



Universidad César Vallejo

**ESCUELA DE POSGRADO
PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN
PÚBLICA**

**La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una
agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Maestro en Gestión Pública

AUTOR:

Franco Flores, Gabriel Alfredo (orcid.org/0009-0007-6520-6762)

ASESORES:

Dr. Sanchez Diaz, Sebastian (orcid.org/0000-0002-0099-7694)

Dr. Chumpitaz Caycho, Hugo Eladio (orcid.org/0000-0001-6768-381X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión de Políticas Públicas

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA – PERÚ

2024

Declaratoria de autenticidad del asesor



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, SANCHEZ DIAZ SEBASTIAN, docente de la ESCUELA DE POSGRADO MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.", cuyo autor es FRANCO FLORES GABRIEL ALFREDO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 19%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 16 de Julio del 2024

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
SANCHEZ DIAZ SEBASTIAN DNI: 09834807 ORCID: 0000-0002-0099-7694	Firmado electrónicamente por: SSANCHEZDI el 25- 07-2024 18:31:19

Código documento Trilce: TRI - 0817330



Declaratoria de originalidad del autor



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA**

Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, FRANCO FLORES GABRIEL ALFREDO estudiante de la ESCUELA DE POSGRADO MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Nombres y Apellidos	Firma
GABRIEL ALFREDO FRANCO FLORES DNI: 21438129 ORCID: 0009-0007-6520-6762	Firmado electrónicamente por: GAFRANCOF el 16-07- 2024 18:33:27

Código documento Trilce: TRI - 0817331

Dedicatoria

A mis padres Hermila (†) y Ezequiel (†) por haberme educado con valores. A mis hijos Jose Francisco, Jesus Alfredo, Carlos Manuel, Rosa Tirsa Gabriela, Gabriel Alfredo y mi adorado Angel Gabriel, que son la fuente de mi inspiración y superación. A mi amada Milagros por su apoyo y comprensión.

Agradecimiento

Mi mas sincero y profundo agradecimiento a mi alma Mater, Escuela de Posgrado de la Universidad César Vallejo, a los docentes, al personal administrativo y al personal operativo, por haberme permitido alcanzar con éxito mi meta como Maestro en Gestión Pública.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Declaratoria de autenticidad del asesor.....	ii
Declaratoria de originalidad del autor.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
Índice de contenidos.....	vi
Índice de tablas.....	vii
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. METODOLOGÍA.....	20
III. RESULTADOS.....	25
IV. DISCUSIÓN.....	35
V. CONCLUSIONES.....	40
VI. RECOMENDACIONES.....	41
REFERENCIAS.....	42
ANEXOS	

Índice de tablas

Tabla 1 Frecuencias de la apropiación ilícita	25
Tabla 2 Frecuencias de derecho a la propiedad	25
Tabla 3 Frecuencias del costo de la posesión informal	25
Tabla 4 Frecuencias de la posesión informal, su costo	26
Tabla 5 Frecuencias de la formalización de predios urbanos	26
Tabla 6 Frecuencias de la inscripción del título de propiedad	27
Tabla 7 Frecuencias del saneamiento físico legal	27
Tabla 8 Posesión informal, su costo vs saneamiento físico legal	28
Tabla 9 La apropiación ilícita vs saneamiento físico legal.....	29
Tabla 10 Derecho a la propiedad vs saneamiento físico legal	29
Tabla 11 Costo de la posesión informal vs saneamiento físico legal	30
Tabla 12 Prueba de normalidad	31
Tabla 13 Correlación entre la posesión informal, su costo y saneamiento físico legal	32
Tabla 14 Correlación entre la apropiación ilícita y saneamiento físico legal	33
Tabla 15 Correlación entre el derecho a la propiedad y saneamiento físico legal	33
Tabla 16 Correlación entre el costo de la posesión informal y saneamiento físico legal	34

Resumen

Este estudio investigó de qué manera se relaciona la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. El tipo de investigación fue básica. Utilizó un enfoque cuantitativo, con un diseño de investigación correlacional, no experimental. En cuanto al procedimiento para el estudio, se realizó una encuesta a 70 personas de la agrupación familiar, las cuales respondieron un cuestionario de 30 preguntas de forma voluntaria, respecto al método de análisis de datos, se valoró la relación de las variables posesión informal y saneamiento físico legal y sus respectivas dimensiones. Para el procesamiento de datos se utilizó Microsoft Excel y la plataforma de software IBM SPSS, programa que ofrece un análisis estadístico avanzado. Los datos fueron analizados y se encontró que un p valor de $0,169 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre posesión informal y saneamiento, presentando una correlación negativa escasa de - (19,7%). Esto implica, que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna. Se recomendó implementar procesos de regularización de la propiedad informal que incluyan la titulación de terrenos y realizar campañas educativas sobre la importancia de la regularización y el cumplimiento de las normas legales.

Palabras clave: Posesión informal, saneamiento físico legal, registro.

Abstract

This study investigated the relationship between informal possession, its cost and legal physical sanitation in a family group in Metropolitan Lima, 2024. The type of research was basic. It used a quantitative approach, with a correlational, non-experimental research design. Regarding the procedure for the study, a survey was made to 70 people of the family group, who answered a questionnaire of 30 questions voluntarily, regarding the method of data analysis, the relationship of the variables informal possession and legal physical sanitation and their respective dimensions was evaluated. Microsoft Excel and the IBM SPSS software platform, a program that offers advanced statistical analysis, were used for data processing. The data were analyzed and a p-value of $0.169 > 0.05$ was found. Therefore, there is no significant relationship between informal possession and sanitation, presenting a low negative correlation of $-(19.7\%)$. This implies that the null hypothesis is accepted and the alternative hypothesis is rejected. It was recommended that informal property regularization processes be implemented, including land titling and educational campaigns on the importance of regularization and compliance with legal norms.

Keywords: Informal possession, legal physical sanitation, registration

I. INTRODUCCIÓN

La posesión informal en la gestión de la tierra se refiere a las prácticas de uso de la tierra o los derechos de propiedad que no están regulados por el gobierno, ni por el gobierno de la Primera Nación, es decir, el jefe y el Consejo; ni por el Estado, es decir, la Corona o los Servicios Indígenas de Canadá. En ese sentido, existe una matriz teórica de gestión de la tierra. A un lado de la matriz se encuentran los dos tipos de gobernanza, gestión informal y formal de la tierra, y al otro, el derecho de usufructo y titularidad de la posesión (Fligg et al., 2022).

La rápida urbanización, concretamente las expansiones horizontales de ciudades que no pueden ser respondidas únicamente por el mercado formal de la propiedad, consume tierras agrícolas a través del mercado informal de la propiedad y los poseedores informales de tierras necesitan formalizarse con los procedimientos legales de la legislación del país. La urbanización en el mundo y particularmente en África utiliza el suelo agrícola para diferentes actividades de desarrollo. En la actualidad, la población urbana está aumentando y para generar prosperidad inclusiva es necesario un desarrollo urbano bien planificado y gestionado (ONU, 2022). Por tanto, su objetivo es garantizar que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles para todos, y promover el desarrollo urbano sostenible. (Asnakew et al., 2024).

El entorno de las ciudades está constituido por las posesiones informales que se asientan poco a poco por los grupos humanos sin dinero suficiente para contar con una vivienda por los medios legales, como la compraventa, el alquiler y los programas de vivienda estatales. Estas posesiones informales en sus etapas de acceso al terreno y construcción, infringen las normas legales y técnicas que se dictan respecto a la ocupación legal y a las habilitaciones urbanas de la ciudad incumpliendo las normativas que regulan la producción y organización de los espacios físicos urbanos y su concordancia con la propiedad, de allí nace su identificación como posesión informal o irregular (Ugartamendía, 2019).

El hecho de que la tierra sea uno de los activos más valiosos de los hogares requiere de esfuerzos deliberados para garantizar que todos los intereses asociados

a la tierra estén adecuadamente asegurados y protegidos. Además de ser un medio básico de subsistencia, la tierra también podría ser un medio de empoderamiento económico, ya que puede utilizarse para producir capital. La revisión de De Soto (2000) de las maneras de posesión del terreno en varios países concluyó que muchos países en desarrollo no pueden desarrollarse si no son capaces de cambiar sus activos muertos por activos vivos mediante la emisión de documentos formales que permitan a los titulares de la propiedad utilizarlos como garantía para acceder a la financiación. Este punto de vista subraya la importancia de contar con derechos de propiedad claramente definidos y protegidos. La abundante literatura de la Nueva Economía Institucional (NIE) demuestra que las sociedades con instituciones que definen y protegen claramente los derechos de propiedad que atraen la inversión y promueven la generación de capital. El corolario de la hipótesis de las facultades de propiedad es que, cuando los derechos sobre la tierra están claramente definidos y protegidos, la tierra adquiere más valor y se convierte en un medio atractivo de generación de capital e ingresos, y por tanto de prosperidad económica. En las tres últimas décadas, muchos países africanos han emprendido reformas institucionales con el objetivo, entre otros, de atraer inversiones (Kusiluka & Chiwambo, 2019).

Los asentamientos informales representan un gran porcentaje de las zonas urbanas de las naciones subdesarrolladas. Las posesiones informales están conformadas por construcciones sin licencia de construcción ni documentación legal o técnica, lo que favorece la destrucción y contaminación del suelo con el paso del tiempo, dificulta la actividad planificadora en el territorio e impide el desarrollo de nuevas oportunidades.

Uno de los aspectos comunes de estos asentamientos humanos es la segregación social de la población, incluyendo la segregación social, física y espacial entre los asentamientos y las áreas formales circundantes. Varios autores han ofrecido diferentes perspectivas sobre los asentamientos informales, concretamente en términos de sus principales aspectos de su creación y características. Abrams, sostiene que el crecimiento de este tipo de asentamientos se debe a la búsqueda de refugio en las zonas urbanas, es decir, a la necesidad de encontrar cobijo ante la falta de canales formales eficientes para tal fin. Además, el mismo autor afirma que esta conquista se realiza por la «ley de la fuerza» (okupas) o por la «fuerza de la ley», esta

última relacionada con la ausencia de una solución alternativa proporcionada por los gobiernos. En la misma línea, Payne afirma que el crecimiento de los asentamientos informales es inevitable en los países en desarrollo. El pensamiento internacional sobre estos asentamientos ha ido cambiando, dada la urgente necesidad de desarrollar soluciones para este problema inmediato. Durante muchos años, los asentamientos informales eran sólo un problema urbano, y se promovía la demolición de estas zonas y la reubicación de sus habitantes en zonas formales como solución (Amado et al., 2018).

En los países subdesarrollados, una mayoría de sus habitantes ocupa tierras que no posee formalmente. Esto significa que no tienen títulos de propiedad legalmente reconocidos, lo cual limita su capacidad para usar esas tierras como garantía para obtener crédito o invertir en mejoras productivas. Esta situación conduce a una serie de problemas económicos y sociales, como la informalidad en los mercados de tierras, la carencia de vías, agua, desagüe y energía eléctrica, y una menor seguridad económica para las familias que dependen de esas tierras. De Soto sugiere que formalizar los derechos de propiedad a través de la titulación puede desbloquear un gran potencial económico. Al obtener títulos de propiedad claros y legalmente reconocidos, los propietarios pueden utilizar sus activos como garantía para acceder a crédito en el sistema financiero formal. Esto no solo fomenta la inversión en mejoras productivas, como la agricultura o la construcción de viviendas, sino que también ayuda a integrar a los individuos y comunidades en la economía formal, aumentando su seguridad económica y mejorando su calidad de vida. En resumen, De Soto sostiene que la titulación es fundamental para el auge económico de los países subdesarrollados, ya que facilita generación de nuevos capitales y promueve una economía más inclusiva y eficiente (Hawley et al., 2018).

El análisis del proceso de urbanización informal en Bogotá, así como la efectividad de los proyectos de modernización de pueblos en sus políticas urbanas entre 2000 y 2015, revela varios aspectos cruciales que podrían explicar por qué estas iniciativas no han logrado incluir completamente a las áreas informales dentro de la ciudad formal. Las áreas informales en Bogotá son extensas y están profundamente arraigadas en el tejido urbano, lo que dificulta su integración completa dentro de la ciudad formal. La rápida urbanización desde mediados del siglo pasado ha generado

un crecimiento desordenado y rápido de asentamientos informales que son difíciles de regularizar y mejorar integralmente en un corto período de tiempo (Viasus, 2018).

En el contexto local, se muestra una situación problemática de la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, quienes están en posesión del terreno que ocupan desde el año 2004, año en que invadieron los terrenos de esta zona de Lima Metropolitana, motivados por la nula política de vivienda del Estado, en brindarles una vivienda digna. Es así que las más de 300 familias invasoras deciden en el año 2008, iniciar su proceso de formalización, constituyéndose en una agrupación familiar mediante una asamblea y levantado el Acta de Constitución. A partir de este momento se da inicio al costo de cada posesión informal individual, es decir, cuanto es el valor monetario del terreno en el que se encuentran posesionados hasta la fecha, año 2024. Dentro de dicho costo se encuentra el pago por derecho de ingreso, luego el pago por la elaboración de los planos, el pago para el mejoramiento de accesos, calles, pasajes, el pago de cuotas mensuales para trámites ante los registros públicos y la municipalidad del distrito, cuotas extraordinarias, pago de faenas, pago de multas, etc. Esta problemática de posesión informal es una traba para la intervención del Estado en brindarles los servicios básicos como son agua, alcantarillado y electricidad. Finalmente estar posesionado informalmente por muchos años es más oneroso que haber adquirido un terreno formal y para el Estado Peruano también es más oneroso brindarles infraestructura y agua, desagüe y luz, por la topografía accidentada y el tipo de suelo del terreno.

A continuación, se formula el problema general basado en la descripción anterior y en la realidad problemática presentada en la realidad, por lo tanto, el problema general consiste en investigar y analizar: ¿De qué manera se relaciona la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024? El problema específico número uno se plantea de la siguiente manera: ¿De qué manera se relaciona la apropiación ilícita y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024? El problema específico número dos se plantea a continuación: ¿De qué manera se relaciona el derecho a la propiedad y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024? Y por último el problema específico número tres se plantea

así: ¿De qué manera se relaciona el costo de la posesión informal y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024?

Respecto al objetivo general se sugiere de la siguiente manera: Establecer de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. En cuanto al objetivo específico número uno se sugiere: Establecer de qué forma la apropiación ilícita se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. Referente al objetivo específico número dos se plantea: Establecer de qué forma el derecho a la propiedad se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. Referente al objetivo específico número tres se plantea: Establecer de qué forma el costo de la posesión informal se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

De acuerdo a lo descrito líneas arriba, la hipótesis general se planea de la siguiente manera: Existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. Como hipótesis específica número uno se planea: Existe relación entre la apropiación ilícita y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. Como hipótesis específica número dos se planea: Existe relación entre el derecho a la propiedad y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. Como hipótesis específica número tres se planea: Existe relación entre el costo de la posesión informal y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

En el ámbito de la ocupaciones informales y su formalización, varios estudios han explorado variables similares a las que se analizan en esta investigación. A continuación, se presentan algunos de estos antecedentes relevantes:

En España, Lopez (2021), tuvo como objetivo general en su estudio examinar el aumento de la informalidad de tierras, así como su evolución en el tiempo. Para lo cual utilizó la metodología de enfoque práctico y teórico, con un enfoque correlacional. El área de estudio se ubicó en una parte de Córdoba. Se utilizó una muestra adecuada

de la población. En la recolección de datos se obtuvieron fuentes documentales, estadísticas y cartográficas. Se utilizaron fichas de investigación para recopilar información. Como resultados principales, el estudio buscó determinar si las nuevas parcelaciones ilegales muestran un comportamiento similar a las anteriores o si han evolucionado. Finalmente concluyó que existe un crecimiento de la informalidad que requiere ser señalada y actualizar sus componentes que definen estas parcelaciones ilegales.

Como antecedente nacional tenemos el estudio realizado por Espejo et al. (2018), titulado planeamiento estratégico para la edificación y vivienda en Lima Metropolitana, cuya determinación del estudio consistió en desarrollar un proyecto estratégico para asistir al gobierno a identificar opciones políticas y operativas para reducir de manera contundente el déficit de casas en la Capital, abordando aspectos cuantitativos como cualitativos. Se realizó mediante un enfoque de investigación mixta, combinando elementos cualitativos y cuantitativos. La población estuvo referida a vecinos de la ciudad de Lima. El medio utilizado fue la exploración de libros y otras fuentes documentales relacionadas. Dentro de los principales hallazgos se identificaron dos factores principales que contribuyen al déficit de viviendas en Lima, primero, la discrepancia entre la demanda y la oferta de viviendas al alcance de la mayoría de la población que no cuenta con suficientes recursos económicos y, segundo, los altos precios de las viviendas, influenciados significativamente por el elevado costo del m² de terreno en Lima. Como conclusión la investigación destacó la necesidad de políticas que aborden tanto la disponibilidad como la accesibilidad de viviendas en Lima. Además se subrayó que muchos habitantes enfrentan dificultades para acceder a programas de vivienda debido a los altos precios de las propiedades y a la priorización de otras necesidades básicas.

Acuña (2023), el propósito del estudio fue investigar el impacto de los procesos informales de propiedad y formalización en la comunidad de la ciudad de Ica en el año 2023.. El estudio se basó en una encuesta a 21 expertos en el campo. Los resultados refieren a que la informalidad en el proceso de formalización de cada área tiene un impacto negativo en las asociaciones estudiadas. Este impacto se debe principalmente a la percepción negativa y las barreras de los residentes, lo que hace que la zona carezca de todos los beneficios del desarrollo urbano. Estas barreras a

menudo están relacionadas con la falta de conocimiento o información insuficiente sobre los procedimientos formalizados.

Así mismo Hoyos (2021), su investigación se enfocó en factores que influyen en la informalidad y el registro inmobiliario en el contexto de SUNARP Cajabamba 2021, la gestión de políticas públicas y el desarrollo regional. El diseño del estudio fue no experimental y causal, y la muestra estuvo conformada por 196 hombres y mujeres de 18 y más años de la provincia de Cajabamba, con una población total de 52.000 habitantes. Se utilizaron dos cuestionarios como herramientas para recolectar datos sobre variables específicas y fueron procesados mediante SPSS v25. Se tabulan los resultados y se concluye que los factores culturales y normativos son determinantes de la informalidad y el registro de la propiedad. Para promover una cultura de registro, se recomienda introducir políticas que fomenten la cooperación entre la SUNARP y otras organizaciones e instituciones.

Vargas (2022), su investigación tuvo como objetivo investigar cómo los procesos de formalización de propiedad se relacionan con la calidad de vida en asentamientos de la región Mí del Perú. Utiliza un enfoque cuantitativo, tiene investigación descriptiva, explicativa y correlacional y es no experimental, descriptiva, transversal y correlacional. Los principales resultados muestran que no existe una relación significativa entre la formalización de los bienes personales y la calidad de vida en estos asentamientos. Los resultados mostraron que las pruebas de significancia de dos colas de estas relaciones fueron superiores a 0,05, lo que indica la ausencia de una relación significativa. Además, se observó un 11,8% de resultados negativos entre la formalización de bienes personales y la calidad de vida, destacando que no existe relación positiva entre estas variables. Estos hallazgos proporcionan un contexto importante para comprender cómo la formalización de la propiedad no está directamente relacionada con mejoras significativas en la calidad de vida en asentamientos específicos, como la región de Mí Perú.

En tanto que, Lozada (2021), en su investigación, su objetivo general fue establecer un vínculo con la formalización de la tenencia informal y la mejora de la calidad de vida en San Jude Tadeo (en tenencia informal). Métodos: Se adoptaron métodos cuantitativos, se utilizaron estudios de correlación y deducción de hipótesis,

cuyo resultado principal se utilizó como muestra de 80 personas de la población de St. Jude Stadeo y concluyen que por tanto las variables son esenciales.

Mientras tanto, Meza (2022), el propósito del estudio fue investigar cómo afecta la administración pública a la higiene física jurídica en el centro de San Vicente de Cañete. Utiliza métodos cuantitativos e investigaciones no experimentales, transversales, interpretativas y correlacionales. Los principales resultados muestran que la administración estatal tiene una influencia significativa en el estado legal de salud física en los centros poblados estudiados. Los resultados mostraron que el liderazgo nacional en su conjunto tiene un efecto positivo significativo en el proceso de higiene física legal con un nivel de significación estadística de 0,000. Además, también se encontró que diferentes dimensiones de la administración pública como planificación, organización, gestión y control también afectan significativamente a las instituciones de salud mencionadas, cada dimensión tiene un grado de importancia y el pseudo-R-cuadrado de Nagelkerke indica su respectiva. afecta. para aportes procesales. Estos hallazgos resaltan la importancia de una administración pública eficaz y bien estructurada para mejorar la higiene física legal en los centros de población y, por lo tanto, proporcionan un marco teórico sólido para comprender cómo las prácticas de gobernanza afectan positivamente el desarrollo local y la infraestructura local.

Del mismo modo, Nevado (2022), el objetivo de su investigación fue investigar cómo la informalidad urbana se relaciona con la reurbanización de terrenos de propiedad pública en la ciudad tradicional de Morrope. Se utilizó un enfoque cuantitativo con un diseño de investigación no experimental, transversal, correlacional y descriptivo. Los importantes resultados muestran que la informalidad urbana está significativamente asociada con la reurbanización de terrenos gubernamentales en Morrope, con un valor p calculado de 0,000 menor que 0,05, que indica una relación estadísticamente significativa. Además, también se encontró que una buena gestión del suelo, planificación territorial y regulación de la tierra estaban significativamente asociadas con la restauración de tierras estatales, y los coeficientes de correlación (rho de Spearman) mostraban una relación positiva y significativa en cada caso. Estos resultados resaltan la importancia de combatir la informalización urbana y mejorar la gestión de la tierra, la planificación territorial y las regulaciones territoriales para

promover un saneamiento adecuado en tierras de propiedad estatal en entornos urbanos como las aldeas tradicionales de Morrope.

Según Rodríguez (2021), el principal objetivo de la investigación a realizarse en Tambogrande en 2021 fue identificar las condiciones técnicas y los procesos de formalización en Ocoto Alto, en particular la relación con la Institución Informal de Formalización de la Propiedad (COFOPRI). Este enfoque representa un estudio de referencia con un diseño correlacional no experimental. Esta población está conformada por 300 familias de Ocoto Alto con conocimiento de la región de Tambogrande. El instrumento utilizado fue un cuestionario de 66 ítems validado por evaluación de expertos. Para el análisis se utilizó el coeficiente alfa de Cronbach. El valor de la primera variable es 0,840 y el valor de la segunda variable es 0,821, lo que indica una alta confiabilidad. Como resultado, se realiza un análisis detallado de variables, dimensiones e indicadores para evaluar la relación entre las condiciones técnicas y los procesos de formalización. Específicamente, para la Hipótesis 3 específica, no existe relación entre las variables investigadas y las dimensiones específicas del proceso formalizado. El valor p resultante es 0,136. El valor p supera el nivel de significancia estándar de 0,05 (5%), por lo que no hay evidencia suficiente para rechazar la hipótesis nula. Esto significa que no se encontró correlación significativa entre las variables analizadas y ciertos aspectos del proceso formalizado.

Asimismo, Sueldo (2022) el propósito de su investigación fue esclarecer la relación entre el saneamiento legal y la formalización de la propiedad del parque de viviendas en Lima. El nivel básico utiliza métodos cuantitativos y un diseño de investigación no experimental, descriptivo y transversal. Los principales resultados muestran que existe una correlación significativa entre una higiene jurídica efectiva y un alto grado de formalización de la propiedad en los fondos de vivienda estudiados. La investigación encontró que la formalización de los derechos de propiedad tiende a ser mayor si el proceso de reconstrucción jurídica es efectivo y viceversa. Con base en el análisis estadístico realizado, se concluyó además que el registro no tiene relación significativa con la formalización de los derechos de propiedad. Adicionalmente, el estudio reveló que la seguridad jurídica eficiente está fuertemente correlacionada con una alta formalización de propiedad, mientras que un bajo nivel de seguridad jurídica se relaciona con una baja formalización. Asimismo, se observó

que un saneamiento efectivo contribuye positivamente a una mayor formalización de propiedad. Estos resultados resaltan la importancia de mejorar los procesos de saneamiento legal y fortalecer la seguridad jurídica para promover una mayor formalización de propiedad en fondos de vivienda en entornos urbanos como Lima.

Por otro lado, Valeriano (2022) su investigación tuvo como objetivo determinar la relación entre las políticas habitacionales y la escasez de vivienda en San Juan de Lurigancho. Se utilizó un diseño de investigación transaccional correlacional descriptivo. Los principales resultados muestran que no existe una relación directa y significativa entre la política habitacional y el déficit habitacional desde la perspectiva de los habitantes de San Juan de Lurigancho. Los resultados muestran que el coeficiente de correlación de Spearman entre política de vivienda y escasez de vivienda es $r=0,020$, con un nivel de significancia de $\text{Sig.}=0,696$, lo que indica una falta de relación significativa. Asimismo, el déficit habitacional cuantitativo ($r=0.046$, $\text{Sig.}=0.370$) y el déficit habitacional cualitativo ($r=0.034$, $\text{Sig.}=0.511$) tampoco muestran una correlación directa y significativa con la política de vivienda, según los resultados de la investigación correlacional. Estos resultados sugieren que la política de vivienda implementada en San Juan de Lurigancho puede no ser efectiva para reducir la percepción de escasez de vivienda de los residentes.

Del mismo modo, Zapata (2022), el objetivo general de su investigación fue revelar la relación entre la formalización de la propiedad y el nivel de vida en los asentamientos del distrito de Calleria, Ucayali, 2021. Se realizaron dos encuestas en hogares seleccionados. Los datos se analizaron utilizando Excel y SPSS versión 26, incluida la prueba Rho no paramétrica de Spearman para evaluar la correlación. El coeficiente de correlación es $0,338$ y el valor p es $0,016$, lo que indica una relación positiva significativa entre la formalización de la propiedad y el nivel de vida. Se concluyó que el proceso de formalización tuvo un efecto positivo en la mejora del nivel de vida de la población.

Respecto al marco teórico, tenemos las siguientes variables: como primera variable, la posesión informal, su costo y como segunda variable, el saneamiento físico legal.

La definición convencional de posesión informal es la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo. Según el Hábitat de la ONU, casi mil millones de personas viven en ocupaciones ilegales en todo el mundo. Estas personas constituyen aproximadamente un tercio de la población urbana mundial. Se estima que en América Latina hay aproximadamente 110 millones de personas viviendo en ocupaciones ilegales. Esta cifra representa casi un tercio de la población urbana en la región y casi una cuarta parte de la población total. El fenómeno es tan común que podría decirse que es el mayor problema de derechos de propiedad en la región. La ocupación ilegal es una forma típica de vivienda para los pobres y los inmigrantes rurales que se dirigen a las zonas urbanas durante los últimos 30 años, y muchas grandes ciudades de América Latina están rodeadas de asentamientos ilegales. Si bien el problema de la posesión informal en la región es grande, la literatura sobre la posesión informal en América Latina no es extensa. Es bastante comprensible que la investigación existente se centre principalmente en los aspectos de desarrollo humano de la posesión informal, como los producidos en el tema de salud y educación (Hawley et al., 2018).

En América Latina, los derechos a la propiedad han sido un tema polémico. Como señala De Cesare (2012), la ocupación complica la administración de los impuestos a la propiedad en el distrito. Por otro lado, las ciudades de la región luchan por generar suficientes ingresos para proporcionar servicios públicos básicos como agua, saneamiento y electricidad. Actualmente no hay información sobre los derechos de propiedad o el impacto económico de la ocupación en América Latina. Para abordar este problema, utilizamos datos de la Encuesta Nacional de Hogares del Perú (ENAHO) de los años 2007-2012. Se aplicó el método hedónico tradicional, el cual se utiliza para estimar los cambios en el valor de la tierra relacionados con la provisión de derechos de propiedad. Se encontró una correlación positiva significativa entre la fortaleza de los derechos de propiedad y los valores de la propiedad. Esto sugiere que cuando se fortalecen los derechos de propiedad, los valores de las propiedades tienden a aumentar. El estudio calculó las pérdidas potenciales en ingresos fiscales asociadas con los asentamientos informales. Los resultados indicaron que estas pérdidas no son insignificantes para las autoridades municipales de Lima. Esta información es importante para comprender el impacto económico de los asentamientos informales en la recaudación de impuestos a la propiedad. Los

hallazgos subrayan la importancia de políticas que fortalezcan los derechos de propiedad y regularicen los asentamientos informales. Mejorar la seguridad jurídica puede no solo aumentar el valor de las propiedades, sino también incrementar los ingresos fiscales municipales.

Una parte significativa de la población en países en desarrollo reside en tierras que no posee formalmente. Estos residentes, conocidos como ocupantes ilegales, adquieren estas tierras de varias maneras informales, ya sea mediante invasiones directas o comprando derechos de uso de manera no oficial.

Los asentamientos ilegales peruanos se forman rápidamente y con el aval de muchísimas personas, como es típico en todo el mundo. Los habitantes iniciales utilizan la invasión para adquirir el uso de la tierra y el número de habitantes para reducir la probabilidad de desalojo. Si el acuerdo tiene éxito, la seguridad de tenencia de los residentes aumenta, pero no llega a la de quienes tienen derechos de propiedad. En este punto, muchos de los ocupantes ilegales iniciales venden sus viviendas en el mercado informal y buscan nuevas oportunidades de ocupación ilegal.

Aquellos que se identifican como ocupantes ilegales revelan que adquirieron la propiedad mediante invasión y los categorizamos como invasores. Es importante recordar que los propietarios formales pueden haber sido invasores antes de adquirir el título.

El sistema de tasación incluye dos componentes principales: terrenos y mejoras. La tierra está gravada a una tasa específica por metro cuadrado que varía según la región y la establece el gobierno nacional. La porción de tierra de la tasación suele ser pequeña, entre el 10% y el 20% de la tasación total. La mayor parte de la tasación se basa en varias características de la mejora del terreno. Cada característica se clasifica en una categoría (normalmente designada con letras: de la A la G, por ejemplo). Estas categorías determinan el valor por metro cuadrado de superficie del techo de la propiedad. Lima metropolitana, las zonas costeras (excepto Lima), la sierra y la región amazónica tienen categorías y valores ligeramente diferentes. Cada característica se clasifica en una categoría con un valor correspondiente y luego el valor total de la propiedad se calcula sumando los valores

de cada característica. Por ejemplo, un componente de la tasación es el suelo. En Lima, la categoría más alta (categoría A) incluye el mármol importado, la piedra natural o el porcelanato importado y el valor correspondiente es de 235,90 soles por metro cuadrado de superficie de techo. La categoría más baja (categoría I) designa tierra compactada y está valorada en 4,15 soles por metro cuadrado de superficie de techo. Este valor se suma a los valores de las demás características para determinar el valor total de tasación de la propiedad. En este punto el valor se deprecia según la antigüedad, el tipo de estructura y la calidad del mantenimiento. Esta tasa de depreciación varía. Una casa de concreto con muy buen mantenimiento que tenga menos de 6 años recibe una tasa de depreciación del 0%. Una casa estilo adobe con mal mantenimiento que tiene entre 25 y 30 años se deprecia al 90% del valor de tasación.

Finalmente, la tasa impositiva se aplica al valor de tasación (menos la depreciación) para obtener el monto del impuesto adeudado. La tasa impositiva es progresiva y se basa en el valor de tasación. Los primeros \$15 000 del valor tasado se gravan al 0,2%, los siguientes \$45 000 de valor se gravan al 0,6% y cualquier valor superior a \$60 000 se grava al 1%. Las personas mayores, si poseen una sola propiedad y esa propiedad está registrada únicamente a su nombre, reciben una reducción en los impuestos a la propiedad. No pagan impuestos sobre los primeros 50.000 dólares del valor tasado. En otras palabras, si la propiedad vale \$50 000 o menos, no tienen carga impositiva sobre la propiedad, pero si el valor es superior a \$50 000, pagan el 0,6 % por los primeros \$10 000 por encima de los \$50 000 y el 1 % por cualquier monto superior a \$60 000. Como ejemplo, construimos una versión simplificada de una tasación. Este ejemplo ficticio utiliza dos características y destaca la amplia gama de categorías y valores para cada una de las características evaluadas. Nuestra propiedad de 100 metros cuadrados en Lima metropolitana tiene un techo de concreto inclinado con baños con acabado de tejas básicas y es propiedad de una familia joven. El techo (categoría B) está valorado en 174,28 soles por metro cuadrado y el baño (categoría D) suma 24,43 soles por metro cuadrado. El valor total de tasación de la vivienda es de 19.871 soles $((174,28 + 24,43) * 100)$. La propiedad es de construcción de concreto y tiene 9 años con mantenimiento regular, por lo que la tasa de depreciación de esta propiedad es del 10%. El valor de tasación

final neto de depreciación es de 17.883,90 ($19.871 \times 0,9$) que corresponde a \$4645. Los impuestos a pagar son \$9.29 ($\4645×0.002) o alrededor de 36 soles.

Una vez que se completa la tasación, las divisiones de impuestos a la propiedad del municipio local o del distrito rural entregan una factura de impuestos a la propiedad al propietario registrado. La factura del impuesto a la propiedad es detallada y describe claramente la propiedad, la tasación (incluidas las categorías dentro de las cuales se califica cada característica) y el monto adeudado. En este punto el impuesto predial actúa casi como una negociación donde ambas partes deben acordar la tasación. El resultado más simple es que el propietario firma la factura que significa acuerdo con la tasación y la responsabilidad fiscal. Si los propietarios no están de acuerdo con la tasación, pueden solicitar una apelación y un tasador del distrito local viene a la propiedad y reevalúa la tasación (Hawley et al., 2018).

En cuanto a la dimensión apropiación ilícita de terrenos, podemos decir que es una práctica urbana que se realiza al margen de las normas legales establecidas por las autoridades públicas. En ese sentido el Estado argelino ha emprendido múltiples iniciativas para luchar contra las viviendas ilegales, con el objetivo principal de regularizar estas formas de vivienda. El objetivo de esta investigación es analizar la rápida proliferación del tejido urbano en Constantina, que ha dado lugar al surgimiento de nuevas formas de urbanización no regulada desde la liberalización del mercado inmobiliario en 1990. Se han formado barrios urbanos ilícitos, caracterizados por viviendas construidas (Diaf et al., 2023).

En cuanto a la dimensión de los derechos de propiedad, los estudiosos señalan que los derechos de propiedad son propiedad personal, libre y absoluta. Es personal que la tierra pueda ser propiedad de una sola persona. Esto distingue la propiedad pública, y el grado de distinción puede variar desde la coexistencia (es decir, puede ser pública, como en la ley francesa del siglo XIX que reconocía derechos colectivos) hasta las medidas que los liberales españoles querían adoptar. Es libre porque el propietario no está sujeto a restricción alguna para su enajenación, venta, transferencia o cualesquiera otras acciones que decida. Finalmente, es completo,

absoluto o perfecto, e implica un concepto que combina los múltiples derechos de los propietarios de tierras. (Miy, 2022).

Los derechos de propiedad, según la perspectiva económica descrita por Vendryes y otros, se pueden entender como un conjunto de derechos que una persona o grupo tiene sobre un bien (Acero et al., 2019).

En lo que respecta a la dimensión costo de la posesión informal, se refiere al conjunto de implicaciones económicas y sociales asociadas a vivir en asentamientos informales o no regularizados. Estos costos pueden variar significativamente dependiendo del contexto específico, pero generalmente incluyen los siguientes aspectos:

Acceso a servicios básicos: Los habitantes de áreas informales a menudo carecen de acceso regular a servicios esenciales como agua potable, saneamiento, electricidad y recolección de basura. Esto puede llevar a costos adicionales para obtener estos servicios de manera informal o menos eficiente.

Seguridad de tenencia: Las viviendas informales no tienen títulos de propiedad formales o están en áreas no legalizadas, lo que puede llevar a la inseguridad en la tenencia y a problemas legales asociados. Los residentes pueden enfrentar la amenaza de desalojo o demolición, lo que genera incertidumbre y costos relacionados con la defensa legal.

Calidad de vida: Las condiciones de vida en asentamientos informales suelen ser precarias, con viviendas construidas con materiales de baja calidad y en áreas vulnerables a riesgos naturales como inundaciones o deslizamientos. Esto puede resultar en costos de reparación y mantenimiento constantes, así como en riesgos para la salud y seguridad de los residentes.

Acceso a empleo y servicios sociales: La ubicación periférica o marginal de los asentamientos informales puede limitar el acceso de los residentes a oportunidades de empleo, educación y servicios de salud. Esto puede implicar mayores costos en transporte y tiempo para acceder a estas facilidades básicas.

Impacto ambiental y social: Los asentamientos informales a menudo contribuyen a problemas ambientales como la contaminación del agua y del suelo, así como a la congestión urbana y la falta de planificación adecuada. Estos problemas pueden generar costos adicionales para remediar o mitigar sus efectos negativos.

En resumen, el costo de la posesión informal va más allá de los aspectos económicos directos e incluye consideraciones sobre la calidad de vida, la seguridad, el acceso a servicios básicos y el impacto ambiental y social. Abordar estos desafíos requiere políticas integrales que promuevan la regularización y el desarrollo sostenible de estos asentamientos.

El presente estudio de investigación, tiene como segunda variable, el saneamiento físico legal, según el MVCS (2021), la define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales.

Mediante el Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, el presidente de la República Alberto Fujimori Fujimori, crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, organismo rector máximo encargado del diseño y ejecución de forma integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad.

La presente Ley crea un mecanismo institucional que logrará que la posesión de terreno de los sectores informales de bajos recursos pueda convertirse en capital activo que pueda ingresar al mercado y ser objeto de créditos, compra y venta, incrementado su plusvalía y darles a sus propietarios el acceso a los servicios básicos.

La formalización se define como el conjunto de procedimientos mediante los cuales una persona busca obtener el título de propiedad de un terreno o realizar el

registro correspondiente al título, con el objetivo de consolidar y asegurar su derecho de propiedad. Estos procedimientos están dirigidos a cumplir con los requisitos legales que pudieron haber sido omitidos en el pasado o que se volvieron necesarios después de haber tomado posesión física.

En términos prácticos, la formalización implica regularizar la situación legal de la propiedad, asegurando que esté debidamente reconocida y protegida bajo la ley. Esto puede incluir la obtención de permisos, licencias, certificados y la presentación de documentación necesaria ante las autoridades competentes. A través de este proceso, se busca garantizar la seguridad jurídica tanto para el propietario como para terceros interesados en la propiedad, facilitando transacciones seguras y evitando conflictos de relaciones legales (Triana et al., 2021).

El Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, se trata de regulaciones importantes relacionadas con la formalización de la propiedad informal en el Perú, en particular las competencias de las autoridades locales y la intervención de la COFOPRI (Comisión para la Formalización de la Propiedad Informal).

El Decreto Supremo N° 013-99-MTC, este decreto establece las etapas específicas respecto a la formalización de posesiones informales en área pública. El Proceso 1: Formalización Integral: Este proceso implica un enfoque integral para la regularización de asentamientos humanos y posesiones informales bajo propiedad estatal. Se busca abordar múltiples aspectos legales, técnicos y sociales para asegurar la regularización completa de los asentamientos. El Proceso 2: Formalización Individual: En este proceso, se realiza la regularización de posesiones individuales que no requieren una intervención integral como en el Proceso 1, Generalmente se aplica cuando se trata de propiedades individuales dentro de un asentamiento (Peruano, 1999).

El Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, este decreto aprueba el Título I de la Ley 28687, estableciendo competencias para los gobiernos locales, especialmente a nivel provincial, en los procesos de formalización de la propiedad informal. Aunque se otorgan competencias a los gobiernos locales, la COFOPRI es

designada como la entidad responsable de proporcionar asesoría técnica y legal en todos los aspectos relacionados con la formalización en posesiones informales y asentamientos humanos. La COFOPRI puede asumir el proceso de formalización mediante convenios, lo que implica que puede gestionar directamente estos procesos en coordinación con los gobiernos locales. Esto facilita una gestión más eficiente y uniforme de los procesos de formalización en todo el país (Peruano, 2006).

Como primera dimensión de la variable 2, saneamiento físico legal, tenemos la formalización de predios urbanos, en esta dimensión se encuentra la etapa conocida como Proceso Cero o diagnóstico de la informalidad, en la cual se realiza un Inventario General o recopilación de información, que consiste en la obtención de planos referenciales, documentos de los gobiernos locales como planos, ordenanzas, resoluciones, etc.), documentos de los dirigentes de las posesiones informales, también documentos de instituciones locales. Finalmente, esta etapa culmina con un informe de diagnóstico y un mosaico de planos, de bases catastrales de propiedades públicas y privadas, zonas arqueológicas, zonas de riesgo, etc.

Este aspecto también incluye la formalización integral, también conocida como proceso 1. Consiste en un examen físico legal de posesión informal mediante una matriz de documentos que acreditan la identidad y ubicación de los elementos registrados del individuo y la antigüedad de la propiedad. Informal, digitalización de planos, levantamiento topográfico de lotes, definición del alcance de la propiedad informal. Esta fase culmina con la creación de planos perimetrales, planos de planta y planos de zonificación que se registran en registros públicos.

Respecto a la segunda dimensión de la variable 2, inscripción del título de propiedad, tenemos la etapa de formalización individual, también conocida como proceso 2, la cual consiste en el estudio, la calificación y la titulación de cada uno de los predios que conforman el plano de trazado y lotización. En esta etapa se realizan, las asambleas informativas de los requisitos, documentos, beneficios de la formalización, y el procedimiento para la titulación. También en esta etapa se desarrolla el empadronamiento, que consiste en la recopilación de documentos que acreditan la antigüedad de la posesión pacífica, pública y continua. Así mismo el llenado de la ficha de empadronamiento y toma de declaraciones juradas, de ser el

caso. Luego se realiza la calificación, donde se evalúa y analiza los documentos anexos a la ficha de empadronamiento, para determinar si se titula al poseedor o queda en contingencia, luego se emite el título de propiedad, el cual se inscribe en los Registros Públicos y por último se realiza la entrega de este documento a los beneficiarios.

II. METODOLOGÍA

El concepto de investigación se define como un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos aplicados al estudio de un fenómeno o problema. (Hernández et al., 2014).

El tipo de investigación del presente trabajo fue básica, también conocida como investigación fundamental o pura, este tipo de investigación tiene como objetivo principal la generación de conocimiento teórico y la comprensión de fenómenos sin aplicaciones prácticas inmediatas. Se centra en la formulación de teorías y la exploración de conceptos. No busca resolver problemas específicos ni aplicar directamente sus hallazgos. El diseño de investigación del presente trabajo de investigación fue correlacional, ya que se está investigando la relación entre dos variables sin manipular directamente ninguna de ellas ni establecer una causa directa.

En este trabajo de investigación se utilizó un enfoque cuantitativo, se fundamenta en el método hipotético deductivo, este enfoque se centra en la recopilación y el análisis de datos numéricos para explicar fenómenos y establecer patrones o relaciones. Se utiliza para cuantificar variables y buscar generalizaciones a través de muestras grandes. En cuanto al diseño de la investigación es no experimental, porque en este tipo de diseño, el investigador observa y recoge datos sin intervenir ni manipular deliberadamente las variables del estudio. El objetivo es observar las variables tal como se presentan naturalmente y analizar la relación entre ellas; es transversal, porque este diseño implica la recopilación de datos de una muestra representativa de una población en un momento específico. No se sigue a los participantes a lo largo del tiempo, sino que se obtienen datos de manera simultánea; y correlacional, porque en este aspecto del diseño indica que el estudio busca determinar si existe una relación entre dos o más variables, pero no establece una relación causal directa entre ellas.

En cuanto a las variables y su operacionalización, tenemos como primera variable de estudio: la posesión informal, su costo, la cual se define como la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo (Hawley et al., 2018). La categoría de esta variable es independiente.

Como definición operacional de la posesión informal podemos decir que es la situación en la cual una persona o entidad ejerce el control físico y/o uso de un bien sin tener un título legal registrado o formal de propiedad sobre el mismo. Esta posesión puede basarse en acuerdos verbales, prácticas de ocupación prolongada o tradiciones locales, y no está respaldada por documentos legales reconocidos oficialmente que establezcan la propiedad legal. Esta variable se ha descompuesto en tres dimensiones: apropiación ilícita, derecho a la propiedad y costo de la posesión informal.

Esta primera variable presenta los siguientes indicadores: constancia de posesión, plano visado, ausencia de título de propiedad, costo de ingreso a la posesión, elaboración de planos, servicios básicos provisionales, haciendo un total de seis (06) indicadores, de los que se extrajeron las 15 preguntas para la encuesta.

Como segunda variable de estudio tenemos el saneamiento físico legal, de categoría dependiente y según el MVCS (2021) la define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales.

La definición operacional de la variable saneamiento físico legal se refiere al conjunto de acciones y procedimientos que se llevan a cabo para regularizar la situación jurídica de un bien inmueble, asegurando que esté debidamente registrado y que se respeten todas las normativas legales aplicables. Esta variable se ha descompuesto en dos (02) dimensiones: formalización de predios urbanos e inscripción del título de propiedad. Aunado a ello, presenta los siguientes indicadores: proceso cero, formalización integral, formalización individual, empadronamiento, inscripción en los registros públicos, haciendo un total de seis (06) indicadores, de los cuales se extrajeron las 15 preguntas para la encuesta.

En este estudio se utilizó la escala de medición Gradualizada, según Lickert se refiere a un tipo específico de escala utilizada comúnmente en encuestas y estudios de investigación. Esta escala lleva el nombre de Rensis Likert, un psicólogo estadounidense que la desarrolló en 1932. Lo resaltante de esta escala es que registra la fuerza de la actitud de una persona o el grado de acuerdo o desacuerdo con un conjunto de afirmaciones. Las escalas Likert suelen consistir en una serie de afirmaciones sobre un tema concreto. Para cada afirmación, los encuestados deben indicar su grado de acuerdo o desacuerdo seleccionando una opción de una serie de opciones que van desde "totalmente en desacuerdo" hasta "totalmente de acuerdo".

Esta estructura permite a los investigadores obtener una medida cuantitativa de la opinión o actitud de los encuestados hacia varios temas. Es importante señalar que la escala Likert es una escala ordinal, lo que significa que aunque proporciona información sobre el orden de las respuestas, no implica necesariamente una distancia igual entre cada punto de la escala. En resumen, la escala de medición gradualizada según Lickert es una herramienta valiosa para medir actitudes y opiniones en investigación social y psicológica, proporcionando una forma estructurada y cuantificable de evaluar respuestas subjetivas.

En el contexto de la investigación, es fundamental definir claramente la población objetivo desde el inicio, ya que esto guiará la selección de métodos de investigación, la recopilación de datos y la interpretación de los resultados; Bernal (2016) señala que la población es el conjunto de los sujetos o elementos que poseen ciertas características similares y sobre los cuales se desea hacer inferencia; además, a ellos se refiere el proyecto de estudio de un total de 300 poseedores informales, los cuales se encuentran en posesión informal, los mismos que ingresaron al terreno en forma ilegal. En el presente estudio se consideró un total de 70 jefes de familia que fueron encuestados. Para lo cual se aplicó los criterios de inclusión y exclusión. Criterios de inclusión: poseionario varón o mujer mayor de edad, poseedor directo del terreno o adquiriente por transferencia. Criterios de exclusión: poseionario varón o mujer mayor de edad, que se encuentra en calidad de inquilino.

La muestra, se consideró de tipo intencional, también conocido como muestreo no probabilístico o muestreo no aleatorio, que implica seleccionar las unidades de

muestra de manera deliberada o intencionada, en lugar de seleccionarlas al azar. En este tipo de muestreo, el investigador elige conscientemente las unidades de muestra basándose en ciertos criterios o características específicas que considera relevantes para el estudio (Hernández et. al., 2014).

En el presente estudio, para medir las variables, se utilizó la encuesta como técnica de recolección de datos, y el cuestionario como instrumento de recolección de datos.

En cuanto al procedimiento para el estudio de investigación se realizó una encuesta orientada a 70 personas de la agrupación familiar, las cuales respondieron el cuestionario de 30 preguntas de forma voluntaria.

Respecto al método de análisis de datos, se valoró la relación de las variables posesión informal y saneamiento físico legal y sus respectivas dimensiones. Para el procesamiento de datos se utilizó Microsoft Excel, programa de software de hojas de cálculo y la plataforma de software IBM SPSS, programa que ofrece un análisis estadístico avanzado.

Respecto a los aspectos éticos en este estudio de investigación, se tuvo en cuenta el respeto por los derechos y el bienestar de los participantes, para garantizar la integridad y la validez de los resultados obtenidos. Algunos de los aspectos éticos más importantes que deben considerarse en cualquier estudio de investigación son los siguientes:

Consentimiento informado: Los participantes deben recibir información clara y comprensible sobre los objetivos del estudio, los procedimientos, los posibles riesgos y beneficios antes de decidir participar. Deben otorgar su consentimiento voluntario y con conocimiento de causa.

Confidencialidad: Los datos personales y la información obtenida de los participantes deben manejarse de manera confidencial y protegerse contra accesos no autorizados.

Anonimato: Cuando sea posible, se debe garantizar que los datos recopilados no puedan ser vinculados directamente con la identidad de los participantes.

Beneficencia: Los investigadores deben maximizar los beneficios para los participantes y minimizar los posibles riesgos. Se debe considerar el impacto potencial de la investigación en la salud física, psicológica y emocional de los participantes.

No maleficencia: Los investigadores deben evitar causar daño a los participantes. Esto implica evaluar cuidadosamente cualquier posible riesgo y tomar medidas para mitigarlo.

Equidad y justicia: Los participantes deben ser seleccionados de manera justa y no discriminada. Además, los beneficios y las cargas de la investigación deben distribuirse equitativamente.

Transparencia: Los investigadores deben informar de manera clara y completa sobre los métodos utilizados, los resultados obtenidos y cualquier conflicto de intereses que pueda surgir.

Estos aspectos éticos no solo son responsabilidades fundamentales de los investigadores, sino que también contribuyen a la credibilidad y la legitimidad de la investigación científica. Cumplir con estas normas no solo es una obligación ética, sino que también protege tanto a los participantes como a la integridad del proceso de investigación en sí mismo.

III. RESULTADOS

a. Resultados descriptivos

Tabla 1

Frecuencias de la apropiación ilícita

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	MALO	30	60,0	60,0	60,0
	BUENO	20	40,0	40,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 40% (20) consideran que la apropiación ilícita es buena para la posesión de un terreno, mientras el 60% (30) consideran que es mala para posesionarse en un terreno.

Tabla 2

Frecuencias de derecho a la propiedad

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	NO TIENE	25	50,0	50,0	50,0
	TIENE	25	50,0	50,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 50% (25) tienen derecho a la propiedad, mientras que el 50% (25) no tienen derecho a la propiedad.

Tabla 3

Frecuencias del costo de la posesión informal

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	SIN COSTO	29	58,0	58,0	58,0
	CON COSTO	21	42,0	42,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 42% (21) han accedido con costo a su posesión informal, mientras que el 58% (29) han accedido sin costo a su posesión informal.

Tabla 4

Frecuencias de la posesión informal, su costo

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	NO TIENE	19	38,0	38,0	38,0
	EN PROCESO	16	32,0	32,0	70,0
	TIENE	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 30% (15) tiene un costo de su posesión informal, 32% (16) está en proceso y 38% (19) no tiene costo de su posesión informal..

Tabla 5

Frecuencias de la formalización de predios urbanos

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	NO TIENE	25	50,0	50,0	50,0
	TIENE	25	50,0	50,0	100,0
Total		50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 50% (25) tiene como meta la formalización de su predio urbano, mientras que el 50% (25) no tiene como meta la formalización de su predio urbano.

Tabla 6*Frecuencias de la inscripción del título de propiedad*

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	NO TIENE	17	34,0	34,0	34,0
	EN PROCESO	18	36,0	36,0	70,0
	TIENE	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 30% (15) tiene como meta la inscripción del título de propiedad, 36% (18) está en proceso y 34% (17) no tiene como meta la inscripción del título de propiedad.

Tabla 7*Frecuencias del saneamiento físico legal*

		Frecuencia	%	% válido	% acumulado
Válido	NO TIENE	17	34,0	34,0	34,0
	EN PROCESO	18	36,0	36,0	70,0
	TIENE	15	30,0	30,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

Se observa que los participantes indican que el 30% (15) tiene como meta el SFL, 36% (18) está en proceso y 34% (17) no tiene como meta el SFL.

Tabla 8*Posesión informal, su costo vs Saneamiento Físico Legal*

		SFL			Total	
		BAJO	MEDIO	ALTO		
Posesión informal, su costo	BAJO	Conteo	3	9	7	19
		% del total	6,0%	18,0%	14,0%	38,0%
	MEDIO	Conteo	7	6	3	16
		% del total	14,0%	12,0%	6,0%	32,0%
	ALTO	Conteo	7	3	5	15
		% del total	14,0%	6,0%	10,0%	30,0%
Total	Conteo	17	18	15	50	
	% del total	34,0%	36,0%	30,0%	100,0%	

Se observa que del 38% (19) de encuestados manifiestan que la posesión informal se encuentra en nivel bajo; 6% (3) indican que el SFL es bajo, 18% (9) medio y 14% (7) SFL alto.

Del 32% (16) de participantes que expresan que la posesión informal se encuentra en nivel medio; 14% (7) expresan que el SFL es bajo, 12% (6) medio y 6% (3) SFL alto.

Del 30% (15) de informantes que expresan que la posesión informal se encuentra en nivel alto; 14% (7) indican que el SFL tiene nivel bajo, 6% (3) medio, 10% (5) SFL alto.

Tabla 9*Apropiación ilícita vs Saneamiento físico legal*

			SFL			
			BAJO	MEDIO	ALTO	Total
Apropiación ilícita	BAJO	Conteo	9	12	9	30
		% del total	18,0%	24,0%	18,0%	60,0%
	ALTO	Conteo	8	6	6	20
		% del total	16,0%	12,0%	12,0%	40,0%
Total	Conteo		17	18	15	50
	% del total		34,0%	36,0%	30,0%	100,0%

Se observa que del 60% (30) de encuestados manifiestan que la apropiación ilícita es baja; 18% (9) indican que el SFL es bajo, 24% (12) medio y 18% (9) SFL tiene nivel alto.

Del 40% (20) de participantes que expresan que la apropiación ilícita es alta; 16% (8) expresan que el SFL es bajo, 12% (6) medio y 12% (6) SFL tiene nivel alto.

Tabla 10*Derecho a la propiedad vs Saneamiento Físico Legal*

			SFL			
			BAJO	MEDIO	ALTO	Total
Derecho a la propiedad	BAJO	Conteo	7	11	7	25
		% del total	14,0%	22,0%	14,0%	50,0%
	ALTO	Conteo	10	7	8	25
		% del total	20,0%	14,0%	16,0%	50,0%
Total	Conteo		17	18	15	50
	% del total		34,0%	36,0%	30,0%	100,0%

Se observa que del 50% (25) de encuestados manifiestan que el derecho a la propiedad es bajo; 14% (7) indican que el SFL es bajo, 22% (11) medio y 14% (7) SFL tiene nivel alto.

Del 50% (25) de participantes que expresan que el derecho a la propiedad es alto; 20% (10) expresan que el SFL es bajo, 14% (7) medio y 16% (8) SFL tiene nivel alto.

Tabla 11*Costo de la posesión informal vs Saneamiento Físico Legal*

		SFL			Total	
		BAJO	MEDIO	ALTO		
Costo de la posesión informal	BAJO	Conteo	8	12	9	29
		% del total	16,0%	24,0%	18,0%	58,0%
	ALTO	Conteo	9	6	6	21
		% del total	18,0%	12,0%	12,0%	42,0%
Total		Conteo	17	18	15	50
		% del total	34,0%	36,0%	30,0%	100,0%

Se observa que del 58% (29) de encuestados manifiestan que el costo de la posesión informal es bajo; 16% (8) indican que el SFL es bajo, 24% (12) medio y 18% (9) SFL tiene nivel alto.

Del 42% (21) de participantes que expresan que el costo de la posesión informal es alto; 18% (9) expresan que el SFL es bajo, 12% (6) medio y 12% (6) SFL tiene nivel alto.

b. Resultados inferenciales

Prueba de hipótesis

Con relación al análisis de la hipótesis, se ejecuta la regresión logística ordinal. Consecuentemente, se consideran cuatro hipótesis para este propósito: prueba de normalidad, y resultado de correlación.

Ha: Existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Ho: No existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Tabla 12*Prueba de normalidad*

	Kolmogorov-Smirnov ¹			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
Apropiación ilícita	,391	50	,000	,622	50	,000
Derecho a la propiedad	,339	50	,000	,637	50	,000
Costo de la posesión informal	,380	50	,000	,627	50	,000
Posesión informal, su costo	,246	50	,000	,788	50	,000
Formalización de predios urbanos	,339	50	,000	,637	50	,000
Inscripción del título de propiedad	,223	50	,000	,799	50	,000
Saneamiento Físico Legal	,223	50	,000	,799	50	,000

Como el p valor es $0,000 < 0,05$. Entonces, las referencias no tienen repartición normal, por lo que se empleará una prueba no paramétrica, por tratarse de una correlación se usó la correlación de Spearman.

Contrastación de hipótesis

Hipótesis general

Ho: No existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Ha: Existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Tabla 13*Correlación entre la posesión informal, su costo y saneamiento físico legal*

			Posesión informal, su costo	
			costo	SFL
Rho de Spearman	Posesión informal, su costo	Coeficiente de correlación	1,000	-,197
		Sig. (bilateral)	.	,169
		N	50	50
	SFL	Coeficiente de correlación	-,197	1,000
		Sig. (bilateral)	,169	.
		N	50	50

Se observa el p valor de $0,169 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre posesión informal y saneamiento, presenta una correlación negativa escasa de $-0,197$ (19,7%). Esto implica, que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Hipótesis general

H_0 : No existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

H_1 : Existe relación entre la posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Tabla 14*Correlación entre la apropiación ilícita y saneamiento físico legal*

			Apropiación ilícita	SFL
Rho de Spearman	Apropiación ilícita	Coeficiente de correlación	1,000	-,063
		Sig. (bilateral)	.	,663
		N	50	50
SFL	SFL	Coeficiente de correlación	-,063	1,000
		Sig. (bilateral)	,663	.
		N	50	50

Presenta un p valor de 0,663 >0,05. Por lo tanto, no existe relación significativa entre apropiación ilícita y SFL. Presenta una correlación inversa de -0,063 (6,3%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Hipótesis específica 1

Hoe1: No existe relación entre la apropiación ilícita y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

He1: Existe relación entre la apropiación ilícita y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Tabla 15*Correlación entre el derecho a la propiedad y saneamiento físico legal*

			Derecho a la propiedad	SFL
Rho de Spearman	Derecho a la propiedad	Coeficiente de correlación	1,000	-,053
		Sig. (bilateral)	.	,715
		N	50	50
SFL	SFL	Coeficiente de correlación	-,053	1,000
		Sig. (bilateral)	,715	.
		N	50	50

Presenta un p valor de 0,715 >0,05. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el derecho a la propiedad y el SFL. Presenta una correlación inversa de -0,053 (5,3%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Hipótesis específica 2

Hoe2: No existe relación entre el derecho a la propiedad y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

He2: Existe relación entre el derecho a la propiedad y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Tabla 16

Correlación entre el costo de la posesión informal y saneamiento físico legal

		Costo de la posesión informal		
			SFL	
Rho de Spearman	Costo de la posesión informal	Coefficiente de correlación	1,000	-,112
		Sig. (bilateral)	.	,440
		N	50	50
	SFL	Coefficiente de correlación	-,112	1,000
		Sig. (bilateral)	,440	.
		N	50	50

Presenta un p valor de 0,440 >0,05. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el costo de la posesión informal y el SFL. Presenta una correlación inversa de -0,112 (11,2%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Hipótesis específica 3

Hoe3: No existe relación entre el costo de la posesión informal y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

He3: Existe relación entre el costo de la posesión informal y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

IV. DISCUSIÓN

Primero: El objetivo general del presente trabajo fue, establecer de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024. En la tabla 8 se observa que del 38% (19) de encuestados manifiestan que la posesión informal se encuentra en nivel bajo; 6% (3) indican que el SFL es bajo, 18% (9) medio y 14% (7) SFL tiene nivel alto. Del 32% (16) de participantes que expresan que la posesión informal se encuentra en nivel medio; 14% (7) expresan que el SFL es bajo, 12% (6) medio y 6% (3) SFL tiene nivel alto. Del 30% (15) de informantes que expresan que la posesión informal se encuentra en nivel alto; 14% (7) indican que el SFL es bajo, 6% (3) medio, 10% (5) SFL alto. En la tabla 13, se observa el p valor de $0,169 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre posesión informal y saneamiento, presenta una correlación negativa escasa de $-0,197$ (19,7%). Esto implica, que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Segun, Vargas (2022) en su estudio tuvo como resultados que las pruebas de significancia bilateral para estas relaciones fueron mayores que 0.05, indicando una falta de asociación significativa. Además, se observó un resultado negativo del 11.8% entre la formalización de la propiedad individual y la calidad de vida, subrayando la ausencia de una relación positiva entre estas variables. Estos resultados proporcionan un contexto importante para entender cómo la formalización de la propiedad puede no estar directamente relacionada con mejoras significativas en la calidad de vida dentro de asentamientos humanos específicos, como los ubicados en el distrito de Mí Perú.

Según, Estela (2018) en su estudio de investigación llegó a la conclusión de que no existe una relación significativa entre los factores socioculturales y la vivienda informal en el Asentamiento Humano "Brisas de Manantay" en Manantay, Ucayali, en el año 2018. El valor de significancia (Sig.) obtenido fue de .514, lo cual indica que este valor es mayor que el nivel de

significancia usual de .001 (o .05, dependiendo del nivel de significancia seleccionado). En términos estadísticos, esto significa que no hay suficiente evidencia para rechazar la hipótesis nula, que en este caso sugiere que no existe una relación significativa entre los factores socioculturales y la vivienda informal en el asentamiento estudiado.

Los asentamientos ilegales peruanos se forman rápidamente y con el aval de muchísimas personas, como es típico en todo el mundo. Los habitantes iniciales utilizan la invasión para adquirir el uso de la tierra y el número de habitantes para reducir la probabilidad de desalojo. Si el acuerdo tiene éxito, la seguridad de tenencia de los residentes aumenta, pero no llega a la de quienes tienen derechos de propiedad. En este punto, muchos de los ocupantes ilegales iniciales venden sus viviendas en el mercado informal y buscan nuevas oportunidades de ocupación ilegal (Hawley et al., 2018).

Segundo: El objetivo específico número uno, según la tabla 9, se observa que del 60% (30) de encuestados manifiestan que la apropiación ilícita es baja; 18% (9) indican que el SFL es bajo, 24% (12) medio y 18% (9) SFL tiene nivel alto. Del 40% (20) de participantes que expresan que la apropiación ilícita es alta; 16% (8) expresan que el SFL tiene nivel bajo, 12% (6) medio y 12% (6) SFL tiene nivel alto. En la tabla 14 se observa que presenta un p valor de 0,663 >0,05. Por lo tanto, no existe relación significativa entre apropiación ilícita y SFL. Presenta una correlación inversa de -0,063 (6,3%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Valeriano (2022), en su estudio tuvo como resultados, que el coeficiente de correlación de Spearman para la relación entre políticas de vivienda y déficit habitacional fue de $r=0.020$ con un nivel de significancia de $\text{Sig.}=0.696$, indicando una falta de asociación significativa. Asimismo, se encontró que tanto el déficit habitacional cuantitativo ($r=0.046$, $\text{Sig.}=0.370$) como el déficit habitacional cualitativo ($r=0.034$, $\text{Sig.}=0.511$) tampoco mostraron una relación directa y significativa con las políticas de vivienda según las correlaciones calculadas.

En cuanto a la dimensión apropiación ilícita de terrenos, podemos decir que es una práctica urbana que se realiza al margen de las normas legales establecidas por las autoridades públicas (Diaf et al., 2023).

Tercero: En el objetivo específico número dos, según la tabla 10, se observa que del 50% (25) de encuestados manifiestan que el derecho a la propiedad es bajo; 14% (7) indican que el SFL es bajo, 22% (11) medio y 14% (7) SFL tiene nivel alto. Del 50% (25) de participantes que expresan que el derecho a la propiedad es alto; 20% (10) expresan que el SFL tiene nivel es bajo, 14% (7) medio y 16% (8) SFL tiene nivel alto. En la tabla 15 se observa que presenta un p valor de $0,715 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el derecho a la propiedad y el SFL. Presenta una correlación inversa de $-0,053$ (5,3%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Según Espejo et al. (2018), el déficit cuantitativo de viviendas en Lima no está directamente relacionado con las políticas de vivienda existentes. En cambio, se atribuye principalmente al crecimiento urbano durante los procesos de migración en los años 80. Con el tiempo, el sector informal y la autoconstrucción de viviendas de baja calidad han aumentado, exacerbando el problema.

Miy (2022), En cuanto a la dimensión de los derechos de propiedad, los estudiosos señalan que los derechos de propiedad son propiedad personal, libre y absoluta. Es personal que la tierra pueda ser propiedad de una sola persona. Esto distingue la propiedad pública, y el grado de distinción puede variar desde la coexistencia (es decir, puede ser pública, como en la ley francesa del siglo XIX que reconocía derechos colectivos) hasta las medidas que los liberales españoles querían adoptar. Es libre porque el propietario no está sujeto a restricción alguna para su enajenación, venta, transferencia o cualesquiera otras acciones que decida. Finalmente, es completo, absoluto o perfecto, e implica un concepto que combina los múltiples derechos de los propietarios de tierras.

Cuarto: En el objetivo específico 3, según la tabla 11 se observa que del 58% (29) de encuestados manifiestan que el costo de la posesión informal es bajo; 16% (8) indican que el SFL tiene nivel bajo, 24% (12) medio y 18% (9) SFL tiene nivel alto. Del 42% (21) de participantes que expresan que el costo de la posesión informal es alto; 18% (9) expresan que el SFL tiene nivel bajo, 12% (6) medio y 12% (6) SFL tiene nivel alto. De acuerdo a la tabla 16, se observa que presenta un p valor de 0,440 >0,05. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el costo de la posesión informal y el SFL. Presenta una correlación inversa de -0,112 (11,2%), lo que implica que se acepta la hipótesis nula y se rechaza la hipótesis alterna.

Según, Rodríguez (2021), el principal objetivo de la investigación a realizarse en Tambogrande en 2021 es identificar las condiciones técnicas y los procesos de formalización en Ocoto Alto, en particular la relación con la Institución Informal de Formalización de la Propiedad (COFOPRI). Este enfoque representa un estudio de referencia con un diseño correlacional no experimental. Esta población está conformada por 300 familias de Ocoto Alto con conocimiento de la región de Tambogrande. El instrumento utilizado fue un cuestionario de 66 ítems validado por evaluación de expertos. Para el análisis se utilizó el coeficiente alfa de Cronbach. El valor de la primera variable es 0,840 y el valor de la segunda variable es 0,821, lo que indica una alta confiabilidad. Como resultado, se realiza un análisis detallado de variables, dimensiones e indicadores para evaluar la relación entre las condiciones técnicas y los procesos de formalización. Específicamente, para la Hipótesis 3 específica, no existe relación entre las variables investigadas y las dimensiones específicas del proceso formalizado. El valor p resultante es 0,136. El valor p supera el nivel de significancia estándar de 0,05 (5%), por lo que no hay evidencia suficiente para rechazar la hipótesis nula. Esto significa que no se encontró correlación significativa entre las variables analizadas y ciertos aspectos del proceso formalizado.

En lo que respecta a la dimensión costo de la posesión informal, se refiere al conjunto de implicaciones económicas y sociales asociadas a vivir en

asentamientos informales o no regularizados. Estos costos pueden variar significativamente dependiendo del contexto específico, pero generalmente incluyen los siguientes aspectos: acceso a servicios básicos, seguridad de tenencia, calidad de vida, acceso a empleo y servicios sociales e impacto ambiental y social.

V. CONCLUSIONES

Primera: En cuanto al objetivo general se concluye que 38% manifiestan que la posesión informal se encuentra en nivel bajo; 6% indican que el SFL es bajo, 18% medio y 14% es alto. El 32% de participantes que expresan que la posesión informal se encuentra en nivel medio; 14% expresan que el SFL es bajo, 12% medio y 6% alto. El 30% expresan que la posesión informal se encuentra en nivel alto; 14% indican que el SFL es bajo, 6% medio, 10% alto. El p valor de $0,169 > 0,05$. Por lo que, no existe relación significativa entre posesión informal y SFL, presenta una correlación negativa escasa de $-0,197$ (19,7%).

Segunda: En cuanto al objetivo uno, se concluye que el 60% manifiestan que la apropiación ilícita es baja; 18% indican que el SFL es bajo, 24% medio y 18% alto. El 40% de participantes expresan que la apropiación ilícita es alta; 16% expresan que el SFL es bajo, 12% medio y 12% alto. El p valor de $0,663 > 0,05$. Por lo que, no existe relación significativa entre apropiación ilícita y SFL. Presenta una correlación inversa de $-0,063$ (6,3%)

Tercera: En cuanto al objetivo dos, se concluye que el 50% manifiestan que el derecho a la propiedad es bajo; 14% indican que el SFL es bajo, 22% medio y 14% alto. El 50% expresan que el derecho a la propiedad es alto; 20% expresan que el SFL es bajo, 14% medio y 16% alto. Se concluye además que el p valor de $0,715 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el derecho a la propiedad y el SFL. Presenta una correlación inversa de $-0,053$ (5,3%).

Cuarta: En cuanto al objetivo específico 3, se concluye que el 58% manifiestan que el costo de la posesión informal es bajo; 16% indican que el SFL tiene nivel bajo, 24% medio y 18% alto. El 42% de participantes expresan que el costo de la posesión informal es alto; 18% expresan que el SFL tiene nivel bajo, 12% medio y 12% alto. También se concluye que el p valor de $0,440 > 0,05$. Por lo tanto, no existe relación significativa entre el costo de la posesión informal y el SFL. Presenta una correlación inversa de $-0,112$ (11,2%).

VI. RECOMENDACIONES

- Primera:** Implementar procesos de regularización de la propiedad informal que incluyan la titulación de terrenos y viviendas. Realizar campañas educativas sobre la importancia de la regularización y el cumplimiento de normativas urbanísticas. Fortalecer las capacidades de los organismos gubernamentales encargados de la regularización y el ordenamiento territorial.
- Segunda:** Implementar procesos claros y eficientes de regularización y titulación de terrenos ocupados de manera ilícita. Realizar campañas educativas dirigidas a los ocupantes ilegales sobre los beneficios de la regularización y el cumplimiento de normativas urbanísticas. Establecer incentivos económicos y financieros para promover la inversión en mejoras físico-legales en áreas ocupadas ilegalmente.
- Tercera:** Revisar y fortalecer el marco legal relacionado con el derecho a la propiedad y el SFL. Implementar procesos transparentes y eficientes de regularización y titulación de propiedades. Desarrollar e implementar proyectos de infraestructura que mejoren el acceso a servicios básicos en áreas informales.
- Cuarta:** Realizar un análisis detallado de los costos asociados tanto a la posesión informal como al proceso de SFL. Implementar incentivos fiscales y subsidios destinados a apoyar la regularización y mejorar el saneamiento en áreas informales. Promover la participación activa de la comunidad en la planificación y ejecución de proyectos de saneamiento y regularización.

REFERENCIAS

- Acero Vargas, C., & Parada Hernández, M. M. (2019). ¿“De eso tan bueno no dan tanto”? La experiencia colombiana en formalización de tierras a la luz de la evidencia internacional. *Análisis Político*, 32(95), 82–103. <https://doi.org/10.15446/apol.v32n95.80831>
- Acuña, B. A. A. (2023). Impacto de la propiedad informal y el proceso de formalización en la asociación “La Tierra Prometida”, en la ciudad de Ica, 2023. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/130540/Acuña_BA-A-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Amado, M., Poggi, F., Martins, A., Vieira, N., & Amado, A. R. (2018). Transforming Cape Vert informal settlements. *Sustainability (Switzerland)*, 10(7). <https://doi.org/10.3390/su10072571>
- Asnakew, M. B., Amogne, M. K., Abebe, K. T., & Gebru, M. A. (2024). Land rights, bases of informal settlements and bogus contract documents as a means of urban fringe legal land transactions in Ethiopia. *Cities*, 149(March 2023), 104954. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104954>
- Bernal (2016). Metodología De La Investigación Bernal 4ta. Edición. Pearson. https://www.academia.edu/44228601/Metodologia_De_La_Investigaci%C3%B3n_Bernal_4ta_edicion
- Diaf, I., Lifa, A., & Benlakhlef, B. (2023). A New Type of Housing Integrated into the Algerian Urban Landscape. <https://doi.org/10.24193/JSSP.2023.1.01>
- Espejo, J. A., Crespo, D. A., De la Rocha, D. R., Oscanoa, D. M., y Rangel, P. J. (2018). Planeamiento estratégico para la edificación y vivienda en Lima Metropolitana. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/11719/CAS_TILLO_CRESPO_PLANEAMIENTO_EDIFICACION.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Estela Umpire, J. J. (2018). Relación entre los factores socioculturales y la vivienda informal en el asentamiento humano “ Brisas de Manantay ”, Manantay , Gestión de Política Públicas. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/26608/estela_uj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Fligg, R. A., Ballantyne, B., & Robinson, D. T. (2022). Informality within Indigenous land management: A land-use study at Curve Lake First Nation, Canada. *Land Use Policy*, 112(September 2021), 105786. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105786>
- Guevara, J. (2017). Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib17_14/Libro.pdf
- Hawley, Z., Miranda, J. J., & Sawyer, W. C. (2018). Land values, property rights, and home ownership: Implications for property taxation in Peru. *Regional Science and Urban Economics*, 69(December 2017), 38–47. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.12.007>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, L. (2014). Metodología de la Investigación. Mc Graw-Hill. Sexta edición. <https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%20Hernandez,%20Fernandez%20y%20Baptista-Metodolog%C3%ADa%20Investigacion%20Cientifica%206ta%20ed.pdf>
- Hoyos Altamirano, H. (2021). Factores que influyen en la Informalidad y el registro de predios SUNARP-Cajabamba-2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/126918/Hoyos_AH-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Kusiluka, M. M., & Chiwambo, D. M. (2019). Acceptability of residential licences as quasi-land ownership documents: Evidence from Tanzania. *Land Use Policy*, 85(February), 176–182. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.044>
- López, D. (2021). Un fenómeno urbano enquistado en el cambio de paradigma de la urbanización informal: parcelaciones ilegales en el municipio de Córdoba. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (90). <https://doi.org/10.21138/bage.3082>
- Lozada, A. R. (2021). Formalización de la Propiedad Informal y la calidad de vida del ciudadano del Asentamiento Humano San Judas Tadeo. Ventanilla. 2021 [tesis de maestría, Universidad César Vallejo]. Repositorio Digital Institucional.

<https://cutt.ly/vLDIU24>

Meza Gonzales, C. A. (2022). Gestión pública y su incidencia en el saneamiento físico legal de un centro poblado de San Vicente de Cañete, 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/85223/Meza_GCA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Miy, A. M. (2022). Derechos de propiedad en Salta : codificación y disputas por la tierra hacia fines del siglo XIX e inicios del siglo XX. 23. <https://orcid.org/0000-0003-0754-8952>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2021). D.S. N° 0022021-Vivienda, aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056; Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1547201/DECRETO%20SUPREMO%20N%C2%B0%20002-2021-VIVIENDA%20REGLAMENTO%2031056.pdf.pdf?v=1610719990>

Nevado, C. I. M. (2022). Informalidad urbana y el saneamiento de predios estatales del Pueblo Tradicional de Morrope, 2022. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96503/Nevado_CI_M-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Peruano, D. O. El. (1999). DS 013-99-MTC APRUEBAN REGLAMENTO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD A CARGO DE LA COFOPRI. <https://diariooficial.elperuano.pe/Normas>

Peruano, D. O. El. (2006). DS 006-2006-VIVIENDA. Aprueban el Reglamento del titulo I de la Ley 28687 referido a formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares. <https://diariooficial.elperuano.pe/Normas>

Rodriguez Soto, C. A. (202 C.E.). Condicionantes Técnicas y Proceso de Formalización de Ocoto Alto en Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, Tambogrande, 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/68874/Rodríguez_SCA-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Sueldo Perez, A. H. (2022). Saneamiento legal y la Formalización de propiedad en un Fondo de Vivienda, Lima, 2022. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/96026/Sueldo_PA_H-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Triana Ancinez, B., Valencia Herrera, M. A., Lozano Valcárcel, A. J., & Acosta Aguilar, N. A. (2021). Peras con manzanas: comparación entre los objetivos constitucionales del acceso a la propiedad rural y la implementación de programas de formalización. *Estudios Socio-Jurídicos*, 23(1), 35–69. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.9598>
- Ugartamendía, M. R. (2019). Discounts between urban policy and regularization policy of the popular habitat in La Plata, Argentina. *Anales de Geografía de La Universidad Complutense*, 39(2), 439–462. <https://doi.org/10.5209/aguc.66946>
- Valeriano Bobadilla, M. J. (2022). Políticas de vivienda social y déficit habitacional desde la perspectiva de los pobladores del distrito de San Juan de Lurigancho, 2022. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/106343/Valeriano_BMJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Vargas Cuellar, J. M. (2022). Formalización de propiedad y calidad de vida en asentamientos humanos ubicados en el distrito de Mi Perú, Callao, 2021. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/99304/Vargas_CJ_M-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Viasus, J. (2018). *Mejoramiento Integral de Barrios y Derechos a la Ciudad*. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/64769?show=full>
- Zapata Vasquez, J. M. (2022). Formalización de la Propiedad y Nivel de vida de los Ciudadanos de los Asentamientos Humanos de Callería, Ucayali 2021. TESIS. In Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/76522>

ANEXOS

ANEXO 1 Tabla de operacionalización de variables

Operacionalización de la posesión informal, su costo

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA
POSESION INFORMAL, SU COSTO	Se define como la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo (Hawley et al., 2018)	Es la situación en la cual una persona o entidad ejerce el control físico y/o uso de un bien sin tener un título legal registrado o formal de propiedad sobre el mismo. Esta posesión puede basarse en acuerdos verbales, prácticas de ocupación prolongada o tradiciones locales, y no está respaldada por documentos legales reconocidos oficialmente que establezcan la propiedad legal.	Apropiación ilícita	Constancia de posesión	Gradualizada de Lickert
				Plano visado	
			Derecho a la propiedad	Ausencia de título de propiedad	5 niveles de concepto:
			Costo de la posesión informal	Costo de ingreso a la posesión	Totalmente de acuerdo (5)
				Elaboración de planos	De acuerdo (4)
				Servicios básicos provisionales	Ni de acuerdo, ni en desacuerdo (3)
En desacuerdo (2)					
Totalmente en desacuerdo (1)					

Operacionalización de saneamiento físico legal

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA	
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL	Se define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales. MVCS (2021)	Se refiere al conjunto de acciones y procedimientos que se llevan a cabo para regularizar la situación jurídica de un bien inmueble, asegurando que esté debidamente registrado y que se respeten todas las normativas legales aplicables. Esta variable se ha descompuesto en dos (02) dimensiones: formalización de predios urbanos e inscripción del título de propiedad.	Formalización de predios urbanos	Proceso Cero	Gradualizada de Lickert de 5 niveles de concepto: Totalmente de acuerdo (5)	
				Formalización Integral		De acuerdo (4)
			Inscripción del Título de Propiedad	Formalización individual		Ni de acuerdo, ni en desacuerdo (3)
				Empadronamiento		En desacuerdo (2)
			Inscripción en los registros públicos - SUNARP	Totalmente en desacuerdo (1)		

ANEXO 2. Instrumentos de recolección de datos

Cuestionario para evaluar "La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024."

Autor: Franco Flores, Gabriel Alfredo

Encuesta

Instrucciones: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.

Marca con una (x) la respuesta e identifique su opinión. Responda todos los ítems que aparecen a continuación. Es anónima.

EDAD: ____ SEXO: M__ F__

ALTERNATIVA	CONCEPTO
1	TOTALMENTE EN DESACUERDO
2	EN DESACUERDO
3	NI DE ACUERDO, NI EN DESACUERDO
4	DE ACUERDO
5	TOTALMENTE DE ACUERDO

En el cuestionario, marque con una x la alternativa que crea conveniente.

Nº	Ítem	ALTERNATIVAS				
		1	2	3	4	5
VARIABLE 1 - POSESION INFORMAL, SU COSTO						
	Dimensión: Apropiación ilícita					
1	La constancia de posesión deber ser emitida por el gobierno local.					
2	La constancia de posesión debe ser emitida por los dirigentes de la agrupación familiar.					
3	La constancia de posesión emitida por la autoridad local o dirigentes debe ser gratuita.					
4	El plano visado debe contener los lotes de vivienda que físicamente se encuentren ocupados.					
5	Cree usted que el plano visado por el área de catastro del gobierno local debe ser el definitivo para su titulación.					
6	Considera Usted que con el plano visado por la autoridad local las entidades prestadoras de servicio deben ejecutar los proyectos de servicios básicos.					
	Dimensión: Derecho a la propiedad					
7	Cree usted que la carencia del título de propiedad es un obstáculo para su desarrollo y bienestar personal.					
8	Considera Usted que su posesión se encuentra en riesgo de ser invadida por la no tenencia del título de propiedad.					
9	La ausencia del título de propiedad limita la construcción de su vivienda con material definitivo.					
	Dimensión: Costo de la posesión informal					
10	Considera Usted que el ingreso a la posesión informal debe tener un costo.					
11	Cree usted que el traspaso de la posesión informal a un tercero debe ser gratuito.					

12	Está de acuerdo que el pago que se realice por el ingreso a la posesión informal debe ser igual o menor al valor arancelario del terreno.					
13	Considera Usted que el gobierno local debe ser quien elabore el plano perimétrico y de trazado y lotización de la agrupación familiar.					
14	Está de acuerdo en asumir los costos de elaboración de los proyectos para la instalación de los servicios básicos.					
15	Los servicios básicos provisionales son indispensables para el desarrollo de la agrupación familiar.					
VARIABLE 2 – SANEAMIENTO FISICO LEGAL						
Dimensión: Formalización de predios urbanos						
1	Cree Usted que se debe ampliar la fecha de inicio de la posesión informal de la agrupación a la fecha, para que se inicie el saneamiento físico legal.					
2	El saneamiento físico legal de la posesión informal debe ser indistinta si el terreno es público o privado.					
3	Considera Usted que la posesión informal en terrenos de zona arqueológica se debe formalizar.					
4	En los planos de trazado y lotización se debe eliminar los lotes abandonados.					
5	Considera usted que en los planos de trazado y lotización se debe incluir lotes para servicio comunal. (comedor, vaso de leche, etc).					
6	Cree Usted que COFOPRI debe informar de los avances del saneamiento físico legal de su posesión informal.					
Dimensión: Inscripción del título de propiedad						
7	Cree Usted que es necesaria la capacitación de COFOPRI para esta etapa de formalización individual.					
8	Los dirigentes de la agrupación familiar deben de intervenir en esta etapa de la formalización individual.					
9	El gobierno local debe intervenir en esta etapa de la formalización individual.					
10	Considera usted que es necesaria la comunicación de COFOPRI sobre la fecha de empadronamiento.					
11	Considera Usted que los dirigentes deben acompañar a los empadronadores de COFOPRI en el momento del recojo de documentos y toma de información.					
12	Cree Usted que la constancia de posesión emitida por los dirigentes es suficiente para la calificación de APTO para la titulación.					
13	Cree Usted que es necesaria la publicación de poseedores APTOS antes del empadronamiento.					
14	Considera usted que es importante que su título de propiedad debe estar inscrito en los Registros Públicos.					
15	Considera Usted que la inscripción de su título de propiedad le da seguridad jurídica a su propiedad.					

ANEXO 3 Fichas de validación de instrumentos para la recolección de datos



Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable la posesión informal, su costo

Definición de la variable: La definición convencional de posesión informal es la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo. Este fenómeno es tan común que podría decirse que es el mayor problema de derechos de propiedad en la región. La ocupación ilegal es una forma típica de vivienda para los pobres y los inmigrantes rurales que se dirigen a las zonas urbanas durante los últimos 30 años, y muchas grandes ciudades de América Latina están rodeadas de asentamientos ilegales. Si bien el problema de la posesión informal en la región es grande, la literatura sobre la posesión informal en América Latina no es extensa (Hawley et al., 2018).



Dimensión	Indicador	Ítem	S u f i c i e n c i a	C l a r i d a d	C o h e r e n c i a	R e l e v a n c i a	Observación
Apropiación ilícita	Constancia de Posesión	La constancia de posesión deber ser emitida por el gobierno local.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión debe ser emitida por los dirigentes de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión emitida por la autoridad local o dirigentes debe ser gratuita	1	1	1	1	
	Plano visado	El plano visado debe contener los lotes de vivienda que físicamente se encuentren ocupados.	1	1	1	1	
		Cree usted que el plano visado por el área de catastro del gobierno local debe ser el definitivo para su titulación.	1	1	1	1	
		Considera Usted que con el plano visado por la autoridad local las entidades prestadoras de servicio deben ejecutar los proyectos de servicios básicos.	1	1	1	1	
Derecho a la propiedad	Ausencia de título de propiedad	Cree usted que la carencia del título de propiedad es un obstáculo para su desarrollo y bienestar personal.	1	1	1	1	
		Considera Usted que su posesión se encuentra en riesgo de ser invadida por la no tenencia del título de propiedad.	1	1	1	1	

		La ausencia del título de propiedad limita la construcción de su vivienda con material definitivo.	1	1	1	1	
Costo de la posesión informal	Costo de ingreso a la posesión	Considera Usted que el ingreso a la posesión informal debe tener un costo.	1	1	1	1	
		Cree usted que el traspaso de la posesión informal a un tercero debe ser gratuito.	1	1	1	1	
		Está de acuerdo que el pago que se realice por el ingreso a la posesión informal debe ser igual o menor al valor arancelario del terreno.	1	1	1	1	
	Elaboración de planos perimétrico y lotización	Considera Usted que el gobierno local debe ser quien elabore el plano perimétrico y de trazado y lotización de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
	Servicios básicos provisionales	Está de acuerdo en asumir los costos de elaboración de los proyectos para la instalación de los servicios básicos.	1	1	1	1	
		Los servicios básicos provisionales son indispensables para el desarrollo de la agrupación familiar.	1	1	1	1	

Tabla 1

Fiabilidad del instrumento para medir la variable posesión informal, su costo.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.699	15

Interpretación: En la tabla 1 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.699

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Posesión informal, su costo.
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024
Nombres y apellidos del experto	Sebastian Sanchez Diaz
Documento de identidad	09834807
Años de experiencia en el área	Educación
Máximo Grado Académico	Doctor
Nacionalidad	Peruana
Institución	UCV
Cargo	Docente Renacyt
Número telefónico	965745299
Firma	
Fecha	08.06.24

Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable saneamiento físico legal

Definición de la variable: Se define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales MVCS (2021).



Dimensión	Indicador	Ítem	S u f i c i e n c i a	C l a r i d a d	C o h e r e n c i a	R e l e v a n c i a	Observación
Formalización de predios urbanos	Proceso cero	Cree Usted que se debe ampliar la fecha de inicio de la posesión informal de la agrupación a la fecha, para que se inicie el saneamiento físico legal.	1	1	1	1	
		El saneamiento físico legal de la posesión informal debe ser indistinta si el terreno es público o privado	1	1	1	1	
		Considera Usted que la posesión informal en terrenos de zona arqueológica se debe formalizar	1	1	1	1	
	Formalización integral	En los planos de trazado y lotización se debe eliminar los lotes abandonados.	1	1	1	1	
		Considera usted que en los planos de trazado y lotización se debe incluir lotes para servicio comunal. (comedor, vaso de leche, etc)	1	1	1	1	
		Cree Usted que COFOPRI debe informar de los avances del saneamiento físico legal de su posesión informal	1	1	1	1	



Inscripción del título de propiedad	Formalización individual	Cree Usted que es necesaria la capacitación de COFOPRI para esta etapa de formalización individual.	1	1	1	1	
		Los dirigentes de la agrupación familiar deben de intervenir en esta etapa de la formalización individual.	1	1	1	1	
		El gobierno local debe intervenir en esta etapa de la formalización individual	1	1	1	1	
	Empadronamiento	Considera usted que es necesaria la comunicación de COFOPRI sobre la fecha de empadronamiento.	1	1	1	1	
		Considera Usted que los dirigentes deben acompañar a los empadronadores de COFOPRI en el momento del recojo de documentos y toma de información	1	1	1	1	
		Cree Usted que la constancia de posesión emitida por los dirigentes es suficiente para la calificación de APTO para la titulación.	1	1	1	1	
		Cree Usted que es necesaria la publicación de poseedores APTOS antes del empadronamiento.	1	1	1	1	
	Sunarp	Considera usted que es importante que su Título de Propiedad debe estar inscrito en los Registros Públicos.	1	1	1	1	



		Considera Usted que la inscripción de su Título de Propiedad le da seguridad jurídica a su propiedad.	1	1	1	1	
--	--	---	---	---	---	---	--

Tabla 2

Fiabilidad del instrumento para medir la variable saneamiento físico legal.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.638	15

Interpretación: En la tabla 2 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.638

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Saneamiento físico legal
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.
Nombres y apellidos del experto	Sebastian Sanchez Diaz
Documento de identidad	09834807
Años de experiencia en el área	Educación
Máximo Grado Académico	Doctor
Nacionalidad	Peruana
Institución	UCV
Cargo	Docente Renacyt
Número telefónico	965745299
Firma	
Fecha	08.06.24

Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable la posesión informal, su costo

Definición de la variable: La definición convencional de posesión informal es la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo. Este fenómeno es tan común que podría decirse que es el mayor problema de derechos de propiedad en la región. La ocupación ilegal es una forma típica de vivienda para los pobres y los inmigrantes rurales que se dirigen a las zonas urbanas durante los últimos 30 años, y muchas grandes ciudades de América Latina están rodeadas de asentamientos ilegales. Si bien el problema de la posesión informal en la región es grande, la literatura sobre la posesión informal en América Latina no es extensa. (Hawley et al., 2018)

Dimensión	Indicador	Ítem	S u f i c i e n c i a	C l a r i d a d	C o h e r e n c i a	R e l e v a n c i a	Observación
Apropiación ilícita	Constancia de Posesión	La constancia de posesión deber ser emitida por el gobierno local.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión debe ser emitida por los dirigentes de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión emitida por la autoridad local o dirigentes debe ser gratuita.	1	1	1	1	
	Plano visado	El plano visado debe contener los lotes de vivienda que físicamente se encuentren ocupados.	1	1	1	1	
		Cree usted que el plano visado por el área de catastro del gobierno local debe ser el definitivo para su titulación.	1	1	1	1	
		Considera Usted que con el plano visado por la autoridad local las entidades prestadoras de servicio deben ejecutar los proyectos de servicios básicos.	1	1	1	1	
Derecho a la propiedad	Ausencia de título de propiedad	Cree usted que la carencia del título de propiedad es un obstáculo para su desarrollo y bienestar personal.	1	1	1	1	
		Considera Usted que su posesión se encuentra en riesgo de ser invadida por la no tenencia del título de propiedad.	1	1	1	1	

		La ausencia del título de propiedad limita la construcción de su vivienda con material definitivo.	1	1	1	1	
Costo de la posesión informal	Costo de ingreso a la posesión	Considera Usted que el ingreso a la posesión informal debe tener un costo.	1	1	1	1	
		Cree usted que el traspaso de la posesión informal a un tercero debe ser gratuito.	1	1	1	1	
		Está de acuerdo que el pago que se realice por el ingreso a la posesión informal debe ser igual o menor al valor arancelario del terreno.	1	1	1	1	
	Elaboración de planos perimétrico y lotización	Considera Usted que el gobierno local debe ser quien elabore el plano perimétrico y de trazado y lotización de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
	Servicios básicos provisionales	Está de acuerdo en asumir los costos de elaboración de los proyectos para la instalación de los servicios básicos.	1	1	1	1	
		Los servicios básicos provisionales son indispensables para el desarrollo de la agrupación familiar.	1	1	1	1	

Tabla 1

Fiabilidad del instrumento para medir la variable posesión informal, su costo.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.699	15

Interpretación: En la tabla 1 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.699

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Posesión informal, su costo.
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024
Nombres y apellidos del experto	Dr. Hugo Eladio Chumpitaz Caycho
Documento de identidad	15434903
Años de experiencia en el área	10 años
Máximo Grado Académico	Doctor
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad Cesar Vallejo
Cargo	Docente Renacyt
Número telefónico	977322189
Firma	
Fecha	13/07/2024

Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable saneamiento físico legal

Definición de la variable: Se define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales MVCS (2021).



Dimensión	Indicador	Ítem	Suficiencia	Claridad	Coherencia	Relevancia	Observación	
Formalización de predios urbanos	Proceso cero	Cree Usted que se debe ampliar la fecha de inicio de la posesión informal de la agrupación a la fecha, para que se inicie el saneamiento físico legal.	1	1	1	1		
		El saneamiento físico legal de la posesión informal debe ser indistinta si el terreno es público o privado	1	1	1	1		
		Considera Usted que la posesión informal en terrenos de zona arqueológica se debe formalizar	1	1	1	1		
	Formalización integral		En los planos de trazado y lotización se debe eliminar los lotes abandonados.	1	1	1	1	
			Considera usted que en los planos de trazado y lotización se debe incluir lotes para servicio comunal. (comedor, vaso de leche, etc)	1	1	1	1	
			Cree Usted que COFOPRI debe informar de los avances del saneamiento físico legal de su posesión informal	1	1	1	1	

Inscripción del título de propiedad	Formalización individual	Cree Usted que es necesaria la capacitación de COFOPRI para esta etapa de formalización individual.	1	1	1	1	
		Los dirigentes de la agrupación familiar deben de intervenir en esta etapa de la formalización individual.	1	1	1	1	
		El gobierno local debe intervenir en esta etapa de la formalización individual	1	1	1	1	
	Empadronamiento	Considera usted que es necesaria la comunicación de COFOPRI sobre la fecha de empadronamiento.	1	1	1	1	
		Considera Usted que los dirigentes deben acompañar a los empadronadores de COFOPRI en el momento del recojo de documentos y toma de información	1	1	1	1	
		Cree Usted que la constancia de posesión emitida por los dirigentes es suficiente para la calificación de APTO para la titulación.	1	1	1	1	
		Cree Usted que es necesaria la publicación de poseedores APTOS antes del empadronamiento.	1	1	1	1	
	Sunarp	Considera usted que es importante que su Título de Propiedad debe estar inscrito en los Registros Públicos.	1	1	1	1	

		Considera Usted que la inscripción de su Título de Propiedad le da seguridad jurídica a su propiedad.	1	1	1	1	
--	--	---	---	---	---	---	--

Tabla 2

Fiabilidad del instrumento para medir la variable saneamiento físico legal.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.638	15

Interpretación: En la tabla 2 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.638

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Saneamiento físico legal.
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.
Nombres y apellidos del experto	Dr. Hugo Eladio Chumpitaz Caycho
Documento de identidad	15434903
Años de experiencia en el área	10 años
Máximo Grado Académico	Doctor
Nacionalidad	Peruana
Institución	Universidad Cesar Vallejo
Cargo	Docente Renacyt
Número telefónico	977322189
Firma	
Fecha	13/07/2024

Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable la posesión informal, su costo

Definición de la variable: La definición convencional de posesión informal es la ocupación de un espacio o edificio desocupado sin el permiso legal para hacerlo. Este fenómeno es tan común que podría decirse que es el mayor problema de derechos de propiedad en la región. La ocupación ilegal es una forma típica de vivienda para los pobres y los inmigrantes rurales que se dirigen a las zonas urbanas durante los últimos 30 años, y muchas grandes ciudades de América Latina están rodeadas de asentamientos ilegales. Si bien el problema de la posesión informal en la región es grande, la literatura sobre la posesión informal en América Latina no es extensa. (Hawley et al., 2018)

Dimensión	Indicador	Ítem	S u f i c i e n c i a	C l a r i d a d	C o h e r e n c i a	R e l e v a n c i a	Observación
Apropiación ilícita	Constancia de Posesión	La constancia de posesión deber ser emitida por el gobierno local.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión debe ser emitida por los dirigentes de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
		La constancia de posesión emitida por la autoridad local o dirigentes debe ser gratuita.	1	1	1	1	
	Plano visado	El plano visado debe contener los lotes de vivienda que físicamente se encuentren ocupados.	1	1	1	1	
		Cree usted que el plano visado por el área de catastro del gobierno local debe ser el definitivo para su titulación.	1	1	1	1	
		Considera Usted que con el plano visado por la autoridad local las entidades prestadoras de servicio deben ejecutar los proyectos de servicios básicos.	1	1	1	1	
Derecho a la propiedad	Ausencia de título de propiedad	Cree usted que la carencia del título de propiedad es un obstáculo para su desarrollo y bienestar personal.	1	1	1	1	
		Considera Usted que su posesión se encuentra en riesgo de ser invadida por la no tenencia del título de propiedad.	1	1	1	1	

		La ausencia del título de propiedad limita la construcción de su vivienda con material definitivo.	1	1	1	1	
Costo de la posesión informal	Costo de ingreso a la posesión	Considera Usted que el ingreso a la posesión informal debe tener un costo.	1	1	1	1	
		Cree usted que el traspaso de la posesión informal a un tercero debe ser gratuito.	1	1	1	1	
		Está de acuerdo que el pago que se realice por el ingreso a la posesión informal debe ser igual o menor al valor arancelario del terreno.	1	1	1	1	
	Elaboración de planos perimétrico y lotización	Considera Usted que el gobierno local debe ser quien elabore el plano perimétrico y de trazado y lotización de la agrupación familiar.	1	1	1	1	
	Servicios básicos provisionales	Está de acuerdo en asumir los costos de elaboración de los proyectos para la instalación de los servicios básicos.	1	1	1	1	
		Los servicios básicos provisionales son indispensables para el desarrollo de la agrupación familiar.	1	1	1	1	

Tabla 1

Fiabilidad del instrumento para medir la variable posesión informal, su costo.

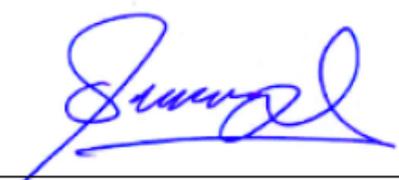
Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.699	15

Interpretación: En la tabla 1 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.699



Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Posesión informal, su costo.
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024
Nombres y apellidos del experto	Jorge Enrique Cheglio Pariona
Documento de identidad	DNI N° 21443430
Años de experiencia en el área	18 años
Máximo Grado Académico	Universitario - Abogado
Nacionalidad	Peruana
Institución	Proyecto PTRT3 - MINAGRI
Cargo	Responsable legal Oficina – Loreto
Número telefónico	975191640
Firma	
Fecha	08 de junio del 2024.

Ficha de validación de contenido para un instrumento

INSTRUCCIÓN: A continuación, se le remite el instrumento de recolección de datos (cuestionario) que permitirá recoger la información en la presente investigación: La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024, por lo que se le solicita que tenga a bien evaluar el instrumento, haciendo, de ser el caso, las sugerencias necesarias para realizar las correcciones pertinentes. Los criterios de validación de contenido son:

Criterios	Detalle	Calificación
Suficiencia	El/la ítem/pregunta pertenece a la dimensión/subcategoría y basta para obtener la medición de esta	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Claridad	El/la ítem/pregunta se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Coherencia	El/la ítem/pregunta tiene relación lógica con el indicador que está midiendo	1: de acuerdo 0: en desacuerdo
Relevancia	El/la ítem/pregunta es esencial o importante, es decir, debe ser incluido	1: de acuerdo 0: en desacuerdo

Nota. Criterios adaptados de la propuesta de Escobar y Cuervo (2008).

Matriz de validación del cuestionario de entrevista de la variable saneamiento físico legal

Definición de la variable: Se define como un conjunto de actividades llevadas a cabo por la entidad formalizadora tras la conclusión favorable del informe de diagnóstico técnico legal. Su objetivo es inscribir el derecho de propiedad de un bien inmueble en el registro de predios a nombre de los solicitantes que cumplen con los requisitos del procedimiento integral y simplificado de declaración o regularización de propiedad en posesiones informales MVCS (2021).

Dimensión	Indicador	Ítem	S u f i c i e n c i a	C l a r i d a d	C o h e r e n c i a	R e l e v a n c i a	Observación
Formalización de predios urbanos	Proceso cero	Cree Usted que se debe ampliar la fecha de inicio de la posesión informal de la agrupación a la fecha, para que se inicie el saneamiento físico legal.	1	1	1	1	
		El saneamiento físico legal de la posesión informal debe ser indistinta si el terreno es público o privado	1	1	1	1	
		Considera Usted que la posesión informal en terrenos de zona arqueológica se debe formalizar	1	1	1	1	
	Formalización integral	En los planos de trazado y lotización se debe eliminar los lotes abandonados.	1	1	1	1	
		Considera usted que en los planos de trazado y lotización se debe incluir lotes para servicio comunal. (comedor, vaso de leche, etc)	1	1	1	1	
		Cree Usted que COFOPRI debe informar de los avances del saneamiento físico legal de su posesión informal	1	1	1	1	



Inscripción del título de propiedad	Formalización individual	Cree Usted que es necesaria la capacitación de COFOPRI para esta etapa de formalización individual.	1	1	1	1	
		Los dirigentes de la agrupación familiar deben de intervenir en esta etapa de la formalización individual.	1	1	1	1	
		El gobierno local debe intervenir en esta etapa de la formalización individual	1	1	1	1	
	Empadronamiento	Considera usted que es necesaria la comunicación de COFOPRI sobre la fecha de empadronamiento.	1	1	1	1	
		Considera Usted que los dirigentes deben acompañar a los empadronadores de COFOPRI en el momento del recojo de documentos y toma de información	1	1	1	1	
		Cree Usted que la constancia de posesión emitida por los dirigentes es suficiente para la calificación de APTO para la titulación.	1	1	1	1	
		Cree Usted que es necesaria la publicación de poseedores APTOS antes del empadronamiento.	1	1	1	1	
	Sunarp	Considera usted que es importante que su Título de Propiedad debe estar inscrito en los Registros Públicos.	1	1	1	1	

		Considera Usted que la inscripción de su Título de Propiedad le da seguridad jurídica a su propiedad.	1	1	1	1	
--	--	---	---	---	---	---	--

Tabla 2

Fiabilidad del instrumento para medir la variable saneamiento físico legal.

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.638	15

Interpretación: En la tabla 2 se evidencia el nivel de confiabilidad del instrumento que se encuentra en un nivel confiable de 0.638

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Saneamiento físico legal.
Objetivo del instrumento	Determinar de qué forma la posesión informal, su costo se relaciona con el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de Lima Metropolitana, 2024.
Nombres y apellidos del experto	Jorge Enrique Cheglio Pariona
Documento de identidad	DNI N° 21443430
Años de experiencia en el área	18 años
Máximo Grado Académico	Universitario - Abogado
Nacionalidad	Peruana
Institución	Proyecto PTRT3 - MINAGRI
Cargo	Responsable legal Oficina – Loreto
Número telefónico	975191640
Firma	
Fecha	08 de junio del 2024.

ANEXO 4 Resultados del análisis de consistencia interna

Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,688	7

Estadísticas de total de elemento

	Media de escala si el elemento se ha suprimido	Varianza de escala si el elemento se ha suprimido	Correlación total de elementos corregida	Alfa de Cronbach si el elemento se ha suprimido
Apropiacion ilicita	10,26	5,911	,472	,642
Derecho a la propiedad	10,16	5,647	,578	,618
Costo de la posesion informal	10,24	5,778	,527	,630
Posesion informal, su costo	9,74	5,053	,416	,652
Formalizacion de predios urbanos	10,16	6,056	,394	,657
Inscripcion del titulo de propiedad	9,70	5,520	,295	,691
Saneamiento fisico legal	9,70	5,480	,307	,687

ANEXO 5

 **Universidad Cesar Vallejo**

ESCUELA DE POSGRADO

PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN GESTIÓN PÚBLICA

La posesión informal, su costo y el saneamiento físico legal en una agrupación familiar de **Lima Metropolitana, 2024**

TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:
Maestro en Gestión Pública

AUTOR:

Franco Flores, Gabriel Alfredo (orcid.org/0009-0007-6520-6562)

ASESORES:

Dr. Sánchez Díaz, Sebastián (orcid.org/0000-0002-0099-7694)
Dr. Chumpitaz Caycho, Hugo Eladio (orcid.org/0000-0001-6768-381X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
Gestión de Políticas Públicas

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:
Desarrollo sostenible, emprendimiento y responsabilidad social

LIMA – PERÚ
2024

Resumen de coincidencias ✕

19 %

Se están viendo fuentes estándar

Coincidencias

1	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	8 % >
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	3 % >
3	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2 % >
4	idoc.pub Fuente de Internet	1 % >
5	www.coursehero.com Fuente de Internet	1 % >
6	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	<1 % >
7	core.ac.uk Fuente de Internet	<1 % >
8	Entregado a Corporaci... Trabajo del estudiante	<1 % >
9	repositorio.ug.edu.ec Fuente de Internet	<1 % >
10	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 % >
11	Entregado a Escuela de... Trabajo del estudiante	<1 % >