionar sin la necesidad de tocar, ni realizar la

utilización que involucre su destrucción.

Al hablar del atributo de usar se hace mención a que el propietario puede servirse del bien, asimismo es el aprovechamiento, la explotación de una u otra forma en relación de un bien mueble que le pueda permitir al propietario usar el bien.

Como lo expresa Ramírez (2007):

“Es el derecho de uso del bien el que faculta al propietario a servirse de él; en otras palabras, el propietario tiene derecho a todos los usos que el bien pueda otorgarle, Por ejemplo, se usa una casa habitándola, hay uso cuando utilizamos el automóvil para desplazarnos, etc”. (p.123)

Disfrutar.-

Se le denomina *Ius Fruendi*, significa que el propietario está habilitado para apropiarse de los frutos y los productos que del bien, por lo que podemos decir que cuando se habla del atributo de disfrutar se refiere a obtener beneficios del bien, en otras palabras el propietario puede usufructuar.

Del mismo modo se puede determinar que es la capacidad que le fue otorgada al propietario para poder beneficiarse de los frutos que se pueden obtener del bien que ejerce dominio esto significa que los frutos que se deriven del bien forman parte del patrimonio del propietario debido al derecho que ejerce.

Por tanto, se puede determinar que los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir el valor del bien, los frutos que se pueden obtener del propietario de la propiedad son las utilidades y/o las rentas.

Disponer.-

Se le denomina *Ius Abutendi*, viene a hacer el goce, la explotación que se hace del bien objeto de la propiedad, lo cual la utilización puede ser directa o indirecta. Decimos directa cuando el propietario conduce personalmente sus tierras, etc.

Otra forma en utilizar el bien indirectamente es cuando se cede en uso a una tercera persona y el propietario percibe sus beneficios.

Reivindicar.-

Llamado también *Ius vindicandi* en la que faculta al propietario de reclamar la cosa de terceros poseedores o detentadores.

Para **Avendaño Valdez** (2003):

“La reivindicación no es un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, que es una facultad de la cual goza el titular de todo derecho real de tal manera que el poseedor, el usufructuario, el acreedor hipotecario, todos, pueden perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho”. (p.188)

Características de la propiedad. -

Se considera como caracteres del derecho de propiedad los siguientes: es absoluto; es exclusivo; y es perpetuo.

Es absoluto. –

El derecho de propiedad se le considera por excelencia un derecho real, ya que, el propietario mantiene una relación directa entre el titular y el bien, por lo que el propietario solo ejercita sus facultades y/o atributos sin la intervención de otra persona, por lo que la propiedad tiene calidad *erga omnes*, que en latín esto significa “frente a todos”, asimismo la propiedad tiene el atributo de absoluto porque puede usar y disponer el bien.

Es exclusivo. -

Se considera a la propiedad como exclusiva porque descarta cualquier otro derecho sobre el bien, siempre y cuando el propietario lo autorice, asimismo, se entiende que por su propio

merito el propietario es el único que puede ejercitar el derecho de dominio, con exclusión de terceros, desde hoy en día el carácter exclusivo de la propiedad existe.

Es perpetuo. –

La propiedad tiene la atribución de perpetua porque no se extingue por el solo hecho de no usarlo, esto quiere decir que el propietario puede dejar de poseer y esto no conduce la pérdida del derecho, para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción adquisitiva de dominio.

Límites como propietario. –

La propiedad es un derecho que se encuentra sujeto a límites y/o restricciones, estos límites son los que forman el contenido del derecho de propiedad, y estos límites se dan su razón de ser a la función social.

La limitación es un vocablo genérico, ya que se presentan dos situaciones que se detallarán a continuación:

Primero, estas limitaciones derivan de la función social que cumple el derecho de propiedad ante la sociedad.

Segundo, Así mismo estas limitaciones son imperativas, ya que lo que busca es que el titular no abuse del derecho que le corresponde con respecto al dominio de las personas aledañas a la propiedad.

Al respecto Mohor (2004)

“(…) lo que constituye una limitación funcional y produce, por tanto, un efecto regulador, si se considera que cumpliéndola será posible gozar libre y pacíficamente del derecho de dominio.” (p. 284)

La propiedad como función social. -

El derecho de propiedad tiene que ejecutar una función que es proseguir y acrecentar la interdependencia social, para así poder aplicar la satisfacción y las necesidades comunes, con la finalidad del interés colectivo.

El derecho de posesión

En virtud del artículo 896 del Código Civil en la que expresa que:

“La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

El jurista Savigny plantea la teoría subjetiva en la que explica que:

“Que la posesión tiene dos elementos: *el corpus* y *el animus*, el primero (*el corpus*) es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el segundo (*el animus*) es la intención de concluirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad del otro”

El jurista Iheningplantea la teoríaobjetiva en la que explica que:

“El animus es un elemento difícilprobanza y la necesidad de ampliar el aspecto de la protección posesoria y en cuanto *al corpus* la flexibilidad al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario es decir la usa o la disfruta”.

Asimismo, sobre la posesión Gunther Gonzales (2016) explica que:

“Es la relación de hecho que le permite a un sujeto controlar el bien y excluirlo del poder de terceros, la posesión como exclusivo poder de hecho que tiene el sujeto sobre el bien, no requiere contar con algún derecho que los sustente” (p.90)

Clases de posesión

La posesión legítima

La legítima denominada también *iuspossidendi* esta se sustenta en el derecho subjetivo real,

esto quiere decir de un título.

Jorge Castañeda (1973) expresa lo siguiente:

“La posesión legítima nace de un título, esto quiere decir que procede de un derecho real y/o de un negocio jurídico, lo cual esto deberá ser válido”

La posesión legítima se encuentra vinculada con el título de propiedad, que el poseedor tiene que sustentar para considerarse como poseedor legítimo, asimismo la definición del “título”, proviene del latín “titulus”, traducido al español como documento jurídico por el que se establece una obligación y un derecho.

La posesión ilegítima

Se le llama posesión ilegítima cuando esta no se sustenta en el derecho subjetivo real esto quiere decir se posee mediante un título nulo sin título alguno.

Lafaille(1980) comenta lo siguiente:

“Se considera posesión ilegítima cuando la posesión se tenga sin título o por un título nulo o fuere adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa”. (p. 143)

Del mismo modo Castañeda(1973) explica que:

“La posesión ilegítima es la que carece de título; es la posesión que se adquiere de quien no tenía derecho a poseer el bien, o que carecía del derecho para transmitirlo, por ejemplo, el usurpador no es un poseedor legítimo, porque adquirió la posesión mediante un delito, no de un negocio jurídico. Sin embargo, el usurpador, es un poseedor que puede ganar el por prescripción larga”. (p.123)

Ovejero (1942) explica que:

“No puede existir posesión legítima de mala fe. Sin embargo, la mala fe no es más que una especie de la posesión ilegítima”. (P. 156)

Posesión de Buena Fe

La posesión de buena fe es la posesión en la que se requiere la afirmación absoluta de la legitimidad del título, y del ser el caso se basa en la falta de conocimiento del título o del error de hecho o de derecho que lo hace inválido, lo cual debe perdurar hasta el momento en que por cualquier medio el poseedor obtenga conocimiento sobre ilegitimidad de su posesión lo que como consecuencia esto lo con lleva a adquirir la posesión del inmueble por la prescripción adquisitiva.

El Código Civil señala que la posesión de buena fe se presume, siendo una presunción *iuris tantum*, lo que corresponde probar es la posesión de mala fe.

Posesión de mala fe

La posesión de mala fe es por excelencia la que practican los invasores, ya que estos actúan por diferentes motivaciones, pero las más comunes son:

- a) La necesidad de un lugar (terreno) en la cual puedan vivir, y si fuera el caso de que este terreno fuera del Estado, este deberá de reubicarlos a otro lugar, resultando beneficiados.
- b) Asimismo, toman posesión mediante asociaciones los terrenos que son propiedad del Estado.

Ya sea en ambas motivaciones los habitantes poseedores sabían de la ilegitimidad de su posesión, sin embargo, estos tienen la confianza de que con posterioridad los propietarios puedan adquirir las propiedades que fueron sujetas a invasiones.

Posesión precaria

Nuestra legislación regula la posesión precaria, como la posesión que se ejecuta sin título alguno o cuando el título que se tenía ha concluido, asimismo se considera que un invasor tiene calidad de ser un poseedor ilegítimo también tiene la calidad de ser un poseedor precario, ya que su posesión se encuadraría dentro del primer supuesto de la norma.

Posesión mediata

La posesión mediata, como lo regula el artículo 905 del Código Civil en la que expresamente indica que:

“Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título”.

Explica Wolff (1978) que:

“La posesión mediata presume, aparte de una posesión del mediador, presume también una cierta relación entre el poseedor superior (poseedor mediato) y el subposeedor (poseedor inmediato), éste tiene que poseer la cosa a título de usufructuario, acreedor pignoraticio, arrendatario, depositario, o en una relación semejante, en virtud de la cual esté temporalmente facultado u obligado frente a otro a la posesión”. (pp. 122-123)

Posesión inmediata

El Código Civil normaliza la posesión inmediata en el artículo 905, en la que establece lo siguiente:

“El poseedor inmediato es el poseedor temporal en virtud de un título”.

Se debe señalar que esta calificado como poseedor inmediato, quien instruye temporalmente la posesión directa sobre el inmueble en ejercicio de un título posesorio sobre un bien ajeno, siendo el propietario del bien quien ejerce la posesión mediata.

Albadalejo (1974) nos dice que:

“Es posesión inmediata la que se tiene directamente, sin mediador posesorio. Se considera posesión mediata a la que se tiene a través (por mediación) de la posesión de otro. Por ejemplo, si el dueño arrienda la cosa y la entrega al arrendatario, la posesión inmediata la adquiere éste, pero aquel sigue poseyéndola inmediatamente. Hay, pues, un desdoblamiento de posesiones, en el que uno conserva la posesión como derecho, pasando a otro la posesión como un hecho”.(p.23)

Las diferencias entre posesión mediata y posesión inmediata, es que estos persiste en la relación directa que la persona ejerce con la relación al bien y la fuente del título, uno de ellos recibirá un derecho real que caerá en bien ajeno mientras que el otro será el titular del

derecho de propiedad; por lo que el habitante se encuentra en posesión directa e inmediata sobre el bien, este no ejercerá la posesión inmediata, como lo establece nuestro ordenamiento, ya que este priva de un título lo que evita la legitimidad de su posesión.

Propiedad Predial. -

El predio proviene del latín “Praedium” que significa hacienda, propiedad territorial, por lo cual la propiedad predial se considera como una expansión establecida de terreno urbano, con edificación o sin ella, el predio es el bien inmueble la cual tiene gran relevancia económica y social.

El Código Civil, en el art 954° primer párrafo indica que:

“La propiedad predial se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho”.

En consecuencia en la propiedad incluye también el sub-suelo y al sobre suelo, por tanto no están incluidos los recursos naturales y arqueológicos, que se puedan encontrar en la propiedad ya que estos pasan a ser propiedad del Estado.

Al respecto Trazegnes, (2008)

“La propiedad predial se encuentra sujeta a múltiples restricciones legales por razón de su ubicación, uso y explotación. Así, por ejemplo, los monumentos históricos están sujetos a restricciones legales, como lo está la propiedad predial en general”. (pg. 96)

Clases de predios

Los predios pueden ser de las siguientes clases:

Urbanos. -

Son denominados predios urbanos a todos aquellos que han sido beneficiados de los servicios necesarios (luz, agua y desagüe) como resultado de haber terminado su proceso de habilitación urbana.

Rurales. -

Son denominado rurales porque esta denominado a los fragmentos de predios ubicados en áreas de expansión declarada zona intangible, dedicada al uso agrícola, pecuario o forestal. Se considera también así a los terrenos eriazos calificados para fines agrícolas.

Eriazos. -

Se denomina erizados porque están compuestos por las tierras no cultivadas por escases o exceso de agua, asimismo se considera también terrenos improductivos, con excepción de las lomas y praderas con pastos naturales destinados para la ganadería, asimismo las que no recojan las condiciones ecológicas y las que componen patrimonio arqueológico de la nación.

Para concluir, los predios ubicados en zonas de esparcimiento urbana, esto quiere decir que son aquellas que se hallan en sitios determinados por la municipalidad, para ser designados a posteriores habilitaciones, es decir donde se forja el aumento urbano de una ciudad.

Normas técnicas aplicables a la propiedad predial

La propiedad predial esta sujeta como lo expresa el artículo 957 del Código Civil a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas.

La zonificación es la pieza moderadora que asiste la organización integral de ciudades, como plan regulador, a su vez, es el conglomerado de disposiciones técnicas, legales y administrativas, mediante el cual se plantea la adecuada utilización de la tierra.

La zonificación de la tierra se encuentra a cargo de las Municipalidades ya que estas regulan el manejo de la propiedad predial que lo acomodan con la finalidad del bien común, con supremacía sobre los intereses particulares.

Así, hay zonas industriales, de comercio, residenciales, de usos especiales, monumentales, entre otras y en cada una de ellas se permiten y se prohíben determinados usos, coeficientes de edificación, áreas mínimas libres, retiros, alturas, etc.

Los procesos de habilitación urbana son trámites que radican básicamente en el cambio de uso de tierras denominadas rústicas o eriazas y que necesitan la realización de servicios públicos por tal motivo se creó la ley N°26878 la presente norma regula el procedimiento para la aprobación de habilitaciones urbanas y por el decreto supremo N° 011-98-MTC entra en vigencia el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Habilitaciones, en la que establecen que son competencia de las municipalidades distritales los procesos de habilitación urbana procedimiento presentado tiene dos fases:

- 1) La aprobación de la habilitación tiene por objeto en que la parte consiga la conformidad técnica, asimismo, las condiciones que tiene que respetar.
- 2) La recepción de obras tiene por objeto en que la parte consiga la conformidad de obra que haya realizado en seguimiento a las condiciones de la habilitación urbana.

Derecho Urbanístico

Por tanto el derecho urbanístico forma parte del derecho administrativo esta rama lo que busca es la regulación del régimen jurídico que pueden ser aplicables para las diferentes formas de regulación, lo cual realiza la simplificación de la edificación con el primer paso para el cumplimiento de diferentes procedimientos que servirá para el beneficio de los ciudadanos.

El Derecho Urbanístico es un conjunto de normas legales que aunque no necesariamente se encuentren establecidas dentro de un texto legal único, ya sea un código, estas si se encuentran reguladas en diferentes normas y en diversos ordenamientos, que tiene como único objeto la normatividad de las mismas, en el presente caso, el entorno y sobre todo la finalidad de del derecho urbanístico es poder tener una ciudad realmente habitable, lo cual los únicos beneficiados son los propios ciudadanos.

Renovación Urbana. -

La renovación urbana es un proceso en la que tiene como finalidad intervenir en aquellos sectores y áreas urbanas consideras como predios que se encuentran por debajo de los estándares de aceptabilidad pública como son los llamados predios Tugurizados, así como, antiguas ciudades o áreas que se encuentran en abandono público, ya que estas se convierten en un foco de acopio de la delincuencia, por tanto se observa que la mayoría de los conflictos son la mezcla de usos de mala calidad ambiental, malestar social, lo que principalmente busca la renovación urbana es la transformación de los barrios que se ven afectados desde los diferentes puntos de vista, ya sea, social o funcional.

Asimismo lo que busca la renovación urbana es que los ciudadanos tengan una vivienda digna, asimismo, busca evitar el deterioro y el saneamiento de las propiedades.

Formalización de la propiedad informal

Mediante Decreto Legislativo N° 803 publicada el día 26 de diciembre de 1995, a través de la Ley N° 26557 “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”, se instituye la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como una entidad máxima en la que se encargará de ejecutar de manera rápida y eficiente un Programa de Formalización de la propiedad y de su conservación dentro de la formalidad nivel nacional, para que puedan ser identificados y representados que serán regidos por un marco institucional que facilite su formalización.

COFOPRI fue creada para ejecutar la evaluación, elaboración y conclusión de los procesos

de formalización de la posesión y propiedad de terrenos de propiedad estatal y privada con la finalidad de explayar títulos sobre lotes y parcelas hasta que puedan lograr su inscripción registral.

Con posterioridad mediante la Ley N° 27046 se emite el Texto Único Ordenado mediante Decreto N° 009-99-MTC, en el cual se determinan las funciones que deberá desarrollar COFOPRI:

a) Formular, certificar y elaborar de formaprogresiva un programa de formalización de propiedad urbana a nivel Nacional, asimismo se debe incluir a los centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales y habilitaciones urbanas y todas aquellas que se encuentren referidas en los artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 (Ley general de habilitaciones urbanas) y cualquier otra forma de posesión, ocupación y/o titularidad informal de terrenos con fines urbanos:

b) Formalizar la propiedad, iniciando por ejecutar las competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

- Establecer y reconocer las diferentes formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de los terrenos que tienen fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de los habitantes del terreno.

- Efectuar el Procedimiento de Formalización del cual comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos.

c) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes.

En el año 2006 se promulga la Ley N° 28687 “Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos”, lo cual en la presente ley hace referencia al interés existente con respecto a la formalización de la propiedad informal con su debida inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados

por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y cualquier otro tipo de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que se encuentran establecidos sobre inmuebles de propiedad estatal, que tienen como finalidad de vivienda.

Asimismo, dispuso que la entidad competente para ejecutar esta formalización esta formalización sean las municipalidades, pudiendo COFOPRI ser un técnico de asesoramiento, previo convenio de suscripción entre ambas entidades

Área de tratamiento

Estas áreas de tratamiento están compuestas por el conjunto de predios o los predios individuales situado dentro de las zonas urbanas en el mismo distrito que por su evidente deterioro físico, económico y social que necesitan de acciones renovación urbana.

Niveles por áreas de tratamiento

Micro zona de Tratamiento

Es un propiedad o conjunto de propiedades deteriorados ubicados en una misma edificación matriz, que según su condición estos requieren su tratamiento reduciendo, extinguiendo los factores existentes que permiten el deterioro, asimismo se considera que:

Un predio

Cuando la edificación matriz cuenta con espacios independientes y/o exclusivos y que su tratamiento no comprometa los predios adyacentes.

Conjunto de predios

Son los que se derivan de una edificación matriz como lo son la subdivisión y/o independización por lo que estos mantienen espacios comunes.

Zonas de Tratamiento

Se determinan como áreas urbanas a las que están conformadas por el conjunto de propiedades continuas afectados por el deterioro, que por características que poseen estos sectores urbanos justifican la aplicación de acciones Renovación Urbana

Importancia de la identificación y delimitación de las áreas de tratamiento

Se considera importante la identificación y delimitación de estas áreas para poder establecer el ámbito físico, espacial y legal para su respectivo tratamiento en las áreas que se busca es determinar el marco de referencia físico-espacial, técnico y legal para el procedimiento de las áreas específicas.

La identificación y calificación

La identificación y calificación les compete a las Municipalidades Distritales en coordinación con la Municipalidad Provincial y el Gobierno Regional dentro de sus Planes de Desarrollo Urbano, como está dispuesto en la Ley N° 29792-Ley Orgánica de Municipalidades.

Las Municipalidades Distritales tienen el trabajo de establecer la calificación de los predios y su respectivo registro de los poseedores, que están ubicados en las áreas de tratamiento que le correspondan a su jurisdicción y que sean idóneos para que puedan ser incluidos en el proceso de saneamiento legal y físico, la cual concluye mediante la Resolución Municipal.

Identificación de las áreas de tratamiento

Para la determinación de las áreas de tratamiento se mantendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Técnicos

Se tendrá en cuenta la normatividad urbanística vigente, el grado de deterioro de edificios, características ambientales y niveles de contaminación, condiciones de seguridad física, antigüedad de las estructuras, asimismo estudiando la posibilidad de recuperación de los predios tugurizados.

Sociales

Se tendrá en cuenta las condiciones de hacimiento, situaciones de la calidad y nivel de vida de los habitantes.

Legales

Se tendrá en cuenta la propiedad, límites prediales, régimen legal especial para el caso de áreas de valor urbano.

LEY N° 29415 (LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACION URBANA)

El objetivo de la presente ley es declarar la necesidad pública de un procedimiento de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el ámbito nacional.

Etapas de saneamiento legal de predios tugurizados

Es la etapa básica a cargo de las municipalidades provinciales por la cual los poseedores que se encuentran ubicados en las áreas de tratamientos que se encuentran en la búsqueda de la formalización de su propiedad, teniendo como acto previo el registro, constatación y evaluación de la situación de los inmuebles y de ser el caso, la situación de los poseedores.

El acto previo mencionado anteriormente otorga a las Municipalidades Distritales el registro de los predios de su competencia territorial que son susceptibles al proceso de saneamiento legal, asimismo estos predios se encuentran sujetas a su respectiva constatación y evaluación de la situación de los predios y sus habitantes, culminada esta etapa se remite a la Municipalidad Provincial los expedientes técnicos, informes, actos administrativos y toda la documentación para el inicio del proceso de saneamiento.

Procedimiento de saneamiento legal

Declaración de administrativa de abandono

El abandono a que se refiere el Código Civil en el artículo 968 numeral 4, en la que expresa lo siguiente:

“La propiedad se extingue por: el abandono del bien durante 20 años en cuyo caso pasa por el predio al dominio del Estado”

Por tanto según lo establecido en el presente artículo es un modo de extinguir la propiedad, la que se formaliza mediante un acto administrativo que se encuentran a cargo la Municipalidad Provincial.

Sin embargo en el capítulo IV artículo 11 expresa que el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil se establece a partir de la fecha estimada de inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento de sus cimientos y estructura, su constatación se realizará mediante peritaje técnico que deberá acreditar y sustentar fehacientemente el deterioro físico.

Asimismo en su artículo 12 menciona los dos aspectos que se consideraran para la comprobación del abandono mediante peritaje técnico.

Estado físico de la edificación, esto permitirá poder establecer la situación en la que se encuentran las estructuras del inmueble y la antigüedad de los predios, asimismo se identificaránla vulnerabilidad y deterioro físico del predio de acuerdo con las normas vigentes, asimismo de hará un estudio de habitabilidad de la edificación, esto permitirácorroborrar el estado de conservación de los interiores del predio lo cual se llevará acabo mediante la verificación de las instalaciones.

Declaración de prescripción adquisitiva administrativa

En el capítulo V artículo 20 de la presente Ley expresa que:

“La prescripción adquisitiva administrativa tiene por objeto que se declare a través de un arbitraje de derecho o en la vía notarial, a elección del propietario, la prescripción adquisitiva, disponiéndose la transferencia de la propiedad por razones de transcurso del tiempo en la posesión del bien”. (p.26)

Al respecto debemos indicar que conforme se ha señalado la prescripción adquisitiva de dominio es una forma originaria de adquirir el derecho de propiedad, teniendo la calidad declarativa y siendo regulada por el Código Civil.

Asimismo, los bienes de dominio privado del Estado son considerados como bien de cualquier particular, motivo por el cual es factible que estos bienes puedan ser objeto de un aprovechamiento económico, como la transferencia de propiedad por lo que el Estado los puede transferir o enajenar sin problemas.

Debemos señalar que no existe una norma que limite entidad administrativa, para que pueda realizar la prescripción adquisitiva administrativa.

Sin embargo, el Tribunal Constitucional en la Casación N° 01703-2012-PA7TC expresa lo siguiente:

“Que resulta incoherente que mediante resoluciones administrativas se resuelva pretensiones relevantes del derecho y del proceso”.

Requisitos para la declaración administrativa de prescripción adquisitiva

1. Que los poseedores del inmueble, objeto de prescripción, hayan ocupado el bien por un tiempo durante diez (10) años.
2. Que los poseedores del inmueble sean herederos del propietario que no contaba con título inscrito.
3. Que los poseedores del inmueble no se encuentren en condición de arrendatarios.

Cabe mencionar, en los requisitos para la declaración de prescripción administrativa establecidos en el artículo 20 numeral 2 son contrarios al Código Civil, ya que este señala que:

“Los poseedores del inmueble sean herederos del propietario que no contaba con título inscrito”.

Sin embargo, en el artículo 985 del Código Civil establece la acción de imprescriptibilidad, la que expresa textualmente lo siguiente:

“La acción de partición es imprescriptible y ninguno de los copropietarios ni sus sucesores pueden adquirir por prescripción los bienes comunes”.

Por tanto, este requisito es contradictorio realizando un procedimiento que es contraria a la norma.

Con respecto en que los poseedores del inmueble no cuentan con título inscrito, el título supletorio es el mecanismo jurídico que dispone el propietario de un inmueble no inscrito, que carezca de documento escrito que compruebe el dominio, con el fin de conseguir un título formal sustantivo que reemplace al que se ha extraviado y/o perdido o que simplemente nunca se tuvo.

Título supletorio y prescripción adquisitiva

Durante mucho tiempo la diferencia entre título supletorio y prescripción adquisitiva se buscó en la característica registral del predio, pues se suponía que el primer instituto se aplica a los predios inscritos, mientras que el segundo se circunscribe a los predios no inscritos.

Esta afirmación parecía tener sustento en el artículo 952 del Código Civil, el cual establece que la sentencia estimatoria de la prescripción es el título suficiente para cancelar el asiento del antiguo dueño.

El error se ha mantenido hasta la actualidad conforme lo demuestra una resolución de Tribunal Registral, en el que expresa lo siguiente:

“Tradicionalmente nuestro ordenamiento jurídico ha establecido la distinción entre títulos supletorio y adquisición por prescripción, ya sea que se trate de predios no inscritos e inscritos, respectivamente. Del mismo modo, las leyes N° 27157 y 27333 han recogido este tratamiento y han contemplado el saneamiento de la titulación para los efectos de la regularización de un predio (con edificación o sin ella), cuando el mismo no está inscrito (título supletorio) y cuando el predio ya está inscrito (prescripciones adquisitivas).

Las normas precipitadas no han pretendido establecer algo diferente a lo que ya estaba legislando, por lo cual está fuera de toda discusión que tanto en los títulos supletorios como en la adquisición por prescripción exista una probanza de la posesión alegada por el propietario o el poseedor”. (Resolución N° 224-2009-SUNARP-TR-A, 24 de junio de 2009)

Asimismo, consiste en que el título supletorio es un proceso no contencioso, mientras la prescripción adquisitiva siempre es contenciosa, en efecto el título supletorio aplica cuando el propietario de predio no inscrito requiere consumir su titulación, por lo cual acude a la prueba posesoria en tal sentido, siendo así, se trata de un proceso de demostración de una posición jurídica, sin que exista conflicto con otro sujeto que se atribuya el dominio.

Procedimiento para la prescripción adquisitiva administrativas

El procedimiento para la prescripción adquisitiva se puede realizar por dos tramites uno de ellos es expedido por el laudo arbitral y el instrumento notarial respectivo

Gonzales (2013) presenta la teoría de la inconstitucionalidad de la prescripción adquisitiva en vía notarial en la cual expresa que:

“La prescripción adquisitiva tramitada por un notario es inconstitucional, pues se trata de una típica presentación contenciosa en la que siempre existirá una contraparte (sujeto concreto) a quien se le perjudica forzosamente en sus derechos.

Por lo tanto, se trata de una imposición jurídica contra la voluntad del titular, lo que un notario obviamente no puede lograr mediante su actividad, ya que no puede ejercer *iurisdictio* y su ámbito de actuación se circunscribe a los asuntos no contenciosos”.(p.247)

El notario español Vázquez (1946) expresa que:

“El notario actúa en el sentido positivo solo cuando las normas objetivas del derecho hallan en las voluntades privadas la adhesión debida, el juez interviene, o debe interviene, solamente cuando presume o se demuestra que alguna de dichas voluntades se despegó de tales normas, ya de un modo espiritual, ya de modo material”. (p.23)

Por tal motivo el notario no puede declarar la prescripción adquisitiva en caso alguno, pues se trata de materia contenciosa, por lo que esta pretensión necesariamente será de conocimiento del Poder Judicial.

Etapa de saneamiento físico de predios tugurizados

La fase del saneamiento físico de la propiedad tiene la finalidad de transformar el estado de los predios ya que estos se encuentran tugurización y los otros tipos de condiciones de inhabitabilidad de los inmuebles tugurizados.

Para poder iniciar la fase de saneamiento físico de la propiedad presúmela conclusión de la etapa inicial de saneamiento legal por lo que se realiza necesariamente en los inmuebles que

cuenten con título de propiedad. Dicho proceso se consolida con los programas de renovación urbana que buscan valorizar los predios en estado de tugurización.

Predios tugurizados

Se les denomina predios tugurizados a las edificaciones que tienen más de cuarenta (40) años de antigüedad, de la misma forma los predios que tengan una alta y muy alta vulnerabilidad física ya que estos atentan con los vecinos por un posible colapso, asimismo atenta contra con la seguridad e integridad de los poseedores, los criterios serán establecidos por INDECI.

Se les denomina predios tugurizados a los predios que atenten contra la vida y la salud de la misma manera la afectación estructuras principales como resultado de la humedad y agentes bacteriológicos; que cuenten con servicios básicos incompatibles, según las normas aprobadas por la OMS (Organización Mundial de la Salud) y las normas de sanidad.

Sanciones para quienes no ejecuten proyectos de renovación urbana

Las Municipalidades Provinciales crearán sanciones ya sea una multa administrativa y cualquier otra medida frente a los propietarios que no elaboren los proyectos inmobiliarios sobre sus predios señalados como tugurizados, dentro de los seis (6) meses de informados con la resolución administrativa.

La clausura definitiva proviene en caso de severo deterioro físico con riesgo perentorio de colapso, en el presente caso el plazo es un (1) año desde que se informó dicha clausura, sin que el propietario alcance una propuesta de renovación urbana, la municipalidad provincial.

Modos de intervención para ejecutar programas de renovación urbana de predios tugurizados

Modos de intervención legal

En aquellos casos donde se cuente con titulación saneada, para la ejecución de las acciones conducentes a la renovación urbana, se pueden emplear cualquiera de los mecanismos siguientes:

Expropiación con fines de renovación urbana

En aquellos casos donde los propietarios no acepten someter sus predios a programas de renovación urbana, los municipios formulan las solicitudes de expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, la presente Ley y su reglamento.

La municipalidad convoca a promotores o constructoras que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social sobre los predios objeto de expropiación y a la entidad técnica, persona natural o jurídica que es elegida de acuerdo con las reglas que determine el reglamento.

Según el Tribunal Constitucional en la Casación N° 02330-2011-PA/TC

“Sin que exista una ley que declara la expropiación de dicho predio, y sin que se hayadispuesto el pago de la indemnización correspondiente por dicha adjudicación, razones por las cuales considera que se vulnera su derecho de propiedad privada, por cuanto su propiedad no fue expropiada conforme lo prescribe la constitución sino confiscada.

Al propietario que sufrió la confiscación se le debe dar una indemnización justipreciada por la propiedad confiscada”.

Sistematización del Plan del Área Metropolitana de Lima 2035 (PLAM 2035)

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima 2035 (PLAM 2035) es el siguiente paso para el planeamiento urbano de los próximos veinte años y está basado en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

El PLAM 2035 facilita un conjunto de herramientas y plantea un modelo sostenible, sobre cuya base se deberá construir la ciudad que conmemorará los 500 años de su fundación española, justamente en el año 2035.

En el ámbito de renovación Urbano y mejoramiento de la infraestructura del distrito de centro de Lima se tuvo una propuesta del canje de deuda tributaria por inversión en micro zonas de tratamiento por renovación urbana, por lo que mediante Ordenanza N° 606 del 24

de Marzo de 2004, todo propietario de una Micro zona de Tratamiento en el Centro de Lima podrá disminuir su deuda tributaria con la Municipalidad de Lima invirtiendo en la recuperación del inmueble de su propiedad, por cada sol de inversión ejecutada es un sol de deuda cancelada, pudiendo acumular la deuda tributaria dentro del Cercado de Lima y aplicarla a la recuperación del inmueble de Valor identificado como Micro zona de Tratamiento.

El propietario deberá acercarse a PROLIMA, a fin de coordinar el plan de intervención, el programa de ejecución y la aprobación del presupuesto. Corresponde a PROLIMA emitir el informe de conformidad de obra y la aprobación del monto de la inversión ejecutada.

Sin embargo, esta propuesta municipal ha quedado realmente minimizada debido a la creación del Decreto supremo N° 156-2004-EF del 11 de noviembre de 2004, que aprobó el Texto Único al Impuesto Predial los Inmuebles declarados inhabitables por los gobiernos locales, esta situación ha llevado que los propietarios dejen de lado esta iniciativa, e incrementado el deterioro de sus predios.

.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Para proceder con la formulación de un problema de investigación es importante partir de una idea, de una premisa, tal como lo indica Lerma (2000), “un tema de investigación puede originarse o ser creado por el análisis de una teoría o caso, puede nacer de una de una realidad social, de una situación, de la observación, de un proceso diario u cotidiano que necesita una explicación, una respuesta o quizá que este sea mejorado o perfeccionado con otro método, asimismo un ejemplo de eso sería (...) que el investigador puede tener una o diversas ideas que cree que necesitan una explicación o solución o que necesita resolver un caso práctico – cotidiano, ellas rondan en su cabeza, casi siempre originado una cascada de preguntas, planteamientos y argumentos sobre la problemática que le interesa enfrentar” (p. 31).

La formulación del problema no son las ideas que podrían llegar a ser el problema que se desea resolver o la situación que necesita explicación, el problema debe ser específico, pues

el asunto que se tomara como tema a investigar, debe ser detallado para poder tener una dirección en la investigación (Hurtado y Toro, 2007, p. 80).

Según Kerlinger (como se citó en Valderrama, 2007, p. 118), la formulación del problema “puede generarse en forma de una pregunta, donde cabe la existencia de dos variables, esto depende de qué tipo de investigación se utilice, esta interrogante debe relacionarse a que el resultado puede dar como efecto la aceptación de una hipótesis o el descarte de esta”.

Problema General:

¿Cuál es la implicancia de la renovación Urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017?

Problema Específico:

¿Cuáles son los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017?

¿Cuáles son los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley 29415?

1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

“Es necesario precisar que en toda investigación se presentan situaciones tales como: ¿para qué sirve la investigación, que importancia social tiene dicha investigación, a quien o quienes beneficia, de igual forma se determina que implicancia práctica tiene la presente investigación, para lo cual se debe determinar qué problema práctico se está resolviendo, de igual forma se analiza que implicancia teórica se está desarrollando, que vacío teórico se está solucionando, completando, si dicha investigación teórica puede dar lugar al inicio de otras investigaciones, si en base a ello se puede formular hipótesis o supuestos a estudios prospectivos etc. Por último, desde el punto de vista Metodológico, puede ayudar a crear un nuevo proceso o método, el mismo que nos lleva a conceptualizar las variables, categorías

de estudio, de igual forma nos puede permitir analizar los proceso o métodos y luego sistematizar”. (Huamanchumo y Rodríguez, 2015, p.50)

Justificación teórica

Se hace referencia al hincapié que nace de la duda por parte del investigador por profundizar el compromiso del estudio, siendo esto la de generar una reflexión, así como una confrontación como debate sobre el conocimiento que ya existe, cotejar teorías, verificar resultados, dar resultados a modelos que existen. A partir de estos enfoques, se espera encontrar en lo propuesto nuevas ideas que ellas puedan ser explicadas, que puedan modificar o complementar lo que se ha conocido en una forma inicial (Bernal, 2010).

El resultado de esta investigación podrá ordenarse para luego ser incorporado en el campo del derecho Real, ya que la norma realiza un entrapamiento con respecto al Derecho de Propiedad, porque se estaría comprobando el nexo que podría existir de forma permanente entre las categorías que se estudian.

Justificación metodológica

Hace alusión a la metodología y técnicas específicas que son instrumentos como encuestas (...) que han de servir de aporte para el estudio de problema similares al investigado, así como para la aplicación posterior de otros investigadores (Valderrama, 2002, p. 140).

Todos los métodos, procedimientos y técnicas e instrumentos de recolección de datos empleados en la investigación una vez contrasta su validez y confiabilidad, se podrán utilizar en próximos trabajos de investigación.

Esta tesis se justifica en que la investigación aportará un método de análisis de la normativa nacional, contribuyendo al campo de la investigación jurídica. **Justificación práctica**

Se manifiesta en el interés del investigador por acrecentar sus conocimientos, obtener el título académico o, si es el caso, por contribuir a la solución de problemas concretos que afectan a organizaciones empresariales, públicas o privadas (Valderrama, 2002, p. 140).

Esta investigación se realiza porque existe la gran urgencia de dar solución al problema al entrapamiento que existe en la renovación Urbana frente al derecho y sobre todo a pesar de la creación de diferentes formas en las que su puede renovar un predio aún no se percibe un cambio en nuestra ciudad.

Relevancia

Jurídicamente será beneficiosa pues permitirá que los puntos de vistas, puedan analizar si la Municipalidad del Cercado de Lima, el Ministerio de Vivienda y Saneamiento cumplen una función activa en la Renovación Urbana, pues al ser instituciones públicas su desempeño eficiente será de beneficio para todos.

Contribución

Esta investigación contribuye a poder identificar que impide el cumplimiento de la Ley N° 29415, con respecto a la renovación urbana lo cual ha generado que no se visualice algún cambio en las calles de nuestra ciudad, y que estas se conviertan en un peligro.

Es fundamental para que los predios sean mejorados para que puedan contar con una vivienda digna y sobre todo que no sea un peligro a consecuencia de la precariedad en las que se encuentran estas viviendas.

1.5.- SUPUESTOS U OBJETIVOS DEL TRABAJO

Objetivos

“Los objetivos tienen que expresarse con claridad para evitar posibles desviaciones en el proceso de investigación y deben ser susceptibles de alcanzarse” (Hernández, 2003, p. 11).

Los objetivos por ende son las guían el estudio y el proceso de la investigación y estos deben estar acorde con el resultado que se busca obtener con la investigación.

“Los objetivos, en general, son situaciones deseables que se espera alcanzar en un periodo determinado. En un proyecto de investigación, cuantitativa o cualitativa, los objetivos son resultados que se espera alcanzar. Si los problemas es un proyecto de investigación se plantean en forma interrogativa, el investigador debe lograr o alcanzar. No son proposiciones de carácter afirmativo ni negativo, son prescripciones por realizar” (Ñaupas, Mejía, Novoa, Villagómez, 2014, p. 161).

Objetivo General

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de cercado de Lima en el año 2017

Objetivo Específicos

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017.

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley 29415.

Supuestos jurídicos

Supuesto General:

La implicancia que puede tener la renovación urbana frente al derecho de propiedad es que este derecho constitucional se puede ver afectado por las medidas que se han tomado para poder realizar el procedimiento de renovación urbana.

Supuestos Específicos:

El Estado regula la Renovación Urbana pero los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento es que existe un entrapamiento de la Renovacion Urbana frente al derecho de Propiedad.

Los alcances juridico que tiene la Ley N° 29415 (Ley de Saneamiento Fisico Legal de Predios Tugurizados con fines De Renovacion Urbana), uno de los alcance juridicos que puede existe contradicciones con el codigo civil.

II. MÉTODO

2.1.-DISEÑO DE INVESTIGACION

Se debe entender por investigación “aquel procedimiento que manifiesta un análisis, una reflexión sobre un situación o caso en concreto (problemática) observada, de manera sistemática, contralado y desde un aspecto crítico que coadyuva a revelar nuevos hechos o fundamentos, relacionados e incluso legislaciones en cualquier enfoque del discernimiento humano” (Ortiz, 2011, p. 126).

La presente investigación está basada en un enfoque de investigación **CUALITATIVO**, pues “la investigación cualitativa se enfoca en comprender los fenómenos, explorándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en relación con su contexto” (Hernández, 2014, p. 358).

El enfoque cualitativo implica un conjunto de investigaciones; sin embargo, aunque pueden presentar características similares, no todas persiguen el mismo fin. Bajo esta premisa, Sierra Bravo (1997 citado en Carruitero, 2014), que es quien mejor ha desarrollado los tipos de investigación social, muestra tipos orientados por su finalidad, su alcance temporal, profundidad, amplitud y bajo otros términos. En cuanto a la finalidad, la investigación social puede ser dividida en básica y aplicada.

En ese sentido, el tipo de investigación seleccionado, de acuerdo al fin que persigue la presente investigación, es **BÁSICA**, ya que “tiene como finalidad el mejor conocimiento y comprensión de los fenómenos sociales. Se llama básica porque es el fundamento de toda otra investigación” (Carruitero, 2014, p.180).

En el enfoque cualitativo, como recuenta Hernández (2014), existen diversas tipologías de diseños cualitativos; sin embargo, abarca los principales al señalar los siguientes: Teoría fundamentada, diseño etnográfico, diseño fenomenológico, estudio de casos cualitativos y diseño de investigación-acción (p. 470).

Por lo expuesto, se ha seleccionado el diseño de **TEORÍA FUNDAMENTADA**, toda vez que la teoría fundamentada es una estrategia metodológica que tiene como finalidad generar o descubrir una teoría. Su objetivo principal es la construcción de un esquema de

análisis con altos niveles de abstracción sobre un fenómeno social específico (Sandín, 2003 citado en Hernández, 2011).

2.2.- MÉTODOS DE MUESTREO

Como la presente investigación es cualitativa las muestras son no probabilísticas en este caso se busca información idónea, por lo tanto los muestreos son intencionales o teóricos y las unidades de muestreo no son los individuos sino los conceptos de sus discursos, el tamaño muestral puede ser reducido y estadísticamente no representativo, el proceso de muestreo es acumulativo hasta llegar a la saturación de la información (PTCR, 2015)

Escenario de estudio

Población:

Según, Hernández, Fernández y Baptista, (2014) se entiende a la población como: “el conjunto de todas las unidades de análisis cuyas características o atributos se van a estudiar en un lugar o periodo establecido. La población puede ser finita o infinita de acuerdo a su tamaño” (p. 174).

La población en la presente investigación, estuvo conformada como referencia de los especialistas quienes son abogados, quienes tienen la experiencia en Derechos y defensa de la Propiedad, asimismo a funcionarios públicos que tienen el trato directo con las situaciones vinculadas al derecho de propiedad.

Muestra:

Según, Hernández, Fernández y Baptista (2014), refieren que: viene a ser, “en esencia, una parte de un grupo que se pretende estudiar, la cual existe dos tipos de muestras como son las muestras probabilísticas y las muestras no probabilísticas” (p. 217).

Como la presente investigación es cualitativa las muestras son **NO PROBABILISTICAS** en este caso se busca información idónea, por lo tanto, los muestreos son intencionales o teóricos y las unidades de muestreo no son los individuos sino los conceptos de sus discursos, el tamaño muestral puede ser reducido y estadísticamente no representativo, el proceso de muestreo es acumulativo hasta llegar a la situación de la información. (PTCR, 2015)

Para la investigación la muestra está conformada por los profesionales especialistas de la materia en derecho aduanero y administrativo. La muestra fue analizada a través de un muestreo no probabilístico, la cual a criterio del investigador lo que se busca es el poder comprender los diferentes factores por los cuales ocurren estos cambios que se hacen durante una política de Estado, generando estudios de impacto social para las empresas productoras exportadoras.

Se da que los estudios cualitativos nos tienen que brindar un sentido concreto en lo que se pueda comprender y profundizar el ambiente del problema de la investigación, las muestras no probabilísticas representan de manera referencial a los análisis de los porcentajes utilizados en la investigación realizada.

Caracterización de sujetos

La caracterización de sujetos consiste en “definir quiénes son los participantes de la historia o suceso, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, etc.” (Abanto, 2013, p. 66).

Para la presente investigación se ha tomado en cuenta la especialización de los entrevistados en consecuencia abogados especialistas en derechos Reales, asimismo, a funcionarios públicos de COFOPRI y Municipalidad de Lima.

	Persona	Profesión y grado Académico	Perfil Profesional	Años de Exp.
1	Victor Espinoza Arias	ABOGADO	Especialista en Derechos Reales	9 años
2	Walter Vasquez Rebaza	ABOGADO	Especialista en Derechos Reales	9 años
3	Lizbeth Terrones jimenez	ABOGADA	Funcionario de COFOPRI	11 años
4	Jose Portuguez Gemin	ABOGADO	Funcionario de COFOPRI	11 años
5	Violeta Reyes	ABOGADA	Funcionario de COFOPRI	19 años
6	Juan Pablo Ascencio	ABOGADO	Funcionario de COFOPRI	18 años
7	Jorge Lozano Bendezu	ABOGADO	Funcionario de la Municipalidad de Lima	9 años

Fuente: Elaboración Propia

2.3.- RIGOR CIENTÍFICO

Según Carrasco la recolección de datos “las técnicas e instrumentos para la recolección de datos son numerosas, pero en este estudio solo vamos a considerar las más usadas, tales como la observación, las escalas, la encuesta, entrevista y el cuestionario” (2007, p. 282).

Entre las principales técnicas a usar son:

- Entrevista

La entrevista es la técnica más empleada en las distintas áreas del conocimiento. En un sentido más amplio, se comprende en un intercambio de dos personas, planificada y que obedece a un objetivo, en la que el entrevistado da su opinión sobre un tema y el entrevistador, recoge e interpreta esa noción particular (Compay, 2009, p 288).

Así mismo, se caracteriza, principalmente, por ser flexible, porque las preguntas que se plantearan se adecuen al entrevistado, es muy importante aplicarlo en un contexto social ya que resultará fundamental para la interpretación de significados, las redacciones de las preguntas se realizan de forma neutral y sobre todo abiertas porque lo que se pretende con una entrevista es obtener las experiencias, opiniones detalladas de los participantes en base a sus respuestas.

Siendo también la entrevista como una reunión para poder conversar, dialogar, preguntar, etc., entre una persona y otra, como también puede hacerse entre varias personas. En la entrevista lo que se busca y logra es preguntas y respuestas las cuales sean de haber logrado una buena comunicación y la construcción de diferentes significados que se puedan presentar a la investigación que uno pueda realizar.

Instrumento de validación:Guía de entrevista.

- Análisis documental.

Este tipo de recolección de datos es una fuente muy importante para la investigación cualitativa con respecto a documentos el cual se refiere, ya que son materiales de importancia para la investigación correspondiente, siendo de gran aporte el poder entender el estudio central. (Hernández, 2014, p. 415)

De acuerdo con Quintana (2006) “constituye el punto de entrada a la investigación incluso enunciaciones, es el origen del tema o problema de la investigación, los documentos pueden

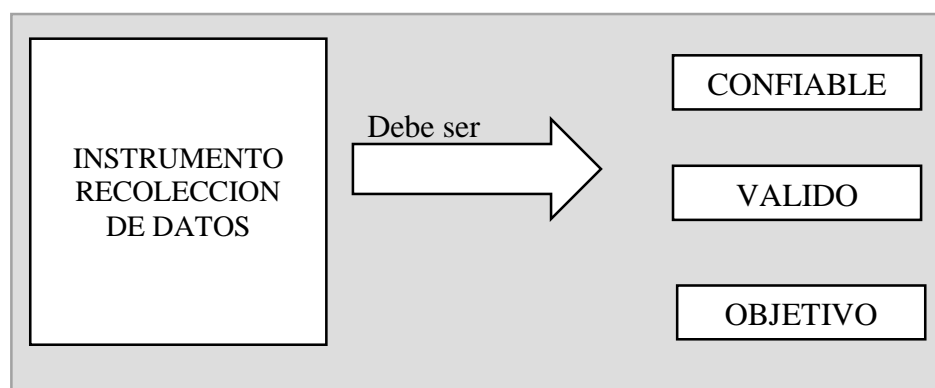
ser de naturaleza diversas personales. Los documentos fuente pueden ser de naturaleza diversa, institucionales o grupales o informales”

Tanto para el investigador como para cualquier grupo o persona que realice un estudio de investigación le servirá como antecedente de un lugar determinado, incluyendo las vivencias que pueda tener, así como situaciones que producen fenómenos las cuales van a quedar registradas en documentos.

Instrumento de validación: Guía de análisis documental

Entre las diferentes formas de poder captar las ideas o fenómenos que se realizan durante la investigación es que se utilizan muchos medios de comunicación como celulares, grabaciones, entre otros, así como cartas, papeles, audios, videos, etc., logrando así que el investigador pueda concretar la investigación que está realizando y poder plasmarlo como parte del trabajo de investigación.

Como conclusión de la recolección de datos se presenta a continuación los siguientes cuadros para una mayor claridad:



Fuente: Elaboración Propia

La **VALIDEZ**, “está basada en la adecuada representación de esas construcciones mentales que los participantes en la investigación ofrecen al investigador” (Cortés, 1997, p. 78). Es decir, que el instrumento logre reflejar aquello que con la categoría se pretenda medir.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS		
Guía de Entrevista		
EXPERTO	CARGO	PUNTAJE
Wenzel Miranda, Eliseo Segundo	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	95%
SantiestebanLlontop, Pedro Pablo	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	95%
Israel Ballena, César Augusto	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	90%
	TOTAL	95%

Fuente: Elaboración propia

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS		
Guía de análisis documental		
EXPERTO	CARGO	PUNTAJE
Wenzel Miranda, Eliseo Segundo	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	95%
SantiestebanLlontop, Pedro Pablo	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	95%
Israel Ballena, César Augusto	Docente de Derecho UCV – Lima Norte	90%
	TOTAL	95%

Fuente: Elaboración propia

La **CONFIABILIDAD**, se puede considerar como un sinónimo de estabilidad en la lógica, toda vez que se puede interpretar de la forma en que varios autores de análisis de investigación expertos en el tema logran que entre todos ellos en conjunto puedan lograr o tener una sola idea, casi la misma respuesta o conclusión. (Given citado por Hernandez, 2014, p. 453)

2.4.- ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

Esta investigación asumirá un enfoque cualitativo, de tipo básica, de diseño no experimental elaborando y aplicando las respectivas herramientas e instrumentos de recolección de datos con el objeto de recopilar la información suficiente acerca del fenómeno materia de estudio. Asimismo, diversas posturas y perspectivas acerca del problema inicialmente planteado, en atención a los objetivos fijados en la presente investigación, y finalmente se contrastarán los supuestos jurídicos, habiendo analizado y discutido previamente la información recopilada.

Para el método del análisis de datos se plantearán el uso de distintos aspectos que a continuación se explican:

a) Recolección de datos: Consiste básicamente en la obtención de la información, datos, antecedentes del fenómeno de estudio, a través de las técnicas de la entrevista, el análisis documental, la observación, grupo de enfoque y anotaciones efectuadas.

b) Revisión de los datos: Se realizará una evaluación prolija de la información adquirida a fin de verificar de manera general los datos obtenidos.

c) Organizar los datos e información: Cual este se procederá en valorar la información más idónea y adecuada a fin de que coadyuve en la investigación.

d) La codificación de los datos: Se enfocará en dos niveles, primero, es en generar unidades de significado y categoría; segundo, se abordará temas y relaciones entre conceptos, en consecuencia, la consolidación de los dos niveles va a producir una teoría en base a los datos logrados.

Además, en la investigación se explicará e interpretará la documentación, doctrina jurisprudencia, opiniones y entrevistas, todo ello tiene relación con el tema de estudio, utilizándose el método hermenéutico, además, las entrevistas se realizarán a los especialistas de estudio, se fundamentará los datos a través de instrumentos aplicados, y se utilizará el método Sistemático; por último, que se empleará, será el método exegetico, ya que al se va a tener que restaurar el alcance de las normas, leyes y todo que tenga relación con el derecho al trabajo y la informalidad del comercio ambulatorio .

Unidad de análisis: Categorización

Con el presente trabajo, se tiene la unidad de análisis cual es el elemento básico de estudio, respecto al análisis de contenido; estos son segmentos del contenido macro de los mensajes que son caracterizados mediante el uso de un conjunto de palabras, variable o categorías.

Teniendo en cuenta que la categoría en general es un concepto que abarca los aspectos o elementos con características comunes o que se relacionan entre sí. Las categorías son empleadas para establecer clasificaciones, cual ese sentido trabajar con ellas implica agrupar elementos, ideas y expresiones en tomo a un concepto capaz de abarcar todo” (Ponce, 2011, p.70).

Unidad de análisis	
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA

Renovación Urbana	Derecho Urbanístico
	Saneamiento Legal
Derecho a la Propiedad	La posesión
	Propiedad predial.

Elaboración propia.

Sabemos que la ciencia del derecho está constituida por decirlo así en un conjunto de relaciones jurídicas entrelazadas, las cuales tienen como consecuencia las reglas de obrar de las personas, las cuales son impuestas por ellas mismas, teniendo así las respuestas basadas en la experiencia.

2.5 ASPECTOS ÉTICOS

“Se tendrá en cuenta la veracidad de resultados; el respeto por la propiedad intelectual, por las convicciones políticas; responsabilidad social, política, jurídica y ética; respeto a la privacidad; proteger la identidad de los individuos que participan en el estudio” (Otiniano y Benites, 2014, p.10).

Para esta investigación se tuvo en cuenta la veracidad de resultados; el respeto por la propiedad intelectual; el respeto por las convicciones políticas, religiosas y morales; la responsabilidad social, política, jurídica y ética; respeto a la privacidad; proteger la identidad de los individuos que participan en el estudio y la honestidad. Asimismo, la presente investigación se desarrolla bajo los parámetros estipulados por la Universidad y la Ley Universitaria, resaltando la imparcialidad sobre la materia en mención; por consiguiente, el acatamiento al método científico utilizado estructurado por lo que la presente investigación se halla bajo los aspectos éticos propio de una investigación científica, considerando además las indicaciones brindadas por el asesor metodológico y el esquema propuesto por la Universidad. Del mismo modo, el uso adecuado de las normas de citado APA.

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

ANÁLISIS DE LA ENTREVISTA:

Según los autores Hernández, Fernández y Baptista la realización del análisis en una investigación cualitativa se basan en la organización de los datos y resultados recolectados, reproducir a texto con la finalidad de recopilarlos. Esta recopilación se divide en dos niveles. En el primero, se crean unidades de significado y categorías. En el segundo, surgen argumentos y relaciones entre nociones.

De lo anterior, podemos ver que el análisis realizado tiene la finalidad de realizar una recopilación entre los datos conseguidos para así lograr tener conceptos del problema general y de los específicos, debido a que la finalidad es tener una respuesta a estos. Gracias a la agrupación de ideas a través del análisis de los resultados podemos obtener argumentaciones de los problemas plasmados.

Por otro lado, el metodólogo Sampieri nos indica que dentro del análisis se recomienda utilizar los resultados de la codificación para realizar una estructura dentro del capítulo: la utilización de las categorías más resaltantes sea utilizadas a manera de encabezado con la finalidad de que se demuestren varias percepciones de las personas que participan dentro de la investigación. (2014, p.515).

OBJETIVO GENERAL
DETERMINAR LA IMPLICANCIA DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERCA DO DE LIMA EN EL AÑO 2017

SUPUESTO JURIDICO GENERAL
LA IMPLICANCIA QUE PUEDE TENER LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD ES QUE ESTE DERECHO CONSTITUCIONAL SE PUEDE VER AFECTADO POR LAS MEDIDAS QUE SE HAN TOMADO PARA PODER REALIZAR EL PROCEDIMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Pregunta N° 1:

En su opinión ¿De qué manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de propiedad?

Para Espinoza (2018) explica que la renovación urbana puede causar efectos cuando estos colisionan con el derecho a la propiedad establecida en la constitución política del Perú, asimismo Vásquez (2018) expresa que de alguna u otra manera la renovación urbana podría afectar el derecho de propiedad puesto que en el Centro de Lima existe mucha precariedad y desinterés de los mismos habitantes, lo cual conllevaría a la vulneración de un derecho constitucional por su desconocimiento y otros factores, de tal forma que Lozano (2018) explica que la renovación Urbana puede influir en el derecho de Propiedad ya que lo que se busca es disminuir la precarización de los predios de los poseedores por tanto esta podría verse afectada con la aplicación de la Ley N° 29415 por su parte Portuguez (2018) expresa que la renovación Urbana no afectaría el derecho de Propiedad, pero lo que si afectaría es la cultura y el entorno social de los ciudadanos, Terrones (2018) y Reyes (2018) coinciden en que la Renovación Urbana es una de las formas de poder reestructurar las propiedades que se encuentran en un estado precario lo cual este sería regularizado por la Ley N° 29415 (Ley de Saneamiento Físico Legal de predios Tugurizados) la cual facilitaría la Renovación urbana por tanto consideran que no afectaría el derecho de propiedad, en cambio para Ascencio (2018) la forma en que puede afectar la renovación urbana frente al derecho de propiedad es cuando se utilice la fachada de renovación urbana para expropiar e utilizar otros mecanismos que afectan directamente al derecho de propiedad de los habitantes.

Pregunta N° 2:

Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

Para Espinoza, Vásquez, Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio y Lozano (2018) los autores coincidieron en que la etapa en la que se podría existir afectación al derecho de propiedad es al momento del saneamiento Legal de los predios y específicamente en el distrito de estudio, puesto que muchos de los habitantes no cuentan con título, son poseedores precarios, asimismo muchos de estos habitantes no tienen el interés por regularizar sus documentos, ya sea por la situación económica de los mismos u otros motivos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1
DETERMINAR LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO DEL CERCADO DE LIMA

SUPUESTOS ESPECÍFICOS 1
EL ESTADO REGULA LA RENOVACIÓN URBANA, PERO LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO ES QUE EXISTE UN ENTRAMPAMIENTO DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Pregunta N° 3:

En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Para Espinoza, Vásquez (2018) coincidieron en que la falta de políticas públicas, el poco incentivo de la inversión privada hacen que el sistema de inversión y gestión pública se quede estancada, asimismo Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio (2018) sostienen que no existe modo en la que el Gobierno Nacional se vincule con los Gobiernos Regionales y locales para la elaboración de proyectos sin que estos se permanezcan paralizados entre gobierno y gobierno, Lozano (2018) coloca el ejemplo del Plan 2035 elaborada por la ex alcaldesa Susana Villarán que efectuó un proyecto que se trata de intercambio de la deuda

tributaria por inversión en sus viviendas, Sin embargo, este proyecto municipal ha sido minimizada debido a la creación del Decreto supremo N° 156-2004-EF se establece que se encuentran inafectos al impuesto los predios declarados inhabitables por los gobiernos locales, esta situación ha llevado que los propietarios dejen de lado esta iniciativa, e incrementado el deterioro de sus predios.

Pregunta N° 4:

En su opinión ¿Cuál sería la forma más adecuada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Para Espinoza, Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio, Lozano (2018) coinciden en que la manera de sanear la propiedad de manera adecuada es utilizando mecanismos que ya existen en nuestro ordenamiento jurídico, ya que estas facilitarían el saneamiento legal de predios, sin volverlos engorrosos y dilatorios, Vásquez (2018) explica que en el caso de que propietario no cuente con título podría realizar el procedimiento de título supletorio sin necesidad de adquirir por prescripción adquisitiva administrativa en la que les pueda atribuir un título de propiedad, asimismo Lozano (2018) explica que los procedimientos se lleven a cabo por la entidad pertinente para sanear la propiedad.

Pregunta N°5

¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales, sean las entidades locales, sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Para Espinoza, Vásquez, Portuguez, Ascencio, Lozano (2018) explican que los gobiernos locales no deberían ser las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios, porque no tienen al personal y la logística necesaria para poder tener conocimiento estas formas de saneamiento legal, opinión contraria de Reyes (2018) en la que explica que no deberían de llevar este tipo de procesos ya que por su experiencia personal las

municipalidades venden las posesiones de los predios que ya han sido adjudicados por la municipalidad y estos venden los terrenos e incluso existe corrupción en este tipo de procedimientos.

OBJETIVO ESPECIFICO 2
DETERMINAR LOS ALCANCES JURÍDICOS CON RESPECTO A LA REGULACIÓN DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA ESTABLECIDA EN LA LEY N° 29415

SUPUESTOS ESPECÍFICOS 2
EL ESTADO REGULA LA RENOVACIÓN URBANA, PERO LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO ES QUE EXISTE UN ENTRAMPAMIENTO DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Pregunta N° 6:

En su opinión, ¿Considera que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

Para Espinoza, Vásquez, Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio (2018) señalan que si bien el Estado quiso regular y sanear la propiedad con fines de renovación urbana consideran que no ha tenido un impacto positivo, ya que desde que se promulgo la presente ley no ha hecho nada y tampoco se observa alguna mejora, Lozano (2018) explica que incluso se han cometido más atropellos ya que ha habido desalojos forzosos de los ocupantes de los predios tugurizados.

Pregunta N° 7:

Precise usted, ¿Considera Ud. que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana establecidos en la ley N° 29415 sean los adecuados?

Para Espinoza (2018) manifiesta que tanto la declaración de abandono administrativa y la prescripción adquisitiva administrativa no favorecen, ya que lo único que consiguen estos procedimientos es el despoje de la propiedad por no asumir los costos derivados de la renovación, Vásquez (2018) expresa que no se deberían llevar estos tipos de procedimiento ya que estos no pueden extinguir u otorgar el derecho de propiedad a favor de la misma municipalidad, Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio, (2018) coinciden que los procedimientos de saneamiento legal si son los adecuados siempre y cuando estos readapten a la realidad social- económica del país, sin embargo Lozano (2018) contradice y expresa de que los procedimientos de saneamiento legal de la propiedad son los adecuados es más indica que los propietarios debería tener una sanción al propietario que no se comporta como tal y no renuevan su propiedad exponiendo a los habitantes en peligro.

Pregunta N° 8:

¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el distrito de cercado de Lima?

Para Espinoza, Vásquez, Terrones, Reyes, Portuguez, Ascencio, Lozano (2018) coinciden que el principal criterio que debería tener el Estado para fines de renovación urbana es plantearse en realidad económica, social y cultural en la que se encuentran los habitantes del distrito de la presente investigación, ya que estos habitantes son de escasos recursos, Lozano (2018) agrega que debería tener en cuenta el criterio de incentivo ya que al querer renovar su propiedad no existe un método de simplificación de trámites municipales por el ejemplo la de licencia de construcción que es un proceso oneroso del cual los propietarios tendrían que solventar.

RESULTADO DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Tenemos el siguiente objetivo general cuya finalidad es:

DETERMINAR LA IMPLICANCIA DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERCADO DE LIMA EN EL AÑO 2017, por lo que se realizó el siguiente análisis.

I. Ordenanza N° 1157-MML

La presente ordenanza fue emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima con fecha 17 de julio de 2008, denominada “Procedimiento para declaración de inhabilitación y determinación de la condición de ruinoso y/o tugurizado de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico y Centro de Lima”.

De los cuales la presente ordenanza en su artículo N° 11 literal C plantea que los ocupantes de los predios declarados inhabitables deberán ser desocupados de manera obligatoria.

Asimismo, explica que los proyectos de intervención aprobados se transformarán en herramienta para relativizar el derecho de residencia de los propietarios y ocupantes, debido a que la resolución aprobaría es título suficiente para la desocupación de los inmuebles vía procedimiento coactivo.

La presente ordenanza significa desconocer la situación de pobreza de la gran mayoría de los ocupantes lo cual esto les dificulta poder acogerse a la presente ordenanza.

En el objetivo específico 1, cuya finalidad es :

DETERMINAR LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO DE CERCADO DE LIMA, por lo que se realizó el siguiente análisis.

II. Proyecto de Ley N° 859/2016-CR

El presente proyecto de ley fue presentado por la congresista Marisa Glave Remy integrante de del grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad con fecha 10 de enero de 2017.

En el presente proyecto de ley se explica los factores que obstaculizan el procedimiento de de renovacion urbana regula por la Ley N° 29415 (Ley de sanamiento fisico legal de predios tugurizados con fines de renovacion urbana) la que se califica como nula o de poca eficacia en nuestra realidad, ya que han transcurrido 6 años desde que se publico y hasta la fecha no se ha logrado el sanamiento legal de predios para dar incio al saneamiento fisico.

- a) Ya que las municipalidades no asumen la competencia en los procesos de renovacion urbana conforme a la municipalidades.
- b) Asimismo el factor economico que aqueja a los habitantes, asimismo no existe un subsidios brindado por el Estado para el respectivo proceso de renovacion urbana.
- c) El desamparo legal de los poseedores que indican el procedimiento del sanamiento fisico legal de predios tugurizados con fines de renovacion urbana.
- d) La impresición en la exigibilidad de los requisitos para la probanza posesoria.

En el objetivo específico 2, cuya finalidad es:

DETERMINAR LOS ALCANCES JURÍDICOS CON RESPECTO A LA REGULACIÓN DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA ESTABLECIDA EN LA LEY 29415, por lo que se realizó el siguiente análisis.

III. Proyecto de Ley N° 2444/2017 – GL

El presente proyecto de ley presentado por Luis Castañeda Lossio alcalde de la Municipalidad de Lima con fecha 21 de febrero de 2018.

En el presente proyecto de ley explica que en el artículo 195 de la constitución política expresa que lo gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local.

Que mediante informe N° 36-2017-MML-GDU del 27 de noviembre de 2017, la división legal de subgerencia evalúa los alcances jurídicos de la Ley N° 29415, precisando que existe inconsistencias en dicha norma y marco legal vigente.

Asimismo, se debe precisar que la ley N° 29415 crea una competencia originaria para llevar a cabo los procesos de declaración administrativa de abandono, por parte de la municipalidad, debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la ley orgánica de municipalidades no le compete a estos intervenir en procesos en los cuales pueden extinguir por la vía procedimiento administrativo el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad o a terceros poseedores y mucho menos su posterior transferencia a una asociación tal como lo establece el artículo 16 y 18 de la Ley N° 29415 .

IV DISCUSIÓN

En atención a lo discerniente del trabajo de investigación se considera los resultados obtenidos de las técnicas de recolección de datos como lo es la entrevista y la jurisprudencia, estos resultados que se consideran serán contrastados y analizados con los antecedentes y con el marco teórico.

OBJETIVO GENERAL

DETERMINAR LA IMPLICANCIA DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERCADO DE LIMA EN EL AÑO 2017

SUPUESTO JURÍDICO GENERAL

LA IMPLICANCIA QUE PUEDE TENER LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD ES QUE ESTE DERECHO CONSTITUCIONAL SE PUEDE VER AFECTADO POR LAS MEDIDAS QUE SE HAN TOMADO PARA PODER REALIZAR EL PROCEDIMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.
--

En la presente investigación en la cual se relacionan la implicancia entre la renovación urbana frente al derecho de propiedad, asimismo las actividades en la cual es regulada por la Ley N° 29415 por la misma, la cual también implica así al derecho administrativo como regulador auxiliar de la misma, con la intención de poder dar respuesta al objetivo general la cual se presenta como parte del título de la investigación que se ha realizado, en donde se ha realizado un trabajo en base a los instrumentos establecidos como las entrevistas y análisis documentarios, de donde se han obtenido los siguientes resultados de la investigación:

Luego de realizar el análisis de los resultados de nuestros instrumentos con los que se lograron recolectar datos relevantes para la investigación, se debe realizar una comparación con el marco teórico, donde se recolectaron teorías acerca del tema de investigación.

Se ha realizado una contrastación con los trabajos previos podemos descubrir que la autora Martinez (2011) concluye que el Estado se enfoca en la Expropiación, prevista en la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y su

Reglamento, cabe precisar que la Constitución Política del Perú expresa que por causas de necesidad pública y no por interés social se permite extinguir el Derecho de Propiedad, Siendo así, la expropiación con fines de Renovación Urbana carece de asidero constitucional actualmente en nuestro Ordenamiento Jurídico, teniendo en consideración lo planteado por la autora es que la mejor solución que plantea el Estado es vulnerar el derecho constitucional de la propiedad.

Se realizó un análisis de las implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad sobre aquellos predios que se encuentran deteriorados y son denominados como predios tugurizados con la finalidad de renovación urbana, donde los 07 entrevistados dan respuestas de mucha similitud.

De acuerdo a lo recepcionado en las respuestas de los entrevistados que se pudo realizar a los especialistas en la materia y funcionarios públicos con la finalidad de responder al objetivo general indican en los resultados que la premisa principal de la problemática corresponde a una situación de hecho presente en la legislación, en el Centro de Lima existe mucha precariedad y desinterés de los mismos habitantes, lo cual con llevaría a la vulneración de un derecho constitucional por su desconocimiento y otros factores, asimismo la renovación Urbana puede influir en el derecho de Propiedad ya que lo que se busca es disminuir la precarización de los predios de los poseedores por tanto esta podría verse afectada con la aplicación de la Ley N° 29415.

El análisis documental de dicho objetivo general nos indica que los ocupantes de los predios declarados inhabitables deberán ser desocupados de manera obligatoria, Asimismo, explica que los proyectos de intervención aprobados se transformaran en herramienta para relativizar el derecho de residencia de los propietarios y ocupantes, debido a que la resolución aprobaría es título suficiente para la desocupación de los inmuebles vía procedimiento coactivo, como se ha podido ver en el análisis de dicho documento.

De acuerdo a las entrevistas realizadas a los partícipes de la presente investigación, quienes son especialistas en el tema a tratar se realizó el contraste de los trabajos previos, la entrevista y el análisis documental realizado es que podemos decir que la implicancia de renovación urbana frente al derecho de propiedad, es la vulneración del derecho constitucional de la propiedad, ya que lo que se busca es una renovación forzada sin tener en consideración la realidad económica de los poseedores para despojarlos y/o desalojarlos por no someterse a la petición municipal, de renovar su propiedad.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

DETERMINAR LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL DISTRITO DEL CERCADO DE LIMA
--

SUPUESTOS ESPECÍFICOS 1

EL ESTADO REGULA LA RENOVACIÓN URBANA, PERO LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO ES QUE EXISTE UN ENTRAMPAMIENTO DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Luego de realizar el análisis de los resultados de nuestros instrumentos con los que se lograron recolectar datos relevantes para la investigación, se debe realizar una comparación con el marco teórico, donde se recolectaron teorías acerca del tema de investigación.

Se ha realizado una contrastación con los trabajos previos podemos descubrir que según la autora Morales (2017) concluye que el Estado hasta el momento no se ha desarrollado políticas de vivienda de interés social en la que se tiene como beneficiarios principales a los pobladores pobres y los pobladores que tienen pocos ingresos, por lo que hasta el momento el Estado no ha programado y/o ejecutado programas para esta población, sin embargo los principales proyectos se centran en pobladores que puedan ser sujetos a crédito por parte de las entidades financieras y/o el sector privado.

Las entrevistas realizadas a los participantes de la investigación nos indican que la falta de políticas públicas, el poco incentivo de la inversión privada hacen que el sistema de inversión se quede paralizada, asimismo sostienen que no preexiste forma en la que el Gobierno Nacional regule la ejecución de proyectos con los Gobiernos Regionales y Locales.

En cuanto al análisis documental de dicho objetivo específico, se puede verificar que en el proyecto de Ley analizada se indica que las municipalidades no asumen la competencia en los procesos de renovación urbana conforme a la municipalidades, Asimismo el factor económico que aqueja a los habitantes, asimismo no existe un subsidio brindado por el Estado para el respectivo proceso de renovación urbana, el desamparo legal de los poseedores que indican el procedimiento del saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, la imprecisión en la exigibilidad de los requisitos para la probanza posesoria

De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes de la presente investigación, quienes son especialistas en el tema a tratar y el análisis documental realizado es que podemos decir que los factores que obstaculizan la renovación urbana frente al derecho de propiedad, que no existen ni políticas públicas, asimismo no existe el debido procedimiento para el saneamiento legal de los predios tugurizados con fines de renovación urbana, asimismo no hay mecanismo que ayuden a incentivar la renovación urbana, Lozano (2018) coloca el ejemplo del Plan 2035 elaborada por la ex alcaldesa Susana Villarán que efectuó un proyecto que se trata de intercambio de la deuda tributaria por inversión en sus viviendas, Sin embargo, este proyecto municipal ha sido minimizada debido a la creación del Decreto supremo N° 156-2004-EF se establece que se encuentran inafectos al impuesto los predios declarados inhabitables por los gobiernos locales, esta situación ha llevado que los propietarios dejen de lado esta iniciativa, e incrementado el deterioro de sus predios.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

DETERMINAR LOS ALCANCES JURÍDICOS CON RESPECTO A LA REGULACIÓN DEL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA ESTABLECIDA EN LA LEY N° 29415

SUPUESTOS ESPECÍFICOS 2

EL ESTADO REGULA LA RENOVACIÓN URBANA, PERO LOS FACTORES QUE OBSTACULIZAN LA EFICACIA DEL PROCEDIMIENTO ES QUE EXISTE UN ENTRAMPAMIENTO DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Luego de realizar el análisis de los resultados de nuestros instrumentos con los que se lograron recolectar datos relevantes para la investigación, se debe realizar una comparación con el marco teórico, donde se recolectaron teorías acerca del tema de investigación.

Se ha realizado una contrastación con los trabajos previos podemos descubrir que el autor Cabello (2015) concluye que el legislador ha querido normalizar el crecimiento de los pueblos, desde que se han insertado a nuestra sociedad como tales, así mismo la formalización, su procedimiento y delimitación (territorio) de la propiedad independientemente de otra, las cuales se han visto en la necesidad de organizarlas con las autoridades que quizás no sean las pertinentes pero ayudarían a disminuir la informalidad que acarrea diferentes niveles territoriales, así mismo se norma que áreas son las que se pueden construir.

Las entrevistas realizadas a los abogados litigantes y funcionarios de COFOPRI con la finalidad de responder al presente objetivo nos dieron los siguientes resultados, donde éstos indicaron que tanto la declaración de abandono administrativa y la prescripción adquisitiva administrativa no favorecen, ya que lo único que consiguen estos

procedimientos es el despoje de la propiedad por no asumir los costos derivados de la renovación, Vásquez (2018) expresa que no se deberían llevar estos tipos de procedimiento ya que estos no pueden extinguir u otorgar el derecho de propiedad a favor de la misma municipalidad.

Con respecto al análisis documental realizado para responder al objetivo, se debe precisar que la ley N° 29415 crea una competencia originaria para llevar a cabo los procesos de declaración administrativa de abandono, por parte de la municipalidad, debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la ley orgánica de municipalidades no le compete a estos intervenir en procesos en los cuales pueden extinguir por la vía procedimiento administrativo el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad o a terceros poseedores y mucho menos su posterior transferencia a una asociación tal como lo establece el artículo 16 y 18 de la Ley N° 29415.

Tomando en cuenta las entrevistas realizadas y el análisis documental correspondiente al objetivo específico en busca de una respuesta a la problemática existente, vemos que los supuestos de los alcances jurídicos que tiene la Ley N° 29415 en el artículo 20 numeral 2 en la que establece los poseedores de inmuebles sean herederos del propietario que no cuenten con un título inscrito pueden adquirir la propiedad, lo cual esto contradice el art 985 del código civil peruano.

V. CONCLUSIONES

La presente investigación ha tenido como finalidad de determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017 luego del análisis de la aproximación temática, así también el marco teórico, la aplicación de la metodología, la realización del estudio de muestra, los resultados obtenidos llegando a las siguientes conclusiones:

PRIMERO.-Se ha analizado la influencia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en la que se puede concluir de que el Estado en su intento por querer sanear los predios no tomo en consideración la condición social y económica que tienen los poseedores del distrito de estudio y esto como consecuencia de ha llevado a que se vulnere en derecho de propiedad a través de mecanismos de coerción.

SEGUNDO.-Se ha determinado no hay un debido procedimiento en la intervención de los gobiernos locales ya que no tienen la logística y el personal idóneo para poder realizar en saneamiento, asimismo la falta incentivo a los habitantes del distrito, de eso modo se concluyo que no hay políticas públicas por lo que hacen que la eficacia del procedimiento sea nula teniendo en consideración que al no poder realizar el saneamiento legal de los predios no podrán sanear físicamente los mismos, así mismo.

TERCERO.-Se ha determinado que los alcances jurídicos que tiene la Ley N° 29415 es en el artículo 20 numeral 2 en la que establece los poseedores de inmuebles sean herederos del propietario que no cuenten con un título inscrito pueden adquirir la propiedad, lo cual esto contradice el art 985 del Código Civil, así mismo el Estado se enfoca en la Expropiación, prevista en la Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana, cabe precisar que la Constitución Política expresa que por causas de necesidad pública y no por interés social se permite extinguir el derecho de propiedad de tal forma que la expropiación con fines de Renovación Urbana carece de sustento constitucional.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO. -Se recomienda realizar una modificación a la Ley N° 29415 en la que se puede considerar la situación económica y social de los pobladores para que las personas de bajos recursos no se puedan ver afectadas ya que por el hecho de no renovar su propiedad estos podrían verse coaccionados a abandonar sus predios.

SEGUNDO.-Se recomienda que COFOPRI sea la entidad encargada del proceso de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, ya que esta entidad tiene la logística y los profesionales para el proceso de saneamiento legal hasta la su respectiva inscripción, asimismo se recomienda que el Estado de subsidios o bonos para que puedan invertir en su propiedad.

TERCERO.-Se recomienda que la Ley N° 29415 se realice una modificación con respecto a las dos modalidades de saneamiento legal de los predios, asimismo se utilice otros tipos de procedimientos que ya se encuentran establecidos en el Código Civil.

VII. REFERENCIAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERENCIAS TEMÁTICAS

- Anguita, L. A. (2001) *El derecho de la propiedad privada en los bienes de interés cultural*. Madrid, España, Editorial. Dykinson.
- Arce, Víctor (1993) *El derecho de propiedad: prescripción y abandono*. Lima, Editorial, Biblioteca de Derecho.
- Cabello M. I. (2015) *Derecho Urbanístico y Planificación Urbana: Historia, Análisis y Proyecciones*. (Tesis para obtener el título). Recuperada de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/133143/Derecho-urban%C3%ADstico-y-planificaci%C3%B3n-urbana-historia-an%C3%A1lisis-y-proyecciones.pdf?sequence=1&isAllowed=n>
- Castillo, M (2007) *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima, editorial Palestra.
- Cardenas, C y Martinez, E (2011) *Exegesis del código Civil peruano de 1984*, Editorial Normas Legales, tomo III
- Gonzales, G. (2014) *La propiedad, Mecanismo de defensa*, Editorial Gaceta Juridica, Edición 1
- Gonzales, G (2013) *Los derechos reales y su inscripción registral*, editorial Normas Legales, Primera Edición.
- Gago, H (2008) *Propiedad precarizada y violencia en los barrios antiguos*, Pontificia Universidad Católica del Perú No. 61.
- Pasquel, E (2004) *Expropiación: una visión económica alternativa*, Editorial Themis, Edición 48.
- Pacheco, W. A. (2015) *Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y la gobernabilidad del Estado a partir de la constitución nacional de 1999*. (Tesis doctoral). Recuperada de: http://espacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:CiencEcoEmpapacheco/PACHECOMEDINA_WillianAlberto_Tesis.pdf
- Trazegnies, F, (1978) *La transformación del Derecho de Propiedad*, editorial Pontificia Universidad Católica del Perú, Edición 03

Von,C.C y Sabaj, J.J (2008) *Derecho de propiedad limitación y expropiación*,(tesis para obtener el grado de licenciado) Recuperado de: http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/decollins_c/pdfAmont/decollins_c.pdf

REFERENCIAS METODO LÓGICOS

Alzamora, G. (2013). *Tipos de Postgrado*. Perú:Conasin. Recuperado de <http://tesisdepostgradoperu.blogspot.pe/2013/01/tipo-de-estudio.html>

Aranzamendi L. (2010). *Investigación jurídica*. Lima: Editora y Librería Jurídica Grijley E.I.R.L.

Chacón, R. J. (2012). *Material del Curso Técnicas de Investigación Jurídica*. Universidad Autónoma de Chihuahua. Recuperado de <http://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-36-Tecnicas-de-Investigacion-Juridica.pdf>

Herrera, J. (2008). *La investigación cualitativa*. Recuperado de <https://juanherrera.files.wordpress.com/2008/05/investigacion-cualitativa.pdf>

Salinas, P. (1993). *Metodología de la Investigación Científica*. Venezuela. Recuperado de http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/34398/1/metodologia_investigacion.pdf

Oficina de Investigación. (2015). *Instrucciones para la elaboración del proyecto de investigación*. Perú, Lima: Universidad César Vallejo.

Abanto, W. (2013). *Diseño y desarrollo del proyecto de investigación: Guía de aprendizaje*. Recuperado de: http://investigacionpostgradoucv.bligoo.pe/media/users/26/1300127/files/401177/GU_A_DE_DISE_O_Y_DESARROLLO_DE_TESIS.pdf

Bernal, Cesar. (2010). “*Metodología de la investigación*”. Bogotá, Colombia. Recuperado de: <https://www.soloejemplos.com/ejemplos-de-justificacion-teorica-practica-y-metodologica/>

- Carruitero, F. (2014). *La investigación jurídica*. Recuperado de: <http://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/viewFile/10937/9861>
- Cazau, P. (2006). *Introducción a la investigación en Ciencias Sociales*. (3ª ed.) Buenos Aires.
- Cerda, H. (1991). *Elementos de la Investigación*. Recuperado de <http://postgrado.una.edu.ve/metodologia2/paginas/cerda7.pdf>
- Compay A., Tomas. *Técnicas e instrumentos cualitativos de recogida de datos*.
Recuperado de la tesis:
http://www2.unifap.br/gtea/wp-content/uploads/2011/10/T_cnicas-e-instrumentos-cualitativos-de-recogida-de-datos1.pdf
- Hernández, J. (2011). *Seminario: Generación de teoría. Teoría fundamentada*.
Recuperado de: <http://www.eduneg.net/generaciondeteoria/files/INFORME-TEORIA-FUNDAMENTADA.pdf>
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6.ª ed.). D.F, México: MCGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Hernández Sampieri R. (2010). *Metodología de la Investigación* (5º Ed.) México.
- Herrera, J. (2008). *La investigación cualitativa*. Recuperado de <https://juanherrera.files.wordpress.com/2008/05/investigacion-cualitativa.pdf>
- Iglesias y Cortez. (2004). *Generalidades sobre metodología de la Investigación*. México, p. 60.
- Sabino, Carlos (2008). *El proceso de Investigación*. Recuperado de: <https://bloquemetodologicodelainvestigacionudo2010.wordpress.com/tecnicas-e-instrumentos-de-recoleccion-de-datos/>
- Salinas, P. (1993). *Metodología de la Investigación Científica. Venezuela*. Recuperado de:
http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/34398/1/metodologia_investigacion.pdf

Tafur, L. (2013). “*efectos de la metodología de fiscalización en el régimen de restitución de derechos arancelarios Drawback*”. Tesis para obtener el Título Profesional de Magister en Contabilidad. Lima, Perú.

Vásquez Rojas, Carmen. (2015). “De la prueba científica a la prueba pericial”. México.

REFERENCIAS NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES

Constitución Política del Perú (1993)

Código Civil Peruano (1936)

Ley N°29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana.

Ordenanza N° 1157- Municipalidad de Lima

Proyecto de Ley N° 2444/2017-GL municipalidad Metropolitana de Lima

Proyecto de Ley N° 859/2016- CR CONGRESO DE LA REPUBLICA.

Decreto Supremos N° 011-2010-Vivienda, Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/comisiones/2012/com2012vivcon.nsf//pubweb/9CAC3360F1D9505705257BB100792A43/\\$FILE/LEY_29415_LEY_DE_SANEAMIENTO_FISICO_LEGAL_DE_PREDIOS_TUGURIZADOS_CON_FINES_DE_RENOVACION_URBANA.PDF](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/comisiones/2012/com2012vivcon.nsf//pubweb/9CAC3360F1D9505705257BB100792A43/$FILE/LEY_29415_LEY_DE_SANEAMIENTO_FISICO_LEGAL_DE_PREDIOS_TUGURIZADOS_CON_FINES_DE_RENOVACION_URBANA.PDF)

VIII. ANEXOS

ANEXO 1.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

NOMBRE DE LA ESTUDIANTE: SHIRLEY DUBERLYSMORIMALARIN

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO	
¿Cuál es la implicancia de la renovación Urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017?	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Cuál es la implicancia de la renovación Urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017?
Problema Especifico 1	¿Cuáles son los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017?
Problema Especifico 2	¿Cuáles son los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley 29415?
OBJETIVOS	
Objetivos General	Determinar la implicancia de la renovación frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017.
Objetivo Especifico 1.	Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017.
Objetivo Especifico 2.	Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley 29415.
SUPUESTOS JURIDICOS	
Supuestos Jurídicos General	La implicancia que puede tener la renovación urbana frente al derecho de propiedad es que este derecho constitucional se puede ver afectado por las medidas que se han tomado para poder realizar el procedimiento de renovación urbana.

Supuestos Jurídicos Específicos 1	El Estado regula la Renovación Urbana pero los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento es que existe un entrapamiento de la Renovación Urbana frente al derecho de Propiedad.
Supuesto Jurídico Específico 2	Los alcances jurídicos que tiene la Ley N° 29415 (Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana), uno de los alcances jurídicos que existe contradicciones con el código civil.
Categorización	<p>Categoría 1: Renovación Urbana</p> <p>Subcategoría 1: Derecho Urbanístico Subcategoría 2: Saneamiento Legal</p> <p>Categoría 2: Derecho a la Propiedad</p> <p>Subcategoría 1: La posesión Subcategoría 2: Propiedad predial.</p>
METODO	
Diseño de Investigación	<p>-Enfoque: Cualitativo</p> <p>-Diseño: Teoría Fundamentada</p> <p>-Tipo de investigación: Básica</p> <p>-Nivel de la investigación: Descriptivo</p>
Método de Muestreo	<p>-Población: Funcionarios de COFOPRI, Funcionario de la Municipalidad de Lima y Abogados especializados en derecho reales.</p> <p>-Muestra: 04 Funcionarios de COFOPRI, 01 Funcionario de la Municipalidad de Lima y 02 Abogados especializados en derecho reales.</p>
Plan de Análisis y Trayectoria Metodológica	<p>-Técnica e instrumento de recolección de datos</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Técnica: Entrevista y analisis de documentos ✓ Instrumentos: Guia de entrevista y guia de analisis documenta

Análisis Cualitativa de Datos	Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sistemático.
--------------------------------------	--

ANEXO Nº 2

VALIDACION DE INSTRUMENTOS

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: César A Israel B
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Ruberlys Flori Malarin

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 07 Mayo del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 796211 Telf:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Pedro Pablo Santiesteban Llontop.
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GMA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Duberly S MORI MALARIN

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

31

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 2980334 Telf.: 903278657


 PEDRO SANTIESTEBAN LLONTOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Wenzel Miranda Eliseo Leguando
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley, Duberlys, Mori, Malari

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 Mayo del 2018


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09940210 Telf: 992303480

FICHA DE ENTREVISTA

Título: “IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

Preguntas:

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

Preguntas:

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

3. En su opinion ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma mas educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29415 sean los adecuados?

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

FIRMA



FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Walter Vázquez Rebaza

Cargo/profesión/grado académico: Abogado.

Institución: Docente de la PUCP.

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La Renovación Urbana de alguna u otra manera podría afectar, puesto que en el Centro de Lima existe mucha precariedad y desinterés de los mismos habitantes lo cual conllevaría a la vulneración del derecho constitucional por el por su desconocimiento y otros factores.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

La afectación que podría sufrir la propiedad, es cuando se realiza el saneamiento legal de predios, ya que la mayoría de los predios no tienen título y son poseedores precarios.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana son la falta de políticas públicas, el poco incentivo de la inversión privada, entre otros factores.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más adecuada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Considero que la forma más adecuada de sanear la propiedad es la que están en nuestro ordenamiento jurídico, ya que en el caso de un propietario no cuenta con el título podría realizar el procedimiento de título supletivo sin necesidad de adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva en la que se puede atribuir un título de propiedad.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Considero que no sean los gobiernos locales el saneamiento legal de los predios.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

No ha tenido impacto positivo en los casos de renovación urbana.

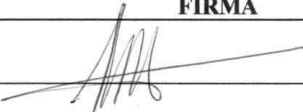
7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Considero que no deberían y no son los adecuados, ya que estos son en diferentes formas que no deberían llevarse a cabo porque no se puede llevar a cabo algún procedimiento si no se relaciona al entorno de los ciudadanos y está perjudicando.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

El criterio que deberían tener es que debería de plantearse de acuerdo a la realidad económica y social de los pobladores.

FIRMA



FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Violeta Reyes

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA

Institución: Funcionaria de COFOPRI

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La renovación Urbana es una las formas de poder reestructurar las propiedades que se encuentran en estado precario lo cual este sería realizado por la ley N° 29451 la cual facilitaría la renovación urbana por tanto considera que no afectaría el derecho de propiedad.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

La afectación que podría sufrir el derecho constitucional de la propiedad al momento de que la propiedad no se encuentra sanada esta conllevaría a la afectación.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan la renovación urbana son la inexistencia de políticas públicas con respecto a la renovación urbana.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

La forma más adecuada para sanear la propiedad es utilizando mecanismos que se encuentren en el ordenamiento, sin necesidad de utilizar mecanismos y su vuelta tan engorrosa.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Considera que no debería llevar a cabo este tipo de procedimiento ya que por experiencia personal las municipalidades venden los terrenos e incluso existe corrupción, venden las posesiones que ya han sido adjudicadas por la municipalidad.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

Es un intento del estado en querer regular pero la norma citada no ha tenido impacto no se ha percibido ningún cambio.

7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Si consideraran los adecuados si y cuando estos se readaptan a la situación social-económica.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

Los criterios que debería tener el estado es la realidad económica y social en la que se encuentran los habitantes.


FIRMA

FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Jorge Lozano Bendezu

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Funcionario de Municipalidad de Lima.

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La renovación Urbana puede influir en el derecho de Propiedad ya que lo que busca es disminuir la precarización de los predios los poseedores por tanto esta podría verse afectada con la aplicación de la Ley N° 29451.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

Considero que en el saneamiento legal de los predios podría sufrir una afectación al derecho de propiedad.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación es que los proyectos se quedan estancados entre gobierno y gobierno y un claro ejemplo es el plan 2035 elaborada por Susana Villarán quien efectúe un proyecto que se trata de intercambio de la deuda tributaria por inversión en sus viviendas, sin embargo este proyecto se vio opacada el decreto supremo N° 156 - 2004 - EF.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma mas educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Considera que la forma más adecuada de sanear la propiedad se debería de llevar a cabo por la entidad pertinente para poder realizar el saneamiento de la propiedades.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Los gobiernos locales no deberían ser los encargados para el saneamiento de predios.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

Fue una iniciativa pero no considera que haya tenido un impacto positivo ya que se han cometido atropellos, por lo que han sido desalojados de manera forzosa de los ocupantes de predios tugurizados.

7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Consideran que no son los adecuados, es más considera que no se los debería sancionar ya que los propietarios no tienen la condición económica, así que por más que quisieran no podrían.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

Debe tener en cuenta el criterio de incentivar ya que al querer renovar su propiedad no existe un método de simplificación de trámites municipales, por ejemplo de licencia de construcción la cual es un proceso oneroso del cual los propietarios tendrían que solventar.

FIRMA
J. B.

FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Lizbeth Ferrones Jimenez

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Funcionario de COFOPRI

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La renovación urbana es una manera de poder reestructurar de las propiedades que se encuentran en un estado deteriorado lo cual sería regulado por la Ley N° 29415, la cual no afectaría el derecho de propiedad.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

Podría existir afectación al derecho de Propiedad es al momento del saneamiento de los predios, ya que muchos propietarios^{no} cuentan con título, son poseedores precarios.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana son que no existe la relación de los gobiernos entre sí y esto dificultaría el trabajo, ya que esto se quedan varados entre el go^s gobiernos.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Se deberían utilizar los mecanismos que ya están vigentes porque sería más sencillo y menos engorrosos.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

No deberían las Municipalidades encargarse del Saneamiento, porque no tienen ni el personal y logística.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

Considera que no ha tenido un gran impacto positivo, puesto que hasta fecha no se perciben cambios.

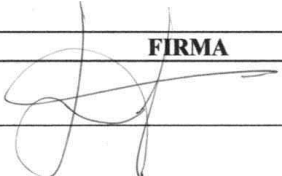
7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Considera que si son los adecuados pero debería haber un reajuste ya que deberían adecuarse a la realidad económica de los habitantes.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tuzurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

El criterio que debería utilizarse es que debería plantearse en la realidad económica de los propietarios.

FIRMA



FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Juan Pablo Ascencio

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución: Funcionario de COFOPRI

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La Renovación Urbana definitivamente puede afectar el derecho de propiedad, ya que se podría utilizar la renovación urbana como fachada para expropiar e utilizar otros mecanismos que afectan directamente al derecho de propiedad de los habitantes.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

La afectación que podría suprimir el derecho de propiedad es en el saneamiento legal de predios, ya que muchos no cuentan con títulos de propiedad y solo son poseedores precarios que han permanecido por mucho tiempo.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación Urbana son que no existe gobiernos locales independiente de los regionales ya que estos se quedan estancados entre gobiernos en gobiernos.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

La forma más adecuada de sanear la propiedad es utilizar otros mecanismos ya establecidos en el Código Civil.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Las Municipalidades no son la adecuadas porque no tienen el personal suficiente.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

No ha tenido un impacto positivo, ya que hasta el momento no se ve cambio y los ciudadanos siguen en las situación de precariedad.

7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugarizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Podrían ser adecuados siempre y cuando se readapten al entorno social y económico social.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugarizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

Criterio Económico y Social ya que no se ha tenido en cuenta este criterio para la elaboración de la regulación de la norma.

 FIRMA

FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: *Sose Portuguez Gemin*

Cargo/profesión/grado académico: *Abogado*

Institución: *Funcionario de COFOPRI*

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De que manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La renovación urbana no afectaría el derecho de propiedad pero lo que sí afectaría es la cultura y el entorno social de los ciudadanos.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

Se puede considerar la afectación al derecho de propiedad es el momento de saneamiento legal de los predios, ya que muchos de los propietarios son poseedores precarios y no tienen interés por regularizar sus documentos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana son que no existe la elaboración de proyectos sino que las entidades se encuentran copexas entre sí y que los proyectos se encuentran estancados por la entrada de un nuevo proyecto.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Utilizar la forma más adecuada de sanear la propiedad es utilizar los métodos vigentes ya que no sería tan engorroso.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios no son los gobiernos locales (Municipalidades) ya que no tienen la logística.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

No ha tenido un impacto positivo, ya que bajo esta norma se ha despojado de su propiedad a varios habitantes.

7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

Consideran que si son los adecuados.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

El criterio de debería basarse es a la realidad Económica y Social de los propietarios.


FIRMA

FICHA DE ENTREVISTA

Título: "IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DE CERDADO DE LIMA EN EL AÑO 2017"

Entrevistado/a: Victor Espinoza Arias

Cargo/profesión/grado académico: Abogado

Institución:

Preguntas:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la implicancia de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017

1. En su opinión ¿De qué manera puede afectar la renovación urbana frente al derecho de Propiedad?

La renovación urbana puede causar efectos cuando estos colisionan con el derecho de Propiedad establecida en la Constitución política del Perú.

2. Estando a la respuesta anterior ¿En que momento cree usted, que podría existir una afectación al derecho constitucional de la propiedad?

En el saneamiento legal de los predios se podría considerar la afectación al derecho de propiedad.

OBJETIVO ESPECIFICO 1

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito del Cercado de Lima

Preguntas:

3. En su opinión ¿Cuáles son los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana?

Los factores que obstaculizan el procedimiento de renovación urbana, son la inexistencia de las políticas públicas, no hay promoción para que los inversionistas privados inviertan en este tipo de procedimientos, por lo que esta se queda estancada.

4. En su opinión ¿Cuál sería la forma más educada de sanear la propiedad con fines de renovación urbana, teniendo en cuenta el derecho de propiedad que le asiste a todo propietario y/o poseedor?

Considero que la manera de sanear la propiedad pues se debería utilizar las normas vigentes ya que facilitarían el saneamiento legal.

5. ¿Considera usted adecuado, que los gobiernos locales sean las entidades encargadas del saneamiento legal de los predios con fines de renovación urbana?

Considero que no deberían ser los gobiernos locales los encargados del saneamiento.

OBJETIVO ESPECIFICO 2

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley N° 29415.

Preguntas:

6. En su opinión ¿considera usted que la Ley N° 29415 ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana?

No ha tenido un impacto positivo en los casos de renovación urbana.

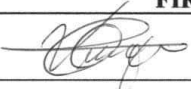
7. Precise usted ¿considera que los dos procedimientos de saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana establecidos en Ley N° 29414 sean los adecuados?

La declaración de abandono administrativa y la prescripción adquisitiva administrativa no favorecen ya que lo único que consiguen estos procedimientos es el despeje de la propiedad por no asumir los costos derivados de la renovación.

8. ¿Qué criterios considera usted que el Estado debería tener en cuenta para el saneamiento legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima?

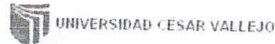
El criterio que debería tener es que deben ser conscientes del estado económico y social que tienen los propietarios.

FIRMA



ANEXO N° 3

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE ANÁLISIS DOCUMENTAL



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Pedro Pablo Santiesteban Llontop
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GIA de ANÁLISIS Documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Duberlys

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 Mayo del 2018

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09803311 Telf.: 983 278657

(Firma manuscrita)
 PEDRO PABLO SANTIESTEBAN LLONTOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: CESAR X Israel B.
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCv
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA de análisis documental
 1.4. Autor(A) de Instrumento:

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 07 Mayo del 2018


FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 10139420 Telf:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Wenzel Miranda Eliseo Segundo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley Duberlys y Ken Makarim

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 07 Mayo, del 2018


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No..... Telf:.....

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
VALIDACIÓN DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Análisis normativo de la Ordenanza N° 1157

Objetivo General

Determinar la implicancia de la renovación frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017.

Número de la norma: Ordenanza N° 1157
Denominación de la norma: Ordenanza que regulan el procedimiento para la declaración de inhabilitación y determinación de la condición de ruinoso y/o tugurizados de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima y Cercado de Lima.
Publicado en: El diario oficial El Peruano
Fecha de emisión: 17 de Julio de 2008
Órgano emisor: Comisión Metropolitana de asuntos legales

ITEMS	MARCAR	
	SI	NO
VIGENTE	X	

<p>Regulan el procedimiento para la declaración de inhabitabilidad y determinación de la condición de ruinoso y/o tugurizados de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima y Cercado de Lima.</p>	<p>En ese sentido la presente Ordenanza N° 1157 regula el procedimiento para la declaración de inhabitabilidad y determinación de la condición de ruinoso y/o tugurizados de los inmuebles ubicados en el Centro Histórico de Lima y Cercado de Lima.</p> <p>En la cual es el art. 11 literal C sostiene que:</p> <p>(...) que los ocupantes de los predios declarados inhabitables deberán ser desocupados de manera obligatoria.</p> <p>Asimismo, explica que los proyectos de intervención aprobados se transformarían en herramienta para relativizar el derecho de residencia de los propietarios y ocupantes, debido a que la resolución aprobaría es título suficiente para la desocupación de los inmuebles vía procedimiento coactivo</p>
--	--

**FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
VALIDACIÓN DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

Análisis normativo del Proyecto de Ley N° 859/2016-CR

Objetivo General

Determinar los factores que obstaculizan la eficacia del procedimiento de renovación urbana en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017.

Número de la norma:	Proyecto de Ley N° 859/2016-CR
Denominación de la norma:	Modificación la Ley N° 29415, Ley del Saneamiento físico Legal de Predios Tugurizados.
Publicado en:	Página web del Congreso de la República
Fecha de emisión	10 de enero de 2017
Órgano emisor:	Congreso de la República

ITEMS	MARCAR	
	SI	NO
		X

VIGENTE	
<p>Modificación la Ley N° 29415, Ley del Saneamiento físico Legal de Predios Tugurizados.</p>	<p>En el presente proyecto de ley se explica los factores que obstaculizan el procedimiento de de renovacion urbana regula por la Ley N° 29415 la que se califica como nula o de poca eficacia en nuestra realidad, ya que han transcurrido 6 años desde que se publico y hasta la fecha no se ha logrado el sanemiento legal de los predios para dar incio al saneamiento fisico.</p> <p>e) Ya que las municipalidades no asumen la competencia en los procesos de renovacion urbana conforme a la municipalidades.</p> <p>f) Asimismo el factor economico que aqueja a los habitantes, asimismo no existe un subsidios brindado por el Estado para el respectivo proceso de renovacion urbana.</p> <p>g) El desamparo legal de los poseedores que indican el procedimiento del sanemiento fisico legal de predios tugurizados con fines de renovacion urbana.</p> <p>La impresicion en la exigibilidad de los requisitos para la probanza posesoria</p>

FICHA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL
VALIDACIÓN DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Análisis normativo del Proyecto de Ley N° 2444/2017- GL

Objetivo General

Determinar los alcances jurídicos con respecto a la regulación del saneamiento físico legal con fines de renovación urbana establecida en la Ley 29415.

Número de la norma:	Proyecto de Ley N° 2444/2017- GL
Denominación de la norma:	Modificación la Ley N° 29415, Ley del Saneamiento físico Legal de Predios Tugurizados.
Publicado en:	Pagina web del Congreso de la República
Fecha de emisión	21 de febrero de 2018
Órgano emisor:	Municipalidad Metropolitana de Lima

MARCAR

ITEMS	SI	NO
VIGENTE		X
<p>Modificación la Ley N° 29415, Ley del Saneamiento físico Legal de Predios Tugurizados.</p>	<p>En el presente proyecto de ley explica que en el artículo 195 de la constitución política expresa que lo gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local.</p> <p>Que mediante informe N° 36-2017-MML-GDU del 27 de noviembre de 2017, la división legal de subgerencia evalúa los alcances jurídicos de la Ley N° 29415, precisando que existe inconsistencias en dicha norma y marco legal vigente.</p> <p>Asimismo, se debe precisar que la ley N° 29415 crea una competencia originaria para llevar a cabo los procesos de declaración administrativa de abandono, por parte de la municipalidad, debe tenerse en cuenta que de acuerdo a la ley orgánica de municipalidades no le compete a estos intervenir en procesos en los cuales pueden extinguir por la vía procedimiento administrativo el derecho de propiedad a favor de la Municipalidad o a terceros poseionarios y mucho menos su posterior transferencia a una asociación tal como lo establece el artículo 16 y 18 de la Ley N° 29415</p>	

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV	Código : F08-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	--	---

Yo Shirley Duberlys Mori Malarin identificado con DNI N°48174845, egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, autorizo (x), No autorizo () la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado “Implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito del Cercado de Lima en el año 2017”; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



FIRMA

DNI: 48174845

FECHA: 11 de julio de 1018

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	---	---

Yo, Esai Vargas Huanán, docente de la Facultad Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo Lima-Norte, revisor(a) de la tesis titulada "Implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito del Cercado de Lima en el año 2017" de la estudiante Shirley Duberlys Mori Malarin, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 23 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

La suscrita analizó dicho reporte y concluyó 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.

Lima, 11 de julio de 2018



 Firma

DNI: 31042328

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

Feedback Studio - Mozilla Firefox

https://rev.tumitin.com/app/carta/es/?lang=es&s=1&u=10953505812&o=9614593500

feedback studio

DESARROLLO DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
FACULTAD DE DERECHO
 ACADEMICO PROFESIONAL DE DERECHO

"Implicancias de la renovación urbana frente al derecho de propiedad en el distrito de Cercado de Lima en el año 2017"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA
 Shirley Duberlyns Meri Malarm

ASESOR
 Mg. Ewa Vargas Humán
 Dr. Pedro Pablo Surinicholas Llanos

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN
 Derechos Civil

LIMA - PERÚ
 2018

Página: 1 de 92 Número de palabras: 19952

Test-only Report High Resolution Actualizado

Resumen de coincidencias

Se están viendo fuentes estándar

Ver fuentes en Inglés (Beta)

23 %

Coincidencias

1	Entregado a Pontificia...	2 %
2	docalide.us	2 %
3	repositorio.upao.edu.pe	1 %
4	Entregado a Universidad...	1 %
5	Entregado a Universidad...	1 %
6	Entregado a Universidad...	1 %
7	www.jurisprudencia.pe	1 %
8	www.manilima.gob.pe	1 %

05:51 pm 09/07/2018


FORMATO DE SOLICITUD

Sumilla: Solicitud Revisión
de tesis

Señor(a):
MG. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ
Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho
Universidad César Vallejo – Filial Lima-Campus Lima Norte
Presente.-

Yo, Shirley Dabertys Mori Malarin, identificado(a) con D.N.I. N°
48174845, código de matrícula N° 6, y con correo electrónico
Shirley.mori.malarin@gmail.com y celular 99759253, en mi
condición de estudiante del ____ ciclo de la Escuela Profesional de Derecho, recorro a su
despacho para solicitarle lo siguiente:

Mediante el presente solicito la revisión de mi
tesis.
2018-1



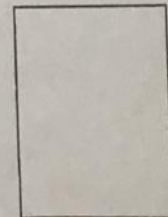
Agradeceré se atienda mi petición.

NOTA:
AUTORIZO QUE SE ME NOTIFIQUE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSIGNADO LÍNEAS
ARRIBA Y/O AL CORREO INSTITUCIONAL DE LA UCV, SOBRE EL TRÁMITE Y RESULTADO
DE LA PRESENTE SOLICITUD.

Los Olivos, 17 de Noviembre del 2018

Adjunto:

- 1.- Adjunto tesis completa.
- 2.- _____
- 3.- _____



Huella

Firma del/de la Solicitante



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN DE
JOSE JORGE RODRIGUEZ FIGUEROA

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:
SHIRLEY DUBERLYS MORI MALARIN

INFORME TÍTULADO:

IMPLICANCIAS DE LA RENOVACIÓN URBANA FRENTE AL DERECHO
DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO DEL CERCADO DE LIMA EN EL AÑO
2017

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE:

ABOGADA

SUSTENTADO EN FECHA: 12 DE JULIO DE 2018

MENCIÓN: UNANIMIDAD

NOTA: 16



[Handwritten signature]
FIRMA DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN