



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ESCUELA DE POSGRADO

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN
GESTIÓN PÚBLICA**

Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en
la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca.

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
MAESTRO EN GESTIÓN PÚBLICA

AUTOR:

Rodríguez Yépez, Sheyla Elizabeth (ORCID 0000-0003-2704-4284)

ASESOR:

Dr. Vela Meléndez, Lindon (ORCID: 0000-0002-9644-7151)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión Ambiental y del Territorio

CHICLAYO – PERÚ

2020

Dedicatoria

Con cariño dedico este trabajo al todopoderoso por permitirme continuar a mi familia por el apoyo constante a mi esposo y a mis hijos por la comprensión de auentarme un poco y robarles el tiempo por no estar alli con ellos en sus diversas actividades en esta etapa de sus vidas, pero esto ha sido mi inspiracion a continuar avanzando en lo profesional y llegar a cumplir con lo propuesto.

Rodríguez Yépez Sheyla Elizabeth

Agradecimiento

Expreso mi agradecimiento sincero a los Docentes de la Universidad Cesar Vallejo a la Escuela de Pos Grado, por haberme mostrado la otra arte de la Gestión Pública la correcta la que se desarrolla de acuerdo a la normativa respectiva. A la Dra. Mercedes por su atención al Dr. Lindon por su paciencia, empatía y dedicación con mi persona, quien con sus conocimientos y profesionalismo nos ha guiado correctamente en la elaboración de esta tesis.

Rodríguez Yépez Sheyla Elizabeth

Índice de contenidos

Carátula.....	I
Dedicatoria	II
Agradecimiento.....	III
Índice de contenidos.....	IV
Índice de figuras	V
Resumen	VI
Abstract	VII
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLÓGIA	14
3.1. Tipo y diseño de la investigación	14
3.2. Variables y operacionalización.....	14
3.3. Población, muestra y muestreo.....	15
3.4. Técnica e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	15
3.5. Procedimiento.....	15
3.6. Método de análisis de datos	16
3.7. Aspectos éticos.....	16
IV. RESULTADOS	17
V. DISCUSIÓN	28
VI. CONCLUSIONES.....	34
VII. RECOMENDACIONES	35
REFERENCIAS	36
ANEXOS	41

Índice de figuras

Figura 1 Actores Involucrados.....	17
Figura 2. Saneamiento Físico Legal.....	18
Figura 3 Factores que determinan el proceso de saneamiento.....	19
Figura 4 Procedimiento para la formalización de un Inmueble.....	20
Figura 5 Plano catastral y urbanístico del Distrito	21
Figura 6 Tiempo para el proceso de saneamiento, formalización de inmueble....	22
Figura 7 Presupuesto para la formalización de un inmueble.....	23
Figura 8 Impactos de la informalidad de la propiedad.....	24
Figura 9 Problemas de Informalidad en el Distrito.....	25
Figura 10 Trabajo Articulado	26
Figura 11 Aportes.....	27

Resumen

El presente estudio pretende analizar cuales son los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca; es un estudio mixto -cualitativo, con diseño no experimental-transeccional y de tipo descriptivo. El presente proceso de investigación se divide en cuatro secciones principales: primero, descripción de la realidad problemática de investigación, trabajos previos, teorías relacionadas con la investigación, formulación del problema, objetivos, justificación e hipótesis. Segundo, la metodología relacionada a la investigación. Tercero, los resultados, discusión, conclusiones, recomendaciones propuesta. Cuarto, referencias bibliográficas y anexos. La población viene a ser los profesionales, funcionarios, autoridades, especialistas en catastro de la municipalidad del Distrito y otros, cuyo objetivo es determinar que factores intervienen en el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019. La muestra es de tipo probabilística. Los instrumentos utilizados: Guía de entrevista y Guía de Revisión Documentaria y mediante una investigación descriptiva se contará con los resultados los mismo que cubriran las necesidades de conocer que factores intervienen en el proceso de formalización de inmuebles de la población de la zona de estudio.

Palabras Claves: Formalización, saneamiento físico, saneamiento legal, inmuebles.

Abstract

The present study aims to analyze what are the factors that determine the process of legal physical sanitation in the formalization of real estate in the district of Yonán, Cajamarca; it is a mixed study – qualitative, with a non –experimental design - transectional and descriptive type. The present investigation process is divided into four main sections first, description of the problematic reality of investigation, previous works, theories related to investigation, formulation of the problem, objectives, justification and hypothesis, conclusions, recommendations proposed. Fourth, bibliographic references and annexes. The population comes to be the professionals, officials, authorities, specialists in cadastre of the municipality of the District and others, whose objective is to determine what factors intervene in the process of legal physical sanitation in the formalization of real estate in the district of Yonán, Cajamarca. The sample is of a probabilistic type. The instruments used: Interviewguide and Documentar y Review Guide and through a descriptive investigation, the same results will be counted that cover the needs of knowing what factors intervene in the process of formalizing real estate of the population of the study area.

Keywords: Formalization, physical sanitation, legal sanitation, real estate.

I. INTRODUCCIÓN

Somos un país que esta propenso a diferentes desastres naturales como: sismos, inundaciones, huaycos y otros que han venido causando daño en nuestro territorio tanto material como pérdidas de vidas humanas. (Prevencion, 2018) El saneamiento físico legal de un terreno son diversos pasos que debemos seguir para regular y formalizar un derecho real a una propiedad con el saneamiento se busca obtener el derecho de propiedad sobre un terreno con la finalidad de inscribirlo en registro público (Abogados, 2018).

El saneamiento físico legal de un predio es un procedimiento que tiene como propósito regularizar una propiedad, es decir otorgarle a la persona la calidad de poseedor regular, y más aún si este se encontrara edificado, se realiza con el objeto de acreditarse como propietario ante registros público (Monteagudo, 2019)

En efecto podemos subrayar que para obtener la partida registral de un inmueble es preciso que antes debemos haber saneado la propiedad, es decir haber justificado como propio el terreno donde se ha levantado nuestra edificación (Salvador Bejarano, 2016).

Son dos las razones fundamentales, para la inscripción de un predio en el registro público:

- El primero se relaciona con los efectos de protección sobre el bien, al encontrarse este inscrito en registro público, debido a que este acto protege al bien de terceras personas que pretendan adquirir el bien, a través de compra – venta u otro, debido a que en ninguno de estos casos puede desconocerse el registro del predio.
- El segundo se relaciona a que la inscripción del predio en el registro público, facilita, su transferencia, venta, debido a que las personas interesadas en adquirir un bien dan preferencia a los bienes inscritos por razones de seguridad.

En este proceso de formalización es preciso tener en cuenta la normatividad sobre el saneamiento físico legal de inmuebles. (Sunarp, 2012) se ha dado que en

diversas ocasiones ha sido imposible que los propietarios de un predio puedan inscribirlo en registros públicos por no contar aun con la habilitación urbana, que viene a ser un proceso administrativo con el cual se convierte un terreno rústico o eriazos en urbano y se desarrolla en las Municipalidades. Esto se da cuando el predio se encuentra en una zona en donde aún no se ha brindado la licencia de habilitación urbana, como es la delimitación de lotes, construcción de pistas y veredas, distribución de los servicios básicos. (Peruano, 2007)

También existen situaciones de personas que tienen derechos sobre la propiedad y a pesar de estar en la conducción y viviendo del predio, no tienen la documentación pertinente que acredite la propiedad. En caso como este existe la vía de la prescripción adquisitiva de dominio el mismo que se puede realizar a través del poder judicial o ante notario público, siguiendo un proceso que demuestre la ocupación en términos públicos, pacíficos y continuos por diez años. En otros casos existen propietarios que tienen registrados sus inmuebles, como terrenos en los registros públicos, sin embargo, ahora existen edificaciones usadas como vivienda, en estos casos se debe aprovechar la normativa para el saneamiento correspondiente relacionado con la regulación de declaratoria de fábrica y regímenes de propiedad inmobiliaria. (Humanos, 2015)

Otro escenario puede ser cuando el propietario no cuenta con documentación que acredite el derecho de propiedad, a pesar de vivir varios años en ella, es decir no cuenta con un documento de posesión del mismo. Por consiguiente, el interesado puede iniciar el desarrollo de prescripción adquisitiva de dominio (Gálvez Monteagudo, 2018) a través de la vía judicial o notarial amparado en el código civil peruano el cual viene a ser un artilugio legal que permite al poseedor de un bien adquirir la propiedad del mismo siempre y cuando ha gozado de una conducta pacífica, pública, continua como propietario señalado por ley en un periodo y tiempo explícito de 10 años.

Por otra parte, puede presentarse también inmuebles registrados solo como terrenos, pero con el transcurso de los años se han realizado construcciones sobre ellos. En estos casos el saneamiento de inmuebles se basa en la ley de regularización de edificaciones (Chanjg, 2017) donde esta ley permite a los propietarios que demolieron o construyeron sin licencia, regularizar su situación a

través de un procedimiento privado el cual se denomina perdón a la falta administrativa por no haber tramitado la licencia y de esta forma la construcción que nació ilegalmente se limpia y puede inscribirse en registros públicos.

De igual forma continuar con el procedimiento de declaratoria de fábrica, siendo esta la inscripción de una construcción en el registro de predios, en donde se consignan las características y condiciones técnicas de la obra, al ser está inscrita facilita la transferencia de la misma además de valorizarlo. (GENOVA, 2020)

Del mismo modo contamos con el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva o propiedad común amparada en la Ley N° 25157, el cual se aplica a edificaciones levantadas en predios urbanos, cuando mencionamos a las unidades inmobiliarias nos referimos a la propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto ubicada en una edificación de más de un piso y que cuenta con servicios comunes entre los mismos, administrados por una junta directiva de propietarios la que velara por hacer cumplir las normas de convivencia y otras formalidades que la ley lo establece. (Ministerio de Transportes, 2000)

Las familias, empresas e instituciones peruanas adolecen de serios problemas en la constitución de sus patrimonios (terrenos o edificaciones) a consecuencia de la informalidad de sus propiedades que no cuentan con inscripción registral en la Sunarp. (Esquivel Oviedo, Lima 2008) pero este problema se genera ante la falta de reconocimiento legal de la edificación y hace que esta no sea sujeta a crédito y no constituyen garantía o aval para cualquier operación financiera esto quiere decir que existiendo físicamente la edificación o el terreno sin embargo no tiene existencia legal por la falta de saneamiento por ello es necesario recordar que el registro público es la única entidad que otorga garantía jurídica a las inscripciones de los inmuebles. (El Peruano, 2018)

Nuestro distrito de Yonán no es ajeno a dicha problemática, debido al asentamiento de la población sin catastro urbanista y rural, así como también debido a la geografía de nuestro territorio y a nuestra historia pero haciendo un análisis de ello podemos llegar a la conclusión que el desorden que existen en nuestro distrito se debe también a la auto construcción, construcción informal, construcción en zonas de alto riesgo y la invasión de áreas de influencia de

quebradas, ríos, entre otros (Yépez Mostacero, 2008). Ante ello la formulación de nuestro problema es ¿Cuáles son los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca? y con respecto a la justificación del estudio, (Clavijo, 1986) la presente investigación es relevante para la sociedad y el distrito en el marco del ordenamiento territorial y catastral siendo un factor importante para el desarrollo sostenible del país y un valor jurídico a sus propietarios.

Metodológicamente, esta investigación se justifica porque se sentarán las bases para investigaciones de saneamiento y formalización de inmuebles en un gobierno local y la normativa para lograrlo

Institucionalmente, este trabajo de investigación será un trabajo conjunto entre diversas instituciones como es la Municipalidad Distrital de Yonán, el Notario de la jurisdicción, la Sunarp, Cofopri, porque su objetivo es “Determinar cuáles son los factores que intervienen en el proceso de saneamiento físico legal su importancia en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca”, el mismo que se enmarca en O1: Identificar, evaluar sanear la propiedad inmueble no formal en el distrito de Yonán, Cajamarca y O2: Registrar en la Sunarp la propiedad inmueble identificada como no formal en el distrito de Yonán, Cajamarca. (Galán Amador, 2016)

Y nuestra hipótesis se basa en “La falta de conocimiento sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal y los escasos recursos económicos no han permitido que los pobladores puedan formalizar sus inmuebles en el distrito de Yonán”. Es por ello la preocupación de mejorar la calidad de vida de los pobladores en el distrito, así como la de proteger la propiedad y posesión e inmuebles ante terceras personas que de mala fe pueden apropiarse de estos utilizando documentación fraudulenta por ello presentamos el proyecto denominado: “Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la formalización en Inmueble en el Distrito de Yonán, Cajamarca”.

II. MARCO TEÓRICO

En los antecedentes a nivel Internacional (Esquivel, 2010) destaca la organización y Función del Organismo de formalización de la propiedad informal – COFOPRI, encargado de diseñar, normar ejecutar y controlar de manera integral y comprensiva el plan de legalización de la propiedad a nivel nacional y de cooperar en el planteamiento del catastro predial a nivel nacional y contribuir a la causa de regionalización trasladando competencias a los gobiernos regionales y locales.

Este organismo tiene como objetivo mitigar la informalidad del bien predial urbano, el mismo que señala que una vez obtenido el título de propiedad también tienes acceso a una serie de beneficios como: es la seguridad jurídica, porque los títulos de propiedad son reconocidos con plena valides; acceso a crédito, es decir cuando uno cuenta con un título del patrimonio este aumenta el valor de predio, además de poder utilizarlo como garantía para obtener un crédito en cualquier entidad financiera; Incentivo a la inversión, es decir impulsar la inversión en obras de infraestructura pública; Eliminación de conflictos, o sea se refiere a los límites entre los lotes de los pobladores; Herencia familiar, brinda la seguridad a la familia y garantiza el derecho de todos sus herederos. Y dentro de sus conclusiones tenemos:

- Cofopri es un organismo encargado de formalización de la propiedad y que lo realiza de manera positiva para conseguir las metas propuestas.
- La efectividad demostrada por dicho organismo no le ha permitido reducir los índices de pobreza, así como también prosperar con el bienestar de la población, es decir que no se ha logrado el objetivo estratégico esperado, a pesar de ello se debe tener en cuenta los datos recolectados a través de la encuesta de línea de base que se realizó en el año 2000, pero empezó a ejecutarse en el 1996.

Antecedentes a nivel Nacional (Mejía, 2017) señala: Ahora contamos que entre los derechos fundamentales del ser humano identificado e implantado por nuestra constitución, es el derecho a la propiedad, siendo esta intocable y es el estado quien avala se ejerza en convenio con el bien común y dentro de los límites

que la ley lo permita. Esto quiere decir tener un lugar en el cual se puede ubicar un patrimonio, sea para vivienda, sitio de entretenimiento, centro comercial, residenciales o conjuntos habitacional, etc.

El derecho a la propiedad, es reconocida en nuestra constitución y para ello hay diversas formas de conseguirla. Ante esto, en nuestro país, se logra a través del saneamiento físico legal de predios que, no es mas que llevar a cabo el trámite de oficializar la inscripción de un predio en los registros públicos, y lograr la titulación conforme lo establece la ley.

No obstante, actualmente sanear un predio, no es difícil, solo hay que cumplir con varios requisitos solicitados para la adquisición de la licencia de habilitación urbana., como es el formulario único, firmado por el solicitante y los profesionales responsables y la copia literal de dominio. Y dentro de sus conclusiones tenemos Esta tesis tiene las siguientes conclusiones:

- La Municipalidad de este distrito no está realizando el trámite administrativo correspondiente al saneamiento físico legal de predios manera eficiente y oportuna.
- Las gestiones de trámites administrativos sobre habilitaciones Urbanas de predios en litigio han ido incrementándose debido a que no han sido atendidas de manera oportuna.

Por otra parte también tenemos a (Flórez Paiva, 2018) quien manifiesta que el gobierno central y los gobiernos locales en los últimos 50 años no han establecido buenas políticas referidas a vivienda, es por ello que las ciudades han crecido desordenadamente en el contexto urbano, incluso esto se ve más afectado en los centros poblados menores, en donde esto ha contribuido al crecimiento informal. Empero ya entre 1990 y 2000, el gobierno decide afrontar el problema de vivienda con los llamados programas como Fondo mi Vivienda que estuvo dirigido a la clase (b y c) y techo propio a la clase (d y e).

Por los años 70 y 80 el Ministerio de Vivienda y Construcción atendió la formalización de los pueblos jóvenes que después de un cambio en la reforma de descentralización estas funciones fueron transferidas a los gobiernos locales.

Entre sus conclusiones tenemos:

- Respecto al saneamiento físico legal la mayoría consideraron totalmente eficiente, lo que implica que este proceso ha sido una acción de gestión pública del gobierno regional.
- El saneamiento físico legal en relación a la Habilitación Urbana es efectiva, en cambio en cuanto a la inscripción registral y la independiación viene siendo totalmente efectiva, lo que confirma que han tenido un resultado exitoso en la población.

De la misma forma (La Rosa Gallangos, 2018) indica que el saneamiento de los inmuebles estatales es de vital importancia y por ello es necesario y obligatorio para que las entidades del estado realicen las acciones pertinentes para su regulación, procedimiento y así evitar que terceras personas de los vacíos legales para apropiarse de las mismas.

Además del análisis de las normas y dispositivos legales, también se debe recopilar toda la documentación requerida para la inscripción registral a efectos de lograr el saneamiento de los inmuebles estatales y en sus conclusiones manifiesta:

- Es de suma importancia y necesidad realizar las acciones de saneamiento con el fin de sincerar los predios del estado.
- Interiorizar adecuadamente la normativa vigente de saneamiento, las cuales deben estar enfocadas en permitir la inscripción de los predios en los registros públicos, es decir poder aplicarla correctamente con los bienes de dominio público.

Igualmente (Villegas Zamora, 2018) no manifiesta que tener protegido su propiedad a través de la inscripción en los registros públicos, produce en sus dueños la seguridad necesaria para utilizarlo como instrumento de negocio, por lo que se estaría contando con un recurso económico que potenciaría sus activos y aumenta sus transacciones en el mercado pues contaría con créditos financieros, hipotecarios, etc. Al mismo tiempo esto protegería el tráfico jurídico e inseguridad de los dueños en cuanto a sus propiedades y además se dinamizaría la economía regional de Cajamarca y el país en su conjunto y concluye en lo siguiente:

- Ha quedado demostrado que registrar el predio básicamente reside en el cuidado de los derechos de propiedad a través de la publicidad registral que

esta institución otorga, la cual brinda seguridad jurídica (predictibilidad) sobre los derechos publicados.

- Los obstáculos para el acceso a la inscripción registral se muestran en los siguientes aspectos: el alto precio a causa del proceso registral (creación, calificación del título y aranceles registrales), otros gastos ajenos al proceso de registro como el servicio de asesoramiento (abogados y notarios) y por requisitos excesivos.

Por otra parte (Castro Cuba I, 2015) respecto al sistema de registro de los bienes inmuebles declarativo y constitutivo indica que es un mecanismo que permite identificar la titularidad otorgando derechos, precisando que es la persona a quien se le puede conceder actos de transferencia y los derechos de disponer de un determinado bien, es decir se determina quién es la persona que ostenta el derecho real de la propiedad. Esta normativa tiene su origen en el sistema registral alemán donde existe obligatoriedad del registro para permitir mayor seguridad jurídica y así puedan circular los bienes con mayor dinamismo. En el sistema peruano, estas acciones están orientadas dentro del sistema registral para lograr mayor seguridad y evitar tráfico de los bienes inmuebles.

Por consiguiente (Haro Muñoz, 2018) menciona al Sistema Registral Declarativo, donde es el registro un requisito para oponerse a los planes que realicen terceras personas. En estos sistemas la traslación de dominio se perfecciona ante la inscripción de la misma, es decir que la inscripción de dominio que se realice es un requisito para la traslación de dominio entre las partes. En nuestro ordenamiento jurídico se ha elegido por regla general el Sistema Registral Declarativo y por excepción el Sistema Constitutivo.

Por ello, el uso del mecanismo de Inmovilización Temporal de partidas Registrales de Inmuebles creado por la Sunarp se confronta con el carácter facultativo de las inscripciones Registrales dentro del Sistema Declarativo que nos rige, mostrando de esta manera la contradicción que existe entre nuestro Sistema Registral adoptado (Declarativo) y la existencia de este mecanismo creado por los

Registros Públicos, además de innecesaria pues no frena de modo pleno la ola delincencial, en relación al tráfico inmobiliario.

Así mismo (Rosas, 2018), menciona que existe la necesidad de la modernización del catastro peruano y esto se da a partir de la creación de la Superintendencia Nacional del Catastro. La cual acarreará reformas legales y normativas, también reformas de carácter técnico estructural con la finalidad de estar al nivel de la tecnología de la información y contar con el acceso a la base de datos territorial. Lo que se busca es lograr la modernización del catastro peruano, para poder así aplicarlo al catastro territorial peruano, lo cual mejorara los trámites respectivos respecto al registro de predios en busca de la titulación

La falta de data territorial sistematizada, organizada y oportuna genera retrasos y limitaciones en la Gestión Pública Local, Sectorial y Regional, debido a que debe ser un trabajo que se realice en coordinación con los datos sistematizados de otras entidades como son el INEI, RENIEC, SUNARP. y así llevar un control del catastro de cualquier entidad pública, debido a que ya no solo se contaría con la información física del titular del predio sino con la información satelital.

Por su parte (Pardo Marquez, 2017), manifiesta uno de los problemas que tenemos como es el caso del registrador público y la restricción que tiene para realizar una calificación de inscripción a los registros públicos. Cuando hablamos del proceso de calificación registral, estamos refiriéndonos al trabajo que realiza el sobre los predios que buscan realizar su inscripción en registro públicos el mismo que salvaguarda el bien. La función del registrador se encuentra estipulado en el artículo 2011 del código civil; en donde el registrador califica la legalidad de los documentos teniendo en cuenta solo los antecedentes otorgados para luego brindarles la validez del acto. En este sentido, algo que no debe quedarnos en duda es que la calificación se da en base a las funciones del registrador. Pero cuando hablamos de la restricción nos referimos a las resoluciones judiciales que ordene la inscripción, de ser el caso este podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables.

Por su lado el Dr. (Meneses Gómez 2012) al referirse al estudio catastral

indica que dicho estudio toma como base únicamente a las líneas poligonales del perímetro de los predios que gozan de titularidad registral, sin embargo, este instrumento que está basado únicamente en una visión física del predio en la actualidad no tiene los suficientes argumentos jurídicos respaldados que permitan recoger de manera integral la base jurídica para sustentar la propiedad.

Dentro de las teorías relacionadas con la investigación, tenemos la más resaltante como es El misterio del capital (De Soto, El Misterio del Capital, 2000) aporte significativo que requiere de la comprensión del fenómeno de la propiedad desde la perspectiva occidental quienes valoran de manera relevante el capital que se genera con los títulos de la propiedad, lo cual requiere una cultura de valoración no solo de las cosas tangibles y visibles sino de los derechos intangibles que genera capital, es de esa forma como los grandes practicantes del capitalismo lograron hacer real el capital en títulos en donde otros solo vieron chatarra, es decir el 'proceso de transformar lo invisible en visible, la necesidad de este proceso conversor en las regiones más pobres del mundo, no es producto de una conspiración sino de la falta de interés, conciencia, pero si los europeos, japoneses y estadounidenses han obtenido riquezas es por haber tenido conocimiento de cómo funciona el sistema de propiedad y han empleado su dinero en la adquisición de propiedades que viene a ser un activo y umbral de los efectos de la propiedad

Del mismo modo el destacado economista Hernando (De Soto, El Otro Sendero, 1987) en su obra "El Otro Sendero", profundiza el estudio sobre la economía negra o también llamada economía informal, el elaborar los aspectos de la informalidad en un enfoque teórico e histórico del Perú se pone énfasis en aspecto de la propiedad como un elemento transcendental de los mercados, hace hincapié fundamentalmente al tema del patrimonio como un aspecto de valor en el mercado, y da mayor énfasis al tema de la informalidad (hechos o actividades), argumenta que esta, resulta directamente de la injusticia y regularizaciones dadas por el gobierno nacional y local. Cabe precisar que De soto relaciona a la propiedad que se constituye en una traba burocrática, que requiere ser simplificada para lograr su formalidad con la incorporación de los propietarios, Además menciona que la situación de la pobreza en relación a la propiedad, se constituye como un conjunto

de acciones que debemos realizar para registrar una propiedad y no sea meramente formal es decir este sistema de registro abre diversas puertas y obliga a los propietarios al crecimiento de su capital

Aparte de ello (Llosa & Mario, 1986) en su prólogo realizado a la revolución informal de Hernando de Soto en el Otro Sendero, nos relata que la historia de este libro contiene la realidad y su proyección al futuro, siendo esta la gran diferencia de las demás por estar lejanas a la realidad, la cual se centra en la economía informal, la misma que plantea un camino de solución para los problemas que traen consigo los países subdesarrollados como el nuestro. Cuando hablamos de economía informal nos proyectamos rápidamente al gran problema (empresarios y vendedores informales) los cuales realizan su trabajo fuera de las leyes vigentes. Pero he aquí en donde De soto sostiene que esa no sería la manera de encarar dicho problema porque este problema consiste básicamente en el las Políticas de Estado

Por consiguiente (Avendaño, 1994) nos da a conocer el Derecho de Propiedad y se refiere a otros temas colaterales vinculados tales como los derechos de propiedad, regímenes de bienes, la expropiación y los bienes públicos

El derecho de la propiedad tiene características de exclusividad, es decir del disfrute, uso y disposición del bien, así como de perpetuidad, lo cual implica que dicho derecho no da lugar ni espacio para un tercero. El derecho perpetuo finalmente se concibe de esa manera, porque no se extingue solamente por no usarlo, de manera que la prescripción extintiva que establece la ley (extinguir un derecho patrimonial por la inactividad del acreedor y por el tiempo que lo señala la ley) por ningún motivo afectará el patrimonio concebido y que la reivindicación sea imprescriptible.

De esta manera, (Fernández, 2002) expresa que los programas de regularización han brindado éxito en la modernización, respecto a los asentamientos humanos, a través de la obra pública orientado a dotar de infraestructura y servicios amparados en las estrategias de legalización en la que

el concepto de los derechos ganados por los moradores presenta diversa variabilidad, que van desde títulos (tenencia absoluta) hasta contratos y permisos administrativos precarios. Las diversas obstrucciones legales, técnicos y financieros han causado el fracaso de transferencias de la mayoría de títulos de propiedad a las personas.

En su teoría Karl (Marx, 1867) considera que se debe tener conciencia de tener un lugar común en la sociedad, para que no haya clases sociales y solo bastará un solo plan económico para que se forme el espíritu de clase.

Además, señala que al capitalista le tiene sin cuidado el que le produce, lo suyo es el valor absoluto que la mercadería tenga es decir la utilidad del objeto. A él solo le interesa la plusvalía también conocida como plus valor que puede ingresar al mercado y se convierte en mercancía y se vende. La realización de la plusvalía incluye ya por sí misma la reposición del valor que se desembolsó.

En cambio, Bernasconi, en su artículo sobre el carácter científico de la teoría jurídica nos ofrece una observación a la pregunta textualmente brindada ¿Bajo qué definición de ciencia es el estudio del derecho positivo? Al cumplir su propósito, el autor da su punto de vista de la comprensión del derecho como una disciplina "sui generis" y la idea relacionada de que la disyuntiva que enfrenta la Doctrina Legal, son por definición, solo de implicaciones e intereses internos. En cambio, se afirma que, al igual que todas las proposiciones científicas, ya sea de ciencias exactas, naturales o sociales o estudios humanistas, las proposiciones de la teoría legal son científicas, cuando son verificables. La verificabilidad, a su vez, depende de que la discusión sobre el derecho nacional positivo esté relacionada con un problema legal (Bernasconi Ramire, 2007)

En el caso del Perú, (Gastañaga, 2018) el servicio de agua y alcantarillado es todavía un serio problema, la población no tiene acceso aun estos servicios; la demanda del agua trae serio problemas de contaminación tanto de naturaleza química como biológica y debido a ello se presentan un alto porcentaje de muertes anuales, esto se debe a la ausencia de agua saludable y a un saneamiento y una higiene deficiente, es por ello la importancia que se le debe otorgar al saneamiento

de predios en un centro poblado o pueblos jóvenes en donde se está iniciando el desarrollo de a la población

Nuestro país aún sufre la crisis económica y social, empero el nuevo modelo económico busca reducir la intervención del estado en la economía y dar mas facilidades al sector privado. Además, en el nuevo enfoque de la política estatal prioriza la ampliación de la cobertura de los servicios esenciales salud, educación, vivienda y el saneamiento básico. (Zambrano, 1997)

Es necesario además tener presente que cuando hablamos de saneamiento implica la formalización de la propiedad se realiza de manera legal y técnica, siendo los responsables de ello, las diversas instituciones del estado, cuya única finalidad es terminar con la informalidad de los derechos de propiedad, utilizando para ello tecnología moderna aplicada como es el satélite, las coordenadas UTM y el plano catastral, para así evitar la superposición de áreas de los terrenos y de esta manera de erradicaría la Propiedad informal: (Cofopri, 2015)

III. METODOLOGÍA

3.1. TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

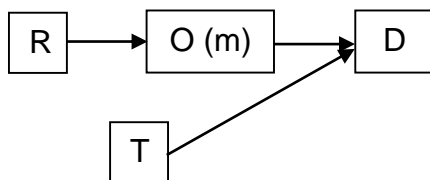
Partiremos señalando que para investigar los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal y la formalización de inmuebles existen diversos niveles y tipos de investigación como: explorativos, descriptivos, correlacionales y explicativos

La presente investigación corresponde a una investigación dogmática jurídica cuyo objetivo es ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado (Solís Espinoza, 1991)

Esta investigación se enmarca dentro del enfoque Mixto de diseño No Experimental.

Así mismo, en cuanto al diseño general se empleó el diseño transeccional, por el tiempo de duración de la investigación

En cuanto al nivel de investigación es el descriptivo debido al estudio de factores que determinan la situación problemática en un contexto determinado (Hernández-Sampieri, 2014) y el esquema es el siguiente:



Dónde:

R es la realidad

O (m) es la observación de la realidad a través de una muestra real

T es la teoría

DR es el diagnóstico real

3.2. Variables y Operacionalización

V = Procesos de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán.

3.3. Población, muestra y muestreo

La población está constituida por X Abogados especialistas en saneamiento físico legal, Ingenieros civil especialista en Saneamiento, Especialista de Catastro de la Sunarp, Especialista en catastro de la Municipalidad del Distrito, Notario Público de la jurisdicción, con el fin de determinar los factores del proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán – 2019.

La muestra es No Probabilística, todos los profesionales, autoridades, funcionarios que acepten participar voluntariamente del estudio y que se encuentren relacionados o involucrados en el tema que corresponde.

En el muestreo se utilizará la técnica de la estadística descriptiva utilizada para resumir información que contiene una muestra o población.

La unidad de análisis viene a ser todos los actores involucrados en problema de investigación como es el saneamiento y la formalización de inmuebles

3.4. Técnica e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad

Para medir la Variable se utiliza la entrevista (Bavaresco, 1979) la cual viene a ser el diálogo establecido entre el investigador y el sujeto de estudio a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas a través de la Guía de entrevista; y la revisión documentaria a través de la Guía de revisión documentaria, sobre el proceso del saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán – 2019.

El mismo que será validado a través de la ficha de validación de juicios a expertos

3.5. Procedimiento

Solicitar a la Municipalidad distrital de Yonán el apoyo de sus ingenieros y otros para profesionales o funcionarios encargadas del catastro del distrito, Contactarnos con el despacho del notario para realizar algunas consultas a través de la web. Comunicarse con profesionales y especialistas en saneamiento de inmuebles a través de las redes sociales

3.6. Método de análisis de datos

Se utilizará el método estadístico y la estadística descriptiva para describir los datos relacionados con la búsqueda, organización, comparación y categorización de las mismas.

En la entrevista se utilizará un análisis hermenéutico para la interpretación de la percepción y los aportes de los sujetos a quienes se aplica el instrumento

3.7. Aspectos éticos

Esta investigación se realizará, cuidando escrupulosamente los siguientes principios éticos:

Respeto por las personas. Se considera a los sujetos que intervienen en la investigación como seres con total autonomía, facilitando en todo sentido la decisión por ellos mismos y en el caso que tuvieran dificultades apoyarlas obteniendo el consentimiento informado.

La beneficencia. Este principio está relacionado con la obligación de los investigadores para actuar, hacer daño (no maleficencia), lo cual implica realizar un análisis de riesgo beneficio, debiendo ser este radio siempre favorable para los sujetos de investigación.

La justicia. Es un principio que tiene que ver con la distribución justa y razonable de los sujetos de investigación, es decir los sujetos no deben ser elegidos en función de la facilidad de acceso.

IV. RESULTADOS

5.1. Relación entre actores involucrados en el tema de investigación

A continuación, se detallan los resultados de la investigación, según la Guía de Entrevista, contando con la participación de actores internos como son los funcionarios y autoridades de la municipalidad Distrital de Yonán y actores externos, como son profesionales, especialistas y autoridades que se desenvuelven en las diversas entidades nacionales, encargadas de ayudar en la formalización de inmuebles

Figura 1 Actores Involucrados



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

Del resultado obtenido podemos observar que es la Municipalidad la primera entidad encargado de incentivar a la población en la formalización de la propiedad, para lo cual se debe contar con estrategias que ayuden en el saneamiento físico

legal a todos sus moradores, luego tenemos a los especialistas, siendo ellos los técnicos en el caso de realizar levantamiento topográfico, ingenieros civiles, para realizar los planos y abogados especialistas en saneamiento físico legal quienes ayudan a la población a conocer a los diversos requisitos y procedimientos para formalizar una propiedad, Además de ello contar con la ayuda de los especialistas de otras entidades .a nivel nacional, quienes cuentan con la experiencia para poder realizar dicho proceso.

5.2. Descripción del tema, objeto de estudio

Los Resultados obtenidos nos dan a conocer la importancia del saneamiento físico legal en nuestra sociedad cuya finalidad es ayudar a nuestro distrito en el desarrollo socioeconómico

Figura 2. Saneamiento Físico Legal



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

El resultado de nuestra investigación nos da a conocer que el saneamiento es un proceso muy importante en la formalización de un inmueble, pero teniendo en cuenta la normativa vigente.

Figura 3 Factores que determinan el proceso de saneamiento



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

De los resultados obtenidos se advierte que cuatro son los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal, como es el factor económico, debido a la poca economía existente en el distrito; factor social, debido a los problemas que aqueja el distrito sin contar aún con un plano catastral, es decir el poco interés de las autoridades; El factor legal, debido a que los dueños de los inmuebles no cuentan con un sustento legal de la propiedad es decir un título de propiedad y factor administrativo, esto se debe al desconocimiento de todo el proceso de saneamiento.

Figura 4 Procedimiento para la formalización de un Inmueble



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

Observamos que cada uno de los entrevistados desde la función que desempeñan nos dan a conocer el procedimiento sencillo para llevar a cabo la formalización de un inmueble, teniendo en cuenta la situación real del inmueble, esto incluye el tipo de inmueble, es decir su ubicación, si es un inmueble urbano o rural, si cuenta con un título de propiedad o no, si solo es terreno y requiere construcción si tiene su licencia de construcción, o en el caso de que ya esté construido pero en su documentación solo se presenta como un terreno, realizar la declaratoria de fábrica, y por último tenemos la inscripción final en los registros público para obtener el ansiado título de propiedad.

Figura 5 Plano catastral y urbanístico del distrito



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

Todos los entrevistados indican que en nuestro distrito de Yonán no existe un plano catastral y que las referencias que se toman en cuanto a los predios, posesiones y otros son las coordenadas cartesianas UTM, con la finalidad de identificar superposiciones de terrenos y evitar que se cree conflicto social.

Figura 6 Tiempo para el proceso de saneamiento y formalización de un inmueble



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

También de este instrumento de recolección de datos, obtenemos que el tiempo que se estipula para llevar a cabo el proceso de saneamiento físico legal de un inmueble estará en función al trámite que se va a realizar y en la institución pertinente.

Figura 7 Presupuesto para la formalización de un inmueble



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

De los resultados obtenidos todos coinciden que el presupuesto es variable y estará en función al trámite a realizar en las diversas entidades del estado, además de los actores involucrados, pero nos brindan un monto referencial que va desde s/ 150 – 500 – 2000 – 2500 – hasta 3000

5.3. Contraste entre el saneamiento y la formalidad de la propiedad.

Cuando nos referimos al contraste entre el saneamiento y la formalidad de la propiedad se nos presentan diversos problemas de informalidad y el impacto que repercute en las familias y en la sociedad es negativo pero además nosotros los consideramos como un reto tanto para el investigador, para la gestión Municipal vigente, porque ya cuenta con una idea más clara y precisa en donde debe centrar su prioridad en este caso trabajar en su plano catastral, de realizar un plan de trabajo a fin de que puedan como entidad local ayudar en el saneamiento de inmuebles para luego formalizarlos y esto beneficia al pueblo y a la Municipalidad como ente rector del distrito, además de ello ayudaría también a determinar los inmuebles estatales y los inmuebles que se encuentran en estado de abandono,

realizando un seguimiento y evaluación de ellos para notificar a sus propietarios si lo tuviera o quizá pudiera realizar una expropiación al estado debido a que muchos de las personas antiguas del distrito ya han fallecido incluso no dejando herederos, por eso esto debe ser importantísimo para la Municipalidad de Yonán.

Figura 8 Impactos de la informalidad de la propiedad



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

El efecto obtenido nos manifiesta que el impacto de informalidad tanto en la familia como en la sociedad es negativo, repercutiendo en la economía, la legalidad o justicia y la sociedad, es decir esto se relaciona con nuestra teoría denomina el misterio del Capital, donde nos manifiestan que una propiedad formal es un capital financiero.

Figura 9 Problemas de Informalidad en el Distrito



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

En nuestro distrito de Yonán, debido al desconocimiento de la leyes, normas, reglamento y directivas que se emiten por parte del gobierno nacional y local es que se presentan los principales problemas de informalidad de la propiedad inmuebles, además de ello el problema principal que es el económico, debido a la carencia de las familias, también el no contar con un respaldo técnico para la construcción de un inmueble, las deficiencias en la delimitación y dimensión de los predios, también se dan los conflictos sociales por las transferencia de bienes y /o la subdivisión.

Figura 10 Trabajo Articulado



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

De las entrevistas realizadas, todos llegan a la conclusión que, si se puede realizar un trabajo articulado, que primero debemos convocar a los profesionales especialistas, luego trabajar con la población, brindándoles las charlas comunitarias y concientizar a la población en la importancia de la formalidad de la propiedad inmueble, pero esto también iría acompañado a buscar la ayuda de las instituciones locales y nacionales, es decir un trabajo conjunto entre todos los involucrados.

Figura 11 Aportes



Elaborado por: El investigador

Fuente: Guía de Entrevista

Los aportes que nos brindaron los colaboradores de nuestro tema de estudio, también nos agradecieron por el tema de investigación en el distrito el cual coadyuvara a la gestión municipal, además de ello los pobladores deben buscar el asesoramiento técnico, para realizar cualquier gestión que requiera, la municipalidad tiene una amplia tares de iniciar sus conversatorios virtuales con asociaciones y grupos vecinales, trabajar en el tema de catastro, debiéndose obtener ya el plano catastral, elaborar sus ordenanzas que ayuden en su gestión municipal, pero sobre todo el compromiso que debe tener cada uno de ellos y de las ventajas que obtendremos con la formalización de la propiedad.

V. DISCUSIÓN

En la investigación realizada se ha hecho uso de dos instrumentos cualitativos como es la Guía de Entrevista y la Guía de Revisión Documentaria , el primero diseñado por el investigador y el segundo obtenido de la Web como un anexo de Autoevaluación, adaptado a nuestras necesidades de investigación, ambos fueron revisados por tres expertos, quienes brindaron su conformidad , permitiendo obtener la validez de los mismos, Cabe mencionar que los instrumentos son altamente confiables, llevándonos a considerarse como nuevos retos a realizar, debido a los actuales acontecimientos por los que estamos atravesando como país en épocas de emergencia sanitaria en el marco de atender la pandemia del COVID 19, pero a pesar de ello y con un complicado trabajo se logró la autorización del Alcalde del distrito de Yonán , para poder realizar el trabajo de investigación en su jurisdicción, además de ello que autorice a su personal a que nos brinden la entrevista requerida, en épocas de aislamiento social, así mismo de brindarnos la documentación de la oficina de catastro a través de su subgerente, de mismo modo a la atención brindada virtualmente a los diferentes profesionales y/o funcionarios de las diversas entidades que tienen relación con el tema de investigación, a la oficina de enlace de Cofopri en la provincia de Contumazá , a la oficina de catastro zonal de la libertad, a la notaría jurisdiccional del distrito de Yonán, y a los profesionales especialistas en temas de saneamiento y formalización de la propiedad inmueble, habiéndose requerido pedir mayor información a otras entidades y demás especialistas en el tema pero la ocasión ya no lo permitía debido a lo sucedido en nuestro entorno y a las dificultades consideradas como arriesgadas e incluso peligrosas para nuestra salud.

Por ende, no ha sido posible extender nuestra investigación en todo el distrito, sino de tener una muestra más concisa y no una referencial. No obstante, los resultados encontrados, son de suma importancia y serán una referencia para estudios más grandes, con mayor participación de actores involucrados, para poder confirmar los resultados que presenta esta investigación.

Los resultados de la investigación muestran una relación directa y significativa entre los todos los Actores involucrados como son los funcionarios de

la municipalidad distrital de Yonán, los especialistas en saneamiento como son los técnicos, ingenieros y abogados y las entidades de gobierno local y nacional esto apegado a los que flores Paiva, 2018, manifiesta que el gobierno central y los gobiernos locales en estos últimos años no han establecido buenas políticas referidas a vivienda, es por ello que las ciudades han crecido desordenadamente en el contexto urbano contribuyendo al crecimiento informal, empero ya el gobierno ha decidido afrontar dicho problema, con los llamados fondo mi vivienda dirigido a la clase (b y c) y techo propio a la clase (d y e).

Los resultados también muestran los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito como son el factor económico, social, legal y administrativo, es por ello que en nuestro distrito según el último Censo Nacional de Población y Vivienda 2017 el índice de viviendas urbanas de 1479, 395 son viviendas propias, sin título de propiedad es decir un (27%) y viviendas rurales de 752, son 594 viviendas propias, sin título de propiedad es decir un (79%) y está relacionado a lo que Avendaño, 1994, da a conocer, el derecho de propiedad, y teniendo estas características de exclusividad es decir del disfrute, uso y disposición del bien así como de perpetuidad, Del mismo modo Karl Marx, 1867, considera que se debe tener conciencia de tener un lugar común en la sociedad, para que no haya clases sociales y solo bastara un plan económico. De igual modo Zambrano, 1997 nos manifiestas que nuestro país sufre la crisis económica y social, empero el nuevo modelo económico busca reducir la intervención del estado en la economía y dar más facilidades. Además, que el nuevo enfoque de la política estatal prioriza la ampliación de la cobertura de los servicios esenciales, vivienda.

También del análisis de los resultados de nuestra investigación nos proyecta de manera más clara y detallada el proceso de formalización de un inmueble, en donde en primer lugar tener claro el tipo de inmuebles, es decir si es urbano o rural, es necesario saber si se cuenta con título de propiedad o lo que se posee (testimonio notarial, certificado de posesión), también conocer si cuenta con una licencia de construcción y si esta cuenta con el servicio técnico de profesionales para ello, por una parte y si se diera el caso de que el inmueble ya tiene construcción se procedería con la declaratoria de fábrica y por ultimo viene la

inscripción en registros públicos, para arribar a todo ello debemos tener en cuenta a Pardo Marquez, 2017, el caso del registrador público y la restricción que tiene para realizar una calificación de inscripción a los registros público, debido a que cuando hablamos del proceso de calificación registral nos referimos al trabajo que realiza sobre los predios que buscan realizar su inscripción en registros públicos el mismo que salvaguarda el bien La función del registrador se encuentra estipulado en el artículo 2011 del código civil; en donde el registrador califica la legalidad de los documentos teniendo en cuenta solo los antecedentes otorgados para luego brindarles la validez del acto. En este sentido, algo que no debe quedarnos en duda es que la calificación se da en base a las funciones del registrador. Pero cuando hablamos de la restricción nos referimos a las resoluciones judiciales que ordene la inscripción, de ser el caso este podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables. De la misma forma Villegas Zamora, 2018 nos manifiesta que tener protegido su propiedad a través de inscripción en los registros públicos, produce en sus dueños la seguridad necesaria para utilizarlo como instrumento de negocio, por lo que se estaría contando con un recurso económico que potenciaría sus activos y aumenta sus transacciones en el mercado puesto que contaría con créditos financieros e hipotecarios. Al mismo tiempo esto protegería el tráfico jurídico de sus propiedades. De los resultados antes mencionado encontramos la relación con nuestra teoría más resaltante de nuestra investigación como es El Misterio del Capital De Soto, 2000 la cual nos brinda un aporte significativo de la comprensión del fenómeno de la propiedad desde una perspectiva occidental donde valoran de manera relevante el capital el cual se genera con los títulos de propiedad, los cual se refiere a una cultura de valoración de los derechos intangibles que genera capital, es decir los grandes capitalistas lograron hacer real el capital en títulos, donde otros solo vieron chatarra es decir el proceso de transformar lo invisible en visible, , la necesidad de este proceso conversor en las regiones más pobres del mundo, no es producto de una conspiración sino de la falta de interés, conciencia, pero si los europeos, japoneses y estadounidenses han obtenido riquezas es por haber tenido conocimiento de cómo funciona el sistema de propiedad y han empleado su dinero en la adquisición de propiedades que viene a ser un activo y umbral de los efectos de la propiedad

En relación con los resultados conseguidos por los entrevistados en cuanto al Plano catastral todos concluyen por unanimidad que el distrito de Yonán no cuenta con Plano Catastral y que la manera como se venía trabajando en el distrito era solamente con los planos con coordenadas UTM los mismos que maneja la oficina de Cofopri y los cuales solo cumplen la finalidad de evitar las superposiciones de predios o terrenos, con respecto a ello Rosas, 2018, menciona que existe la necesidad de la modernización del catastro peruano y esto a partir de la creación de la Superintendencia Nacional de Catastro, las misma que traerá consigo reformas legales y normativas, del mismo modo reformas de carácter técnico con la finalidad de estar a nivel de los avances de la tecnología de la información y contar así con el acceso a la base de datos territorial, lo cual mejorará los trámites respectivos en cuanto al registro de predios en busca de la titulación, pero haciendo frente a ello el Dr. Meneses Gómez, 2012, al referirse al estudio catastral indica que dicho estudio toma como base únicamente a las líneas poligonales del perímetro de los predios que gozan de titularidad registro, sin embargo este instrumento que está basado únicamente en una visión física del predio en la actualidad no tiene los suficientes argumentos jurídicos respaldado que permitan recoger de manera integral la base jurídica para sustentar la propiedad.

Del mismo modo en nuestro trabajo de investigación obtuvimos resultados sobre el impacto negativo de la informalidad de un inmueble, tanto en la familia como en la sociedad, en este caso el Distrito de Yonán, el impacto se presenta de tres formas económico, legal y social, cuando hablamos del impacto económico se habla de la carencia económica y falta de recursos para poder realizar el saneamiento físico legal de un inmueble y lograr formalizarlo la cual afecta la estabilidad del propietario o poseedor del bien, en otro orden tenemos el impacto legal, es decir es desconocimiento de la normativa vigente nacional, regional y local en cuanto a saneamiento de un inmueble lo cual lleva consigo a la compra – venta ilegal a un precio no real, llegando muchas veces hasta la estafa, también cuando se deja una propiedad informal de herencia a los familiares estos se ven enfrascados en temas legales , de otro modo tenemos al impacto social, la cual es generada muchas veces por las invasiones informales las cuales van generando

conflicto social. De esta manera, (Fernández, 2002) expresa que los programas de regularización han brindado éxito en la modernización, respecto a los asentamientos humanos, a través de la obra pública orientado a dotar de infraestructura y servicios amparados en las estrategias de legalización en la que el concepto de los derechos ganados por los moradores presenta diversa variabilidad, que van desde títulos (tenencia absoluta) hasta contratos y permisos administrativos precarios. Las diversas obstrucciones legales, técnicos y financieros han causado el fracaso de transferencias de la mayoría de títulos de propiedad a las personas. Del mismo modo el economista Hernando De Soto en *El Otro sendero*, 1987, profundiza el estudio sobre la economía negra o también llamada economía informal, el elaborar los aspectos de la informalidad en un enfoque teórico e histórico del Perú se pone énfasis en aspecto de la propiedad como un elemento transcendental de los mercados, hace hincapié fundamentalmente al tema del patrimonio como un aspecto de valor en el mercado, y da mayor énfasis al tema de la informalidad (hechos o actividades), argumenta que esta, resulta directamente de la injusticia y regularizaciones dadas por el gobierno nacional y local. Cabe precisar que De soto relaciona a la propiedad que se constituye en una traba burocrática, que requiere ser simplificada para lograr su formalidad con la incorporación de los propietarios, Además menciona que la situación de la pobreza en relación a la propiedad, se constituye como un conjunto de acciones que debemos realizar para registrar una propiedad y no sea meramente formal es decir este sistema de registro abre diversas puertas y obliga a los propietarios al crecimiento de su capital. Así también Llosa & Mario, 1986 en su prólogo realizado a la revolución informal de Hernando de Soto en el *Otro Sendero*, nos relata que la historia de este libro contiene la realidad y su proyección al futuro, siendo esta la gran diferencia de las demás por estar lejanas a la realidad, la cual se centra en la economía informal, la misma que plantea un camino de solución para los problemas que traen consigo los países subdesarrollados como el nuestro. Cuando hablamos de economía informal nos proyectamos rápidamente al gran problema (empresarios y vendedores informales) los cuales realizan su trabajo fuera de las leyes vigentes. Pero he aquí en donde De soto sostiene que esa no sería la manera de encarar dicho problema porque este problema consiste básicamente en el las Políticas de Estado.

Con ello se acepta la hipótesis de la falta de conocimiento sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal y los escasos recursos económicos no han permitido que los pobladores puedan formalizar sus inmuebles en el distrito de Yonán, aparte de ello también encontramos tres factores más que determinan el proceso del saneamiento físico legal para la formalización de un inmueble como es el factor social, factor legal y administrativo que coadyuvan a nuestro problema de investigación. En este sentido el presente estudio en el marco de la política nacional de la Modernización de la Gestión Pública, cuyo objetivo general es orientar, articular e impulsar en todas las entidades públicas, el proceso de Modernización hacia una gestión pública para resultados que impacte positivamente en el bienestar del ciudadano y el desarrollo del país.

VI. CONCLUSIONES

1. Los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán, son el factor económico, social, legal y administrativo, es por ello como se presentan los resultados del distrito en el último Censo Nacional de Población y Vivienda 2017.

2. Que los actores involucrados como: funcionarios de la Municipalidad Distrital de Yonán, los especialistas en saneamiento como son técnicos, ingenieros y abogados y las entidades de gobierno local y nacional en nuestro estudio de investigación cumplen una labor importante para realizar el saneamiento físico legal y de arribar de manera clara y detallada en el proceso de formalización del inmueble.

3. Que el distrito de Yonán no cuenta con plano catastral, siendo esto de vital importancia para el desarrollo de una sociedad y sobre todo para nuestro tema de investigación que es el saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles la referencia catastral permite la localización de los bienes inmuebles en la cartografía catastral y es gracias a la referencia catastral que se sabe con exactitud de que bien inmuebles se trata en los negocios jurídicos (compra-ventas, herencia, donaciones).

4. Que la informalidad de inmuebles tiene un impacto negativo en las familias y en la sociedad, estos son el impacto económico, legal y social, para terminar con todo ello se debe realizar un trabajo articulado entre todos los actores involucrados en nuestro tema de investigación.

VII. RECOMENDACIONES

Se recomienda a la Municipalidad Distrital de Yonán coadyuvar con los factores encontrados que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito.

Se recomienda a la Municipalidad del Distrito de Yonán trabajar de manera prioritaria en el mapa catastral o plano gráfico del distrito debido a que la referencia catastral permite la localización de los bienes inmuebles en la cartografía catastral y con ello se sabe a exactitud de que bien inmueble se trata.

Se recomienda a la Municipalidad del Distrito de Yonán realizar un trabajo de apoyo a las familias que buscan realizar el proceso de formalización de su inmueble y que determine la legalidad de las misma para tranquilidad de sus propietarios y tratar de ordenarse de acuerdo a la normativa vigente de formalización de inmuebles.

REFERENCIAS

- Abogados, C. P. (2018). *Saneamiento Físico legal de Predios en el Perú*. Obtenido de <https://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>
- Avendaño, J. V. (1994). El Derecho de Propiedad en la Constitución. *Themis*(30), 117-122.
- Bavaresco, A. M. (1979). *Las técnicas de la Investigación*. Ontario- EEUU: South - Western Publishing Co.
- Bernasconi Ramire, A. (2007). The scientific character of legal theory. *Televista de Derecho (Valdivia)*, 9-37.
- Castro Cuba I, M. C. (18 de Septiembre de 2015). *Sistema registral de la propiedad Inmueble, declarativo y constitutivo*. Obtenido de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8597/PUERTA_JULIO_calificacion%20registral.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Chanjg, R. (2017). *Nuevba perspectiva para la ley 27157*. Obtenido de <http://www.construccioneindustria.com/wp-content/uploads/2018/08/RCEI0518-LE-LEY27157.pdf>
- Clavijo, G. (1986). *Procedimiento de Ininvestigación Científica evolutivos*. Bogota. Obtenido de <http://www.construccioneindustria.com/wp-content/uploads/2018/08/RCEI0518-LE-LEY27157.pdf>
- Cofopri. (2015). *Procedimiento de Formalización Integral*. Obtenido de <https://www.cofopri.gob.pe/formalizacion/procedimiento-de-formalizacion-integral-propiedad-privada/procedimiento-especial-de-declaracion-y-regularizacion-de-la-propiedad/>
- De Soto, H. (1987). *El Otro Sendero*. Lima: Diana.
- De Soto, H. (2000). *El Misterio del Capital*. Lima: Planeta.

- El Peruano, D. O. (27 de JULIO de 2018). *LEY N° 27157*. Obtenido de https://vlex.com.pe/vid/ley-n-27157-ley-578578702?_ga=2.50681964.41165658.1591764527-28196620.1591764527
- Esquivel Oviedo, J. C. (Lima 2008). *Guía Práctica de la Inscripción de la Propiedad Imueble. Gaceta Juridica.*
- Esquivel, A. C. (2010). *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* México: Flasco. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2842/1/TFLACSO-2010CAEO.pdf>
- Fernandez, E. (2002). La influencia de El misterio del capital de Hernando de Soto. *Land Lines*, 14(1), 1-6. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/la-influencia-el-misterio-del-capital-hernando-soto>
- Flórez Paiva, F. (2018). *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la dirección regional de vivienda y construcción Cusco y el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa del distrito del mismo nombre*. Obtenido de Tesis: <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890>
- Galán Amador, M. (2016). *Guía Metodológica para Diseños de Investigación*. Obtenido de <http://manuelgalan.blogspot.com/p/guia-metodologica-para-investigacion.html>
- Gálvez Monteagudo, A. (2018). *GM en Derecho Civil: La Prescripción Adquisitiva de Dominio*. Obtenido de <https://www.galvezmonteagudo.pe/gm-en-derecho-civil-la-prescripcion-adquisitiva-de-dominio/>
- Gastañaga, M. d. (2018). water, sanitation and health. *Revista Peruana de Medicina Experimental y Salud Pública.*
- GENOVA, S. (2020). *Declaratoria de Fábrica*. Obtenido de <https://www.geonovaperu.com/precio-declaratoria-de-fabrica/>
- Guevara manrique, R. (1990). *Derecho registral*. Lima: Perú Fecat.

- Haro Muñoz, L. (2018). *Incompatibilidad y Consecuencias Accesorias del Sistema Registral Declarativo peruano con la Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro Inmueble en el Perú*. Obtenido de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2736>
- Hernández-Sampieri, F. C. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ta ed.). Mc Graw Hill Education. Obtenido de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>
- Humanos, M. d. (2015). *Código Civil. [DC N° 295]*. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- La Rosa Gallangos, L. A. (2018). *Nuevos alcances para el saneamiento de la propiedad predial estatal*. Obtenido de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/browse?type=author&value=La+Rosa+Gallangos%2C+Luis+Alberto>
- Llosa, V., & Mario. (1986). *El Otro Sendero , La Revolución Informal*. Londres: El Barranco.
- Marx, K. (1867). *Das Kapital*. The German: Boitempo.
- Mejía, P. N. (2017). *El saneamiento físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015*. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/563/MEJ%c3%8dA%20ALEY%2c%20POPILIO%20NEME%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Meneses Gómez, M. A. (2012). Alcances del Sistema Nacional Integrado de catastro Predial y el Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral en Problemas en la inscripción de títulos en el registro de Predios. *Revista Jurídica del Perú* N° 141, p. 14.
- Ministerio de Transportes, C. V. (17 de Febrero de 2000). *Reglamento de la Ley N° 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común*. Obtenido de [38](http://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gobierno-</p></div><div data-bbox=)

- abierto/transparencia/mml/planeamiento-y-organizacion/normas-legales-tupa/01-Gerencia-de-Desarrollo-Urbano/Edificaciones/11.%20DS%20008-2000-MTC.pdf
- Monteagudo, G. (2019). *GM en Saneamiento Físico legal: Saneamiento Físico Legal de Inmuebles*.
Obtenido de <https://www.galvezmonteagudo.pe/gm-en-saneamiento-fisico-legal-saneamiento-fisico-legal-de-inmuebles-2/>
- Pardo Marquez, B. (2017). Obtenido de Los Documentos Complementarios:
http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8597/PUERTA_JULIO_calificacion%20regstral.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Peruano, E. (25 de setiembre de 2007). *LEY N° 29090*. Obtenido de Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones:
<http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf>
- Prevencion, E. P. (MARZO de 2018). *Los Fenómenos mas Comunes en el Perú*. Obtenido de <http://epp.uni.edu.pe/index.php/2018/03/10/fenomenos-naturales-en-el-peru-cuales-son-los-mas-comunes/>
- Rosas, R. H. (2018). *Modernización del Catastro en el Perú: Creación del Organismo técnico especializado - entre rector del sistema nacional catastral*. Obtenido de http://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2077/Alfredo_Tesis_maestria_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Salvador Bejarano, C. (Agosto de 2016). *Saneamiento Físico Legal de Predios*. Obtenido de <https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>
- Solís Espinoza, A. (1991). *Metodología de la Investigación Jurídica Social*. Lima: Princliness.
- Sunarp. (2012). *Reglamento General de los Registros Públicos 2012*. Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/reglamentos.asp>

Villegas Zamora, J. E. (2018). *La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca – 2018*. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/6080>

Yépez Mostacero, J. (2008). *Sabiduría de la pre historia andina de Yonán*. Tembladera: Martinez Compañon.

Zambrano, D. (1997). *agua y saneamiento: experiencia en el peru*. Lima: Lima: ITDG,.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Operacionalización de la variables.

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES					
VARIABLES	CONCEPTO / DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	TÈCNICA	INSTRUMENTO
Proceso de Saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en el distrito de Yonán.	Es un conjunto de acciones de carácter técnico y legal que desarrollan los organismos competentes en materia de saneamiento que permiten enfrentar el problema de la informalidad en los derechos de propiedad de inmueble.	Procedimiento	Identificación de especialistas, funcionarios, profesionales /o autoridades	Entrevista y Revisión Documentaria	Guía de entrevista y Guía de revisión documental
			evaluación de documentos		
			saneamiento de la propiedad		
		Normatividad de Legalización y registro de la propiedad inmueble	a nivel nacional a través de la municipalidad, las notarías y finalmente la Sunarp		
		Recursos Humanos	Especialista en catastro Municipal		
			Ing. Civil - Notario y Abogado especialista en saneamiento		
			Funcionarios - Sunarp		
		Recursos Tecnológicos	Equipos y programas de ingeniería y catastro		
		Recursos Financieros	Pagos a la Municipalidad, notaria, Sunarp y a servicios profesionales Ingeniero, Abogado		
		Compromiso de los usuarios	# familias comprometidas a involucrarse en el saneamiento y formalización de su inmueble		
Resultado de procedimiento	# familias informales				
	# familias evaluadas				
	# de familias que formalizan				

Anexo 2: Instrumento de medición de la variable

GUÍA DE ENTREVISTA

PRESENTACIÓN

Mi Nombre es Sheyla Rodríguez Yépez estudiante de la escuela de posgrado de la Universidad Cesar Vallejo de Chiclayo de la Maestría en Gestión Pública, quien en miras de la mejora de mi pueblo he iniciado una investigación sobre los Factores que determinan el saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en el distrito de Yonán.

JUSTIFICACIÓN

Cabe mencionar que dicha información brindada es de uso exclusivo para el trabajo de investigación que se viene realizando, cuya finalidad es; ayudar con la formalización de predios, colaborar con el ordenamiento territorial y apoyo a la Gestión Municipal del Distrito.

Nota: para agilizar la información resulta de mucha utilidad grabar la conversación el uso de la grabación es solo a los fines de análisis.

PREGUNTAS

- 1.) ¿Cuál es su nombre?
- 2.) ¿Cuál es su profesión?
- 3.) ¿Cuál es su ocupación o cargo Laboral?
- 4.) ¿Qué antigüedad tiene en el cargo o el tiempo de experiencia?
- 5.) ¿Cómo define usted al saneamiento físico legal de un inmueble desde su punto de vista?
- 6.) ¿Cuáles son los factores que determinan el proceso de saneamiento de un inmueble?
- 7.) ¿Cuál es el procedimiento para la formalización de un inmueble?
- 8.) ¿Cuenta el distrito con Plano catastral o planos urbanísticos?

- 9.) ¿Cuál es tiempo que demora realizar todo el proceso de saneamiento y formalización de un inmueble?
- 10.) ¿Cuál es el presupuesto de gastos con los que debe contar una familia para realizar la formalización de su inmueble?
- 11.) ¿Cuál es el impacto de la informalidad de una propiedad en una familia y en la comunidad?
- 12.) ¿En los años de experiencia cuales son los problemas de informalidad más comunes que se presentan en un distrito?
- 13.) ¿Se puede realizar un trabajo articulado entre entidades, profesionales especialistas y la población involucrada sobre el tema?
- 14.) Algún otro aporte que pueda brindarnos

AGRADECIMIENTO Y CIERRE

¡MUCHAS GRACIAS!

ANEXO 3: Matriz de categorización de entrevistas

Guía /Entrevista		MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YONÁN			FUNCIONARIOS - ENTIDADES - EXTERNOS			
N°	Pregunta	FUNCIONARIO - MDY	FUNCIONARIO - MDY	FUNCIONARIO -MDY	FUNCIONARIO NOTARIA LOZANO	FUNCIONARIO - SUNARP	FUNCIONARIO - COFOPRI	ESPECIALISTA EN SANEAMIENTO
1	Nombre	Cesar Terán López	Jessica Bringas Mujica	Cesar Augusto Ruiz Roncal	José Luis Lozano Lozano	Rubén Pelaés de la Cruz	Patricia Carbajal Cornejo	Juan Francisco Solís LLontop
2	Profesión	Docente	Ing. Civil	Ing. Civil	Abogado	Abogado	Abogada	Ing. Civil
3	Ocupación o Cargo	Alcalde	Sub gerente de obras públicas, estudios y proyectos	Jefe de Infraestructura y Obras	Notario Público del Distrito	Especialista en Catastro	Oficina Zonal Cajamarca	Especialista en Saneamiento
4	Experiencia	2 años	1 año	6 años	15 años	4 años	5 años	17 años
5	Definición del saneamiento físico legal	Es el proceso de formalizar una propiedad. el saneamiento es importante en el desarrollo económico de una sociedad	Es el Proceso que conlleva a la regularización de la situación legal de un inmueble. El proceso puede variar.	Es importante que cada propietario regularice y cuente con Escritura Pública o Título de propiedad	Una necesidad imprescindible para la formalización de la propiedad inmueble	Es un procedimiento por el cual se regulariza la propiedad. Es decir, el proceso de formalizar una propiedad., viene a ser todo un proceso.	Es el proceso de formalizar una propiedad. el saneamiento todo el proceso de se requiere realizar para poder formalizarla,	Para el saneamiento debemos tener en cuenta la normalidad vigente, existiendo además un reglamento utilizado para el saneamiento físico legal.

6	Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal de un inmueble	Factor económico. Factor Social. Factor Administrativo.	1.- Registro: Si el terreno está registrado. 2.- Tipo de inmueble: 3.- Estado de formalidad:	Que cada propietario cuente con su documento legal en el mismo que se otorga derecho real y que se puede inscribir en Registros Públicos.	La titularidad, que acredite el derecho del propietario, el ingreso como contribuyente ante el área de rentas, la inscripción ante los registros públicos	1º Determinar el estado en el que se encuentra el bien. 2º Determinar qué tipo de bien inmueble es el caso.	Señalar el tipo de bien inmueble y también determinar el estado en que se encuentra el bien	El desconocimiento de los propietarios de los inmuebles, deben contar con información adecuada. El apoyo de la Municipalidad en brindar ayuda a los pobladores. Factor económico, el costo y el tiempo.
---	--	---	--	---	---	---	---	---

7	Procedimiento para la formalización de un inmueble	<p>a) Identificar qué tipo de inmueble es Urbano o rural</p> <p>b) En un inmueble Urbano.</p> <p>c) La Declaratoria de fábrica.</p> <p>d) En un inmueble rural (confrontar los planos, los</p>	<p>1. título de propiedad.</p> <p>2. licencia de construcción.</p> <p>3.- declaratoria de fábrica.</p> <p>4.- inscripción en registros públicos.</p>	Es necesario el título de propiedad o escritura pública	La inscripción del derecho de propiedad.	<p>1º Diferenciar si es un inmueble urbano o rural.</p> <p>2º Si es un inmueble urbano, título de propiedad, planos del predio, la resolución de la Municipalidad, y toda la documentación.</p> <p>3º Tenemos la declaratoria de fábrica y eso se da cuando ya existe una construcción.</p> <p>4º Es un inmueble rural tenemos que tener en cuenta el plano rural - Cofopri</p>	Saber qué tipo de bien inmueble. Si es un inmueble urbano, (debemos saber todos sus requisitos) y la documentación que sustenta ser el propietario del inmueble. si en caso de ser un inmueble rural tenemos que tener en cuenta los planos de Cofopri	Solicitar al propietario los documentos que disponga del inmueble. Determinar que trámite se va a realizar, para saber si fue una compra venta, donación, posesión, para regularizar esta propiedad.
8	Plano catastral y Urbanístico del Distrito	No cuenta con catastro	No	No, pero es necesario regular La municipalidad no cuenta con esta documentación.	sí cuenta con plano con coordenadas UTM	No cuenta con plano catastral	No cuenta con plano catastral solo existe un plano rural de Cofopri, pero ya desfasado.	No cuenta con plano catastral solo existe un plano rural de Cofopri.

9	Tiempo para el proceso de saneamiento formalización de un inmueble	Se estimará de 3 a 6 meses.	Depende de los plazos de la Municipalidad.	Aproximadamente un mes	Un promedio de 15 días	Los tiempos pueden variar de 1, 3 , 6 meses	Demora de 3 meses a 1 año.	El tiempo compra venta (notaria) = 1 mes; regularización ante la municipalidad (6 meses); cuando tienes un certificado de posesión, pero el bien es del estado eso se realiza en Cofopri = 1 año.
10	Presupuesto para la formalización de su inmueble	Su presupuesto será variable, será un aproximado de 150 soles,	El precio depende del metraje del inmueble y del lugar donde se ubica el inmueble.	Esto depende del organigrama de la institución	500 soles aproximadamente	variara de una persona a otra según el trámite que requiera realizar, nuestras tarifas varían según el trámite	Su presupuesto será variable, con un aproximado de 3000.00 soles	Esto se da dos formas: Cuando solo es un terreno esto puedes costar de 2000.00 a 2200.00; Cuando el inmueble está edificado el costo puede ser de

								2500.00 a 3000.00.
11	Impacto de la informalidad de propiedad en la familia, en la comunidad	Dentro de la familia el impacto es negativo. Dentro del distrito también tiene un impacto negativo	Genera: - Impacto legal: compra y venta ilegal, llegando hasta la estafa - Impacto económico. Además del impacto social	En este caso afecta la estabilidad del propietario o poseedor del bien	Promueve las invasiones informales generando conflicto social.	El impacto en las familias y en la comunidad también es un impacto económico negativo.	En la familia es negativo y en la comunidad también es un impacto negativo	El impacto negativo es dejar la propiedad informal de herencia a los familiares.
12	Problemas de informalidad más comunes en el distrito	desconocimiento de la normativa, los procedimientos a seguir y la economía en las familias	No cuenta con título, No han realizado la independización correspondiente, Al construir no han respetado dimensiones, al construir no cuentan con respaldo técnico (planos, supervisión, etc.).	Deficiencias en la delimitación de propiedades que a veces determina procesos judiciales.	El pago del impuesto al patrimonio predial, la formalización de los actos o contratos en la adquisición o la transferencia de bienes inmuebles, el trámite de subdivisión e independización	que la población registre su predio para obtener un título, que regularicen su inmueble a su estado real	los certificados de posesiones los cuales no han sido regulados ni inscritos en registros, también tenemos los inmuebles por herencias	El desconocimiento de la normativa, la economía en las familias

13	Trabajo articulado entre entidades, profesionales especialistas y la población	Si se puede trabajar articuladamente entre instituciones y además con los profesionales especialistas en el tema.	Convocar a profesionales en la materia para brindar charlas comunitarias para la concientización y beneficios del saneamiento de inmuebles.	Por supuesto que si, esto determina la formalidad adecuada de propiedad de bienes que a veces se presentan conflictos sociales.	Si se puede	El trabajo articulado es el que brinda mejores resultados	Si se puede trabajar articuladamente entre instituciones y además con los profesionales especialistas en el tema.	Si se puede realizar un trabajo articulado, pero debemos tener en cuenta: a los profesionales especialistas involucrados en el tema, luego la municipalidad, Cofopri, a la Sunarp, notaria de la jurisdicción
----	---	---	---	---	-------------	---	---	---

14	Aporte	Agradezco como representante de mi pueblo por la dedicación a realizar un proyecto de investigación el cual coadyuva en nuestra gestión en bienestar del distrito.	Brindar asesoramiento técnico en cuestión de saneamiento y construcción de inmuebles.	Si es necesario que se cuente con su plano catastral que ayude a la correcta delimitación de predios.	Sostener conversatorios virtuales con asociaciones y grupos vecinales municipalidades para explicar las ventajas de la formalización de la propiedad inmueble.	Que la mejor manera de ayudar a las personas del distrito de Yonán es el de realizar un trabajo fuerte para obtener el catastro de todo el distrito además de elaborar ordenanzas que ayuden a su gente a que formalicen sus bienes	Que las autoridades de las provincias y distritos se preocupen en la regularización de sus predios, del catastro de su territorio.	
----	---------------	--	---	---	--	---	--	--

Anexo 4 : Matriz de Organización y Categorización de Revisión Documentaria.

GUÍA DE REVISIÓN DOCUMENTARIA

FACTOR 1: PROCEDIMIENTO

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
Identificación de especialistas, funcionarios, profesionales /o autoridades	¿Cuáles son las personas indicadas para trabajar con nuestro problema de investigación?	Ing. Civil, técnicos, Abogados, especialistas en saneamiento, especialistas en catastro, alcalde,	-	-
Evaluación de documentos	¿Cuáles son los factores determinan el proceso de saneamiento de un inmueble?	Factor socio-económico	MDY	-
	¿Existen ordenanza o reglamento para saneamiento de propiedad por parte de la Municipalidad?	No, aún no está implementada	MDY	-
Saneamiento de la propiedad	¿Cuál es la tasa de propiedades inmuebles informales en el distrito?	Urbanos: de 1479 vivienda, 395 son propias sin título de propiedad (27%) y Rural: de 752 viviendas 594 son propias sin título de propiedad (79%)	INEI: Censo Nacional de Población y Vivienda 2017	-

FACTOR 2: NORMATIVIDAD DE LEGALIZACIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
A nivel nacional a través de la municipalidad, la notaria y finalmente la Sunarp	¿Cuáles son las leyes y/o normas a nivel nacional referidas al saneamiento de un inmueble y/o formalización? ¿Cuáles son las ordenanzas que existen en el distrito en cuanto al saneamiento de un inmueble y/o formalización del mismo? ¿Cuáles son las normas notariales para la formalización de un inmueble? ¿Cuál es la normatividad para formalizar un inmueble ante la Sunarp?	a) Constitución Política del Perú, en su artículo 70 y 195 b) Ley 27783 Ley de Bases de la Descentralización Artículo 42, competencias exclusivas. c) Ley 27867 Ley orgánica de Gobiernos Regionales, en su artículo 58. d) Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 20 y 73. e) Decreto Legislativo N.º 803 Ley de	Sistema Peruano de Información Jurídica (Spij – jurisprudencia)	

		Promoción de acceso a la Propiedad Formal, artículo 1 y 2. f) Ley 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal., artículo 2.		
--	--	---	--	--

FACTOR 3: RECURSOS HUMANOS

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
Especialista en catastro Municipal	¿Cuál es la formación profesional del especialista en catastro de la municipalidad?	Ing. Civil	MDY	-
Ing. Civil - Notario y Abogado especialista en saneamiento	¿Cuál es el grado de participación de cada profesional en el proceso de saneamiento?	Participación Activa durante el proceso de saneamiento	-	-
Funcionarios - Sunarp	¿Cuál es el tiempo de dedicación en brindar información a la población sobre el proceso de saneamiento de un inmueble?	Es muy escasa, dicha información en el distrito por no contar con una oficina de Sunarp.	MDY	-

FACTOR 4: RECURSOS TECNOLÓGICOS

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
Equipos y programas de ingeniería y catastro	¿Existe plano de catastro de nuestro distrito y esta actualizado	No existe plano catastral, sólo trabaja con las coordenadas UTM (Cofopri)	MDY	-
	¿Con que programas de ingeniería cuenta la municipalidad de Yonán?	No cuenta con programa de ingeniería.	MDY	-

FACTOR 5: RECURSOS FINANCIEROS

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
Pagos a la Municipalidad, notaría, Sunarp, Cofopri y a servicios profesionales Ingeniero, Abogado, técnicos	¿Cuántos son los recursos financieros para llevar a cabo el proceso de saneamiento de un inmueble?	Son variables y dependerá del trámite a realizar, en la entidad correspondiente, para ello se tendrá en cuenta el TUPAC tarifario	MDY	

FACTOR 6: COMPROMISOS DE LOS USUARIOS

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
# familias comprometidas a involucrarse en el saneamiento y formalización de su inmueble	¿Cómo involucrar a los miembros de una familia en el proceso de saneamiento de un predio? ¿En qué grado se involucran las familias comprometidas?	Involucrarlas a través de conversatorios, capacitaciones sobre la importancia de saneamiento de un inmueble, y el apoyo que podemos brindarle para lograr que estos formalicen su predio.	-	-

FACTOR 7: RESULTADO DE PROCEDIMIENTO

Características /indicadores	Aspectos a evaluar	Respuesta	Fuente	Estado
# familias informales	¿Cuántas familias no cuentan con título de propiedad en el distrito?	Urbanos: 395 viviendas (27%) y Rural: 594 viviendas (79%).	Censo Nacional de Población Y Vivienda 2017	-
# familias evaluadas	¿Cuántas familias acceden a la revisión documentaria de su inmueble?	No se cuenta con ese dato	MDY	-
# de familias que formalizan	¿Cuántas familias toman la decisión de realizar el proceso de la formalización de la propiedad ante la Sunarp?	No se cuenta con ese dato preciso	MDY	-

GRACIAS**Investigador: Ing. Sheyla E. Rodríguez Yépez**

Anexo 5: Validez de los Instrumentos de recolección de Información

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Entrevista sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....

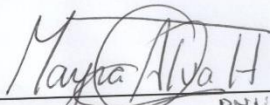
APROBADO: SI

NO

Yonán, 12 de junio del 2020

Abog. Mg. Mayra Patricia Alva Hernández

Firma


EXPERTO DNI: 8025 9040

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Revisión Documentaria sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....

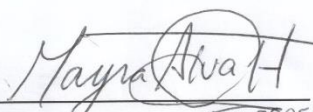
APROBADO: SI

NO

Yonán, 12 de junio del 2020

Abg. Mg. Mayra Patricia Alva Hernández

Firma


EXPERTO DNI 80259040

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Entrevista sobre el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....

APROBADO: SI

NO

Yonán, 12 de junio del 2020

Ing. Marina Rosella Bustamante Vásquez

Firma



EXPERTO

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Revisión Documentaria sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....

APROBADO: SI

NO

Yonán, 12 de junio del 2020

Ing. Marina Rossella Bustamante Vásquez


Firma

EXPERTO

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Entrevista sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

ESTABLecer un tiempo pendiente para cada entrevista a realizar

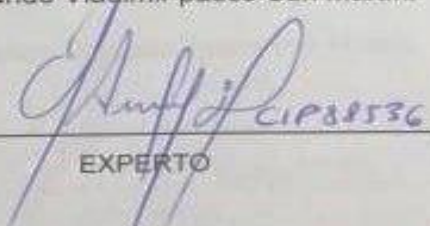
APROBADO: SI

NO

Yonán, 13 de junio del 2020

Ing. Mg. Armando Vladimir pasco San Martin.

Firma


CIP 88536

EXPERTO

INFORME DE VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

I. TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN:

Factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles en el distrito de Yonán - 2019

II. NOMBRE DEL INSTRUMENTO:

Revisión Documentaria sobre los factores que determinan el proceso de saneamiento físico legal en la formalización de inmuebles.

III. TESISISTA:

Br. Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez

IV. DECISIÓN:

Después de haber revisado el instrumento de recolección de datos, procedió a validarlo teniendo en cuenta su forma, estructura y profundidad; por tanto, permitirá recoger información concreta y real de la variable en estudio, coligiendo su pertinencia y utilidad.

OBSERVACIONES:

.....
.....
.....


APROBADO: SI

NO

Yonán, 13 de junio del 2020

Ing. Mg. Armando Vladimir pasco San Martín.

Firma


CIP 88536
EXPERTO

Anexo 6: Autorización para recolección de Información



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año de la Universalización de la Salud"

11 de junio de 2020

Señor.
Prof. Cesar Terán López
ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE YONÁN

Presente.

Es grato dirigiros a ustedes, para expresar nuestro cordial saludo y a la vez presentar a la Maestrante Sheyla Elizabeth Rodríguez Yépez, alumna de la escuela de Postgrado del III ciclo de la Maestría en Gestión Pública, de nuestra casa superior de estudios; quien desea desarrollar la aplicación de su Proyecto de Tesis; en su representada; dicho trabajo se titula "FACTORES QUE DETERMINAN EL PROCESO DE SANEAMIENTO FISICO LEGAL EN LA FORMALIZACION DE INMUEBLES EN EL DISTRITO DE YONÁN-2019".

Agradecemos anticipadamente la atención que pudieran brindar a la presente.

Expedimos la presente a solicitud de la alumna.

Atentamente,



Cesar Terán López
ALCALDE YONAN

C.C.: VAGS-DTC-EPG, Interesado (a) y Archivo.

CAMPUS CHICLAYO
Carretera Chiclayo Pimentel Km. 3.5.
Telf. (074) 480210/Anexo:6520

