



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Alarcon Garay, Elber (orcid.org/0009-0003-1616-6945)

Ampuero Verastegui, Luz Patricia (orcid.org/0009-0006-2861-8613)

ASESOR:

Dr. Rodriguez Garcia, Alexander Maximo (orcid.org/0000-0003-0579-6485)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Estudio Sobre los Actos del Estado y su Regulación Entre los Actores Interestatales y su Relación Público Privada, Gestión Pública, Política Tributaria y Legislación Tributaria

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2024

Dedicatoria.

A Dios por darnos la vida y la salud, al R.P Jean Leblanc por su amistad y compartir realizar obras en la comunidad, a mis padres en especial a mi Papa Enrique que fue como madre – padre y que junto a Jean desde el cielo sus espíritus me acompañan siempre, y a mi amada esposa Liz e hijas Katherine y Silvana que son el impulso de vida de nuestra familia.

Elber Alarcón Garay

A Dios que me dio la vida y me regaló una familia maravillosa, a mi hijo Lionel por ser el motor de mi vida, y mi alegría. A mis queridos padres, Fidel y Manuela quienes han sido mi pilar fundamental en todo momento, por su apoyo incondicional, por ser mi fuente de inspiración, motivación y confianza, a mi esposo Luis, padre de mi hijo, su amor y apoyo han sido la base de nuestro hogar. A mi hermana Lira, por su cariño y apoyo en todo momento, a mi hermano, Euler en el cielo, por el significado que tuviste en mi vida y por los momentos invaluable que compartimos juntos. Aunque ya no estés físicamente con nosotros, tu recuerdo vivirá siempre en nuestros corazones.

Luz Patricia Ampuero Verástegui.

Agradecimiento.

Al concluir este proyecto de nuestra vida queremos extender un profundo agradecimiento, a quienes hicieron posible este logro, a nuestro asesor metodológico, Dr. Alexander Máximo Rodríguez García, por sus enseñanzas, su orientación y apoyo han sido invaluableles en el proceso de esta tesis, a quien le estaremos eternamente agradecidos. A la Universidad César Vallejo, por abrirnos las puertas y brindarnos la oportunidad de avanzar en nuestra carrera profesional, así mismo agradecer a todos aquellos que junto a nosotros caminaron en todo momento y siempre fueron inspiración, apoyo y fortaleza, para cumplir con nuestro objetivo trazado.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, RODRIGUEZ GARCIA ALEXANDER MAXIMO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023", cuyos autores son AMPUERO VERASTEGUI LUZ PATRICIA, ALARCON GARAY ELBER, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 13%, 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, 11 de Julio del 2024

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
RODRIGUEZ GARCIA ALEXANDER MAXIMO DNI: 18069488 ORCID: 0000-0003-0579-6485	Firmado electrónicamente por: ARODRIGUEZGA22 el 22-07-2024 15:47:22

Código documento Trilce: TRI - 0810583





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, AMPUERO VERASTEGUI LUZ PATRICIA, ALARCON GARAY ELBER estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos 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 asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

Nombres y Apellidos	Firma
ELBER ALARCON GARAY DNI: 08278814 ORCID: 0009-0003-1616-6945	Firmado electrónicamente por: ELALARCONGA el 11-07-2024 15:24:14
LUZ PATRICIA AMPUERO VERASTEGUI DNI: 46953336 ORCID: 0009-0006-2861-8613	Firmado electrónicamente por: LUAMPUEROVE el 11-07-2024 16:01:56

Código documento Trilce: TRI - 0810586



Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Declaratoria de la originalidad del asesor	iv
Declaratoria de originalidad de los autores	v
Índice de contenidos	vi
Índice de tablas	vii
Resumen.....	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA.....	15
3.1 Tipo y diseño de investigación.....	15
3.2 Categorías, Subcategorías	16
3.3 Escenario de estudio	16
3.4 Participantes.....	17
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	18
3.6 Procedimientos	19
3.7 Rigor científico.....	19
3.8 Método de análisis de la información	20
3.9 Aspectos éticos.....	21
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	22
V. CONCLUSIONES	47
VI. RECOMENDACIONES	48
REFERENCIAS.....	50
ANEXOS	58

Índice de tablas

<i>Tabla 1</i> Beneficio del saneamiento físico legal de predios urbanos.....	31
<i>Tabla 2</i> Establecimiento de las Leyes 27157, 29090 y 30830	31
<i>Tabla 3</i> Necesidad de reconocimiento de la posesión.....	32
<i>Tabla 4</i> Vulneración del derecho a la propiedad.....	32
<i>Tabla 5</i> Estado de falta habilitaciones urbanas	33
<i>Tabla 6</i> Habilitaciones urbanas de oficio	33
<i>Tabla 7</i> Tramitación de regularización o formalización de predios urbanos.....	34
<i>Tabla 8</i> Tramitación de habilitaciones urbanas.....	34
<i>Tabla 9</i> Rectificación de áreas y linderos	35
<i>Tabla 10</i> Nivel de regularización de edificaciones	35
<i>Tabla 11</i> Promoción de la regularización de construcciones irregulares	36

Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo general; evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Además, es el tipo de investigación fue básica con el diseño jurídico - propositivo. Así mismo se explicaron las categorías: derecho a la propiedad, predios urbanos y saneamiento físico legal, relacionados con la posesión libre pacífica, su restitución, las habilitaciones urbanas, y edificaciones irregulares.

Habiendo utilizado las técnicas de: entrevista, encuesta y análisis de documentos, así como los instrumentos de: guía de entrevista, cuestionario y de la guía de análisis documental, y como resultado principal encontramos que, de la evaluación del presente tema de investigación, es que el saneamiento físico legal es ineficiente para la mayoría de pobladores. Siendo las conclusiones más importantes las siguientes: se evaluaron como el saneamiento físico legal, todavía no favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos, en la calidad de estado de saneamiento, así como en la tramitación en general que se realizan en las entidades del Estado y en el nivel de regularización de edificaciones recientes que están la espera de alguna modificación a la Ley 27157.

Palabras Clave: Derecho a la propiedad, predios urbanos, saneamiento físico legal.

Abstract

The general objective of this research work is to evaluate how legal physical sanitation favors the right to ownership of urban properties in the district of San Juan de Lurigancho, 2023

Furthermore, the type of research was basic with the legal - propositional design. Likewise, the categories were explained: right to property, urban properties and legal physical sanitation, which are related to peaceful free possession, its restitution, urban authorizations, and irregular buildings.

Having used the techniques of: interview, survey and document analysis, as well as the instruments of: interview guide, questionnaire and the documentary analysis guide, and as a main result we found that, from the evaluation of this research topic, it is that legal physical sanitation is inefficient for the majority of residents. The most important conclusions being the following: they were evaluated as legal physical sanitation, still does not favor the right to ownership of urban properties, in the quality of the state of sanitation, as well as in the general processing carried out in the entities of the State and level of regularization of recent buildings that are awaiting some modification to Law 27157.

Keywords: Right to property, urban properties, legal physical sanitation.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, así como en los años anteriores, desde la historia de la humanidad, la vivienda, el predio o el inmueble o cómo podemos denominar en todo el mundo, ha sido, es y sigue siendo un problema vigente.

Es así como a nivel internacional, el autor Martín (2017), nos manifiesta que cualquier persona puede tener el derecho a la propiedad, tanto en lo individual o colectivamente. A nadie se le puede quitar arbitrariamente su propiedad. La controvertida ley 1182/2008 sobre la formalización de la expropiación de terrenos, de actualización de títulos irregulares o incompletos, de propiedades de menor de la mitad de hectárea en situación urbano y de menos de diez hectárea en el caso rural, siendo la impunidad una manera de depredación paramilitar que fue en aumento, y que el derecho a la devolución de terrenos fue claramente violados al no considerar el registro de desplazados y ordenar la expropiación injustificada de propiedades.

A nivel nacional para Salcedo (2019), en cuanto a la problemática de la propiedad y expropiación en zonas de Patrimonio cultural inmueble, la situación del bien inmueble en referencia no reduce los derechos fundamentales a la propiedad, es solo un peso, la carga que debe soportar el propietario privado del inmueble en esta situación, por lo que debería ser un punto de ser apoyado, y tener una medida de promoción. La única manera válida de no impedir que un bien de la condición de herencia (cultural) sea adjudicado a la entidad estatal es mediante la expropiación efectiva de conformidad con la constitución, cumpliendo estricta y diligentemente con todos los requisitos de Ley, y determine adecuadamente, además de las razones constitucionales, también hay razones culturales específicos, un destino cultural inevitable. Y es que en las principales ciudades de nuestro país existen todavía casonas de tipos virreinal y los cuales están o estarían comprendidos como parte de patrimonio cultural, que no ha dejado ni dejan disponer totalmente la propiedad o realizar proyectos en sus edificaciones por parte de la administración pública o si han permitido, esto es

en menor proporción, y de ahí la noticia de caso de derrumbe de casonas que con el devenir del tiempo no ha soportado, y han expuesto al peligro de las vidas humanas en cual siguen viviendo las personas que vienen luchando por reconocimiento de propiedad y poder gestionar su proyecto de edificación.

En parte de nuestra regiones, se viene dando de alguna manera lo que fue el fenómeno de los años 50 y 60, la migración de personas a las provincias de toda parte del Perú hacia la capital de Lima, ahora se estaría dando en la misma regiones las posesiones de extensas tierras y con ello también el problema de la usurpación, de ello nos manifiesta Díaz (2019) que resalta la evolución de delito de apropiación indebida en las ocupaciones de terrenos, así como determina el impacto al beneficio de la tenencia, observar resultados de la infracción de apropiación, conocer de qué manera se rescatara la tenencia de los predios perjudicados por las transgresiones de apropiaciones de las ocupaciones en la ciudad de Tarapoto, año 2018. A tener en cuenta que esta usurpación no sólo se da en las invasiones, sino también en viviendas que de alguna manera siendo formales, estas usurpaciones se dan entre familiares; hermanos, tíos y otros parientes o afines, y que de ello forma parte la carga procesal judicial de expedientes pendientes por resolver estos tipos de problemas y otros como la de hacer el traslado a de la propiedad a los predios de las sucesiones intestadas y testamentarias.

En el ámbito local, lo que menciona Hernández (2020) es que las edificaciones informales se han extendidos en Lima Metropolitana, especialmente en las zonas del distrito San Martín de Porres, las situaciones son diversas, y es como resultado de temas políticos, económicos, sociales, demográficos, espaciales y burócratas que han estimulado edificaciones irregulares en toda la urbe. El mismo autor señala que el estado de la situación de la edificación irregular contribuye a la extensión de procedimiento de formalización en la ley 27157, por lo que en esta realidad se debe mirarse desde otro sentido, y es que muchas familias (sociedad conyugal propietarios) tienen predios tipo vivienda unifamiliar y al ampliar su edificación y lo han convertido en vivienda multifamiliar informal y cuando los padres (propietarios) deciden disponer para donar o ceder un determinado piso de la vivienda, la SUNARP los observa, comunicando que primero tiene que hacer las independizaciones, de tal manera que cada piso sea

una nueva unidad inmobiliaria el cual tendría que tener una nueva partida registral.

Ahora estando ya, en el distrito de San Juan de Lurigancho, el cual es motivo referente de la presente investigación, presenta de alguna manera u otra las problemáticas de las referencias antes mencionadas, siendo el distrito más poblado del país, también en esa medida esta problemática de saneamiento físico legal merece la atención debida. Como formulación del problema general se planteó: ¿El saneamiento físico legal, favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2023?, y como problemas específicos; ¿la calidad de estado de saneamiento físico legal, favorece a las propiedades en San Juan de Lurigancho?; ¿la tramitación de regularización físico legal, favorece a las propiedades en las entidades del Estado? y ¿el nivel de regularización físico legal, favorece a las propiedades en San Juan de Lurigancho?.

Sobre la base de la justificación teórica, el actual trabajo de investigación tuvo como propósito, explicar de qué manera se respaldó en referencias de información de todo tipo, los mismos que se incluyeron, de manera que se pudo contar conceptos teórico técnico respecto a la regularización físico legal de propiedades en la ciudad y derecho a la propiedad, así como de los debates, reflexiones que se pudieron generar, teniendo en cuenta principios, teorías, leyes y, normas que reforzaron el presente trabajo.

La relevancia de los resultados, del eficiente procedimiento de regularización físico legal de predios urbanos y derecho a propiedad a las personas y familias, fue de real importancia, el cual llevaron más allá de una buena convivencia personal o familiar, sino que se presentó la oportunidad de contar con activo o capital que le pudo avalar o respaldar proyectos económicos, es así como en un predio matriz unifamiliar se pudo convertirse en un predio multifamiliar a través de un proceso técnico de independizaciones de cada unidad inmobiliaria.

La contribución del presente trabajo de investigación fue una propuesta para fortalecer las políticas públicas de la gestión de la promoción, difusión y ejecución

de programas de saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en San Juan de Lurigancho.

Como justificación práctica, la investigación buscó proponer una modificatoria de ley, respecto a las entidades multisectoriales del estado, que, siendo actores pasivos, sean junto con la sociedad civil organizada actores activos o proactivos, bajo el amparo de nuestra Constitución Política del Perú que manifiesta sobre la propiedad como un derecho fundamental y artículo 923° del Código Civil reconoce o acredita tal uso de su bien. De acuerdo a la justificación metodológica, se tuvo en cuenta la revisión documental así como la guía de entrevista y el cuestionario, para el recojo de información, en los casos donde hubo un proceso de formalización de los predios urbanos, así como también se contó con las autoridades representantes del estado con especialización en regularización físico legal de propiedades urbanas, y profesionales como abogados, arquitectos e ingenieros, por lo que a partir del uso de estos instrumentos se analizaron y priorizaron la eficiencia en la búsqueda de la mejor aplicación de leyes y normas existentes e incluso conllevo a hacer una propuesta de modificación a la Ley N° 27157 y 30830.

El objetivo general es; evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, y los objetivos específicos; evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho; evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado y evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho.

El supuesto planteado es; el saneamiento físico legal, no favorece al derecho de la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho.

II. MARCO TEÓRICO

En el medio nacional encontramos la tesis de Flores (2019). Su propósito general es demostrar cómo repercute e influye en la base gráfica catastral en el saneamiento de predios urbanos en la zona de Huánuco y de qué manera conlleva a ser una dificultad para la gestión de predios en la oficina registral del lugar antes mencionado, y siendo dicho estudio del año del 2017, el enfoque del trabajo de investigación es cuantitativa, se toma en cuenta por la relación de estar dentro del ámbito técnico, legal y social, siendo el tipo de trabajo de investigación aplicada - explicativo, para el diseño descriptivo simple, la población a usar serán los expedientes administrativos de inscripción de inmuebles, como técnicas e instrumentos; el análisis documental, fichaje, encuesta y entrevista, concluyendo en lo siguiente; que la falta de vinculación gráfica catastral y no se logre establecer un catastro correctamente vigente, será imposible realizar el saneamiento de predios, de igual modo si las demás entidades del estado no tengan homologadas sus bases gráficas, por consiguiente no podrían advertir casos como superposición gráfica.

Así mismo en la tesis de Quispe (2018). Señala que el objetivo general es establecer si el saneamiento físico legal de los centros poblados campesinos reducen las disconformidades sociales en la región Cajamarca, en la medida que se perfeccionen los defectos normativos, se titulen los terrenos, se disminuyan los pagos administrativos y se puedan emplear vías o maneras de resolver los conflictos, el enfoque de este trabajo de investigación es cuantitativo, por lo que se calcularán las variables para establecer si hay o no relación entre ellas y tener en cuenta también como se relaciona con los fenómenos de los conflictos sociales, de acuerdo al propósito que busca la investigación es aplicada, de los participantes y que el autor denomina como material de estudios están; abogados y campesinos de los centros poblados; y material jurídico, que comprenden legislación, doctrina, expedientes, entre otros materiales impresos, gráficos, virtuales, que será las referencias teóricas y/o metodológicas, de las técnicas e instrumentos, el autor procederá a analizar datos documentales, legislativo, bibliográfico, hemerográfico y la encuesta como técnica por la cual las personas brindan información de sí mismo de manera directa al investigador

y la recolección fue el acopio documental, interpretación normativa y el cuestionario, por lo que se concluye en que se evidencio que el saneamiento físico legal de los centros poblados redujeron las disconformidades sociales en la zona de Cajamarca; Cada vez que superaron los defectos reglamentarios, se reconozcan los terrenos, y los tramites resulten ser favorables económicamente a los campesinos y se empleen estrategias de resolver los problemas; resultando de los encuestados el 94.0% opina que la depuración de tipo legal motiva reducción en las disconformidades comunales; La regularización de tipo legal de los terrenos de las comunidades resulta ser un respaldo para su seguridad jurídica, así como un deber por parte del Estado para entregar seguridad a las comunidades campesinas, poniendo en muchos casos el punto final de interminables conflictos sociales. De igual manera se reafirma que la superación de los defectos de las normativas del saneamiento físico legal en los centros campesinos es una característica que baja las luchas sociales. El otorgar los títulos de terrenos de las comunidades campesinas es de vital importancia, el cual demuestra que la presencia jurídica del bien y acredita la propiedad de un espacio o área determinada, permitiendo su protección, ejercer independencia comunal, asegurando y consolidando su derecho territorial para tener acuerdos con otras comunidades.

Del mismo modo podemos mencionar a Díaz (2019). El autor del actual estudio de indagación manifiesta que el propósito total es establecer influencia de la trasgresión de apropiación en el beneficio a la tenencia en las ocupaciones en la ciudad de Tarapoto, año 2018. Según el tipo de estudio es explicativo. En esta forma de investigaciones se obtienen resultados descriptivos sin someter a los sujetos a condiciones ni estímulos, para iniciar el desarrollo de la investigación, se utilizaron técnicas y herramientas necesarias, porque gracias a ello se pueden recopilar información y datos importantes por lo que la investigación puede ser crucial. De los participantes o las muestras, esto se realizó mediante un manual de análisis documental utilizando diez documentos legales relacionados con casos de apropiación, que se pusieron a conocimiento a las judicaturas individuales de Tarapoto, año 2018. Tuvieron las siguientes conclusiones; la existencia en mala influencia del derecho de la tenencia, teniendo en cuenta que el tiempo que llevan sin sus tenencias son excesivamente largos periodos de

años, sin darse cuenta desde el tiempo que son invadidos y sumado a ello el proceso penal que tiene que afrontar, además a tener en cuenta que no lo hayan dado el desalojo preventivo y finalmente todo lo que conlleva a afrontar también por mucho tiempo un proceso civil, esperando que la sentencia sea absolutoria. Los delitos de usurpación se realizan participando con más de dos individuos, que ponen señales, colinderos, o vallas activas, apoderándose todo o parte de un predio, usando la fuerza, comportamientos incluidos en incisos 1 y 2 del artículo 202° del código penal y 2 y 6 del Artículo 204°. El derecho a tenencia afectada proviene de ocupaciones con disposición del 100%, por ocupación se conoce como forma que quita o despoja la tenencia de un predio, produciendo fuerza en la propiedad o sobre los individuos, teniendo en cuenta la falta de una constancia que les otorgue la facultad a poseerlo, resultando estas transgresiones de apropiaciones que: el 67% de los procedimientos, finalizan con resolución de exculpación, quiere decir no que no hallan culpables a los invasores y ni habiendo opinión jurisdiccional sobre la devolución de la tenencia por parte de sujeto pasivo, por otro lado el 17% finalizan con dictamen condenatoria y como tendría que ser lógico, el perjudicado rescata la tenencia además de una compensación civil y las tenencias de predios apropiados durante el 2018, el 80% recuperaron por medio de procesos extrajudiciales los cuales fueron reconocidos por los juzgados civiles, siendo por vía procedimientos desalojos, protección posesionaria e interdictos, y el 20% recuperaron por realización de resolución de proceso condenatorio.

A nivel internacional encontramos a Martin (2017). El derecho al territorio y a la tierra, y restitución de tierras, conflicto armado, conflictos de tierras, y derechos humanos. Colombia - Santander. El objetivo general es reseñar las particularidades de los conflictos de tierras en la provincia de Santander y su conexión con las infracciones de derechos de las personas y los conflictos armados, especialmente a través del análisis de las políticas de reposición de tierras. Utilizando investigaciones socio jurídicas, en lo cual se revisó jurisprudencia y la legislación nacional e internacional acerca de los predios y derechos humanos, decisiones de gestión, archivos judiciales, informes de debates sobre planes de ley, estadísticas, bases de datos y de organizaciones gubernamentales y de derechos humanos, de los dos últimos capítulos el

propósito es doble: por una parte, determinar los conflictos por tierras cubiertos por la legislación de reposición de tierras de Santander y los tipos de decisiones judiciales. Por otra parte, describe la eficiencia y aplicación de métodos de restauración transformadora. El análisis que se presenta en el anexo es cualitativo y cuantitativo se realiza sistematizando la información de 55 documentos singulares de condenas. Además, se realizaron entrevistas a abogados, medios de comunicación y bibliografías a nivel nacional e internacional, así como a diversos actores relacionados con el conflicto territorial de Santander y la reposición de terrenos, como demandantes, víctimas rehabilitadas, adversarios, abogados, funcionarios. Se concluye con el siguiente trabajo que la situación actual del país ha sacado a la luz algunos de los casos de justicia transicional de las últimas décadas, que incluyen graves violaciones de derechos, sufrimiento y desplazamiento forzado y. El conflicto por las propiedades es otra manifestación de violencia sociopolítica que ha aumentado desde la década de 1980 con la escalada de los conflictos armados. El reconocimiento del conflicto armado durante el primer mandato del mandatario Santos y el proceso actual de paz con las FARC volvió a convertir la cuestión territorial en objeto de análisis y planteada como uno de los temas a resolver, fue superado los complejos conflictos del estado. La norma de víctimas y reposición de propiedades de 2011 tiene como objetivo democratizar la pertenencia y proporcionar la compensación de la transformación a las víctimas de los problemas armados que han perdido sus predios.

Según en lo expuesto por Guerra (2016). En trabajo de investigación denominada: movilidad, vivienda, empleo y urbanismo sostenible para la evolución de las ciudades, para obtener el grado de doctor. Es un estudio analítico, deductivo, descriptivo, y sugerente basado en una rica investigación bibliográfica y desarrolla recomendaciones de planificación prospectiva y de gestión para un Plan de Secuencia Territorial (PST) de largo plazo para la regeneración urbana que conduzca al desarrollo de las mismas. Llegando a la conclusión en lo cual se propone la rehabilitación de las grandes localidades, mediante la iniciación de grandes rutas de acceso y la reurbanización del centro a la periferia, convirtiendo la ciudad en un parque mediante un desarrollo urbano ascendente, de concentración de viviendas campesinas, financiaciones de casas

sin préstamos, crecimiento de parques, jardines públicos y avenidas. También se hace referencia a la participación estatal en el desarrollo urbano, la política urbana y los planes, programas y proyectos estatales de desarrollo, documentos ambientales urbanos, operación integral del entorno urbano, macro proyectos urbanos, desarrollo urbano y participación del agua, agua potable, áreas públicas, bancos de propiedad, renovación urbana, zonas de clasificación de riesgo y cumplimiento de leyes y regulaciones. Se hace una narración de los permisos y sanciones urbanas, certificación de licencias, principios del sistema regulatorio, curadores urbanísticos, interpretación de la normativa urbanística aplicable, infracciones urbanísticas, sanciones urbanísticas, adecuación de normativas, obligación de restaurar la protección de la propiedad, elementos de la ley. Devolución de bienes en lugar público, procedimientos para la imposición de sanciones, supervisión e inspección de obras de edificación y expropiación de habitaciones. Así mismo se recomienda modificar los procedimientos de transferencia voluntaria, expropiación de suministros públicos, situaciones de emergencia, criterios para declarar una situación de emergencia, determinación de la naturaleza de la administración, formas de compensación y pago, decisiones de expropiación, notificaciones y recursos, consecuencias de las decisiones de expropiación, por medios administrativos, procedimientos administrativos. También se plantea la cooperación de las empresas privadas en planes de vivienda, el sustento y financiamiento de vivienda social, las obligaciones de compensar necesidades, la adopción y transmisión de tecnología, el compromiso social empresarial (RSE), el trabajo social, así como de las universidades, la colaboración del impulso laboral y del beneficiario en la elaboración de mejorar las condiciones de vida por intermedio del desarrollo comunitario asociado o la reurbanización de vecindades, principalmente en los lugares más pobres de recursos públicos.

El derecho a la propiedad, es un privilegio complicado con un equivalente legal, por lo cual Armijo (2023, p 134) refiere que solo no se trata de llevar un registro de propiedades y/o posesiones, por el contrario, significa que el estado avale totalmente su tenencia ante cualquier tipo de amenaza. En el sistema argentino, la propiedad privada tiene una total protección legítima así lo menciona Levrant (2022, p.131) y que la constitucionalidad dispone el derecho de los individuos de

utilizar de la mejor manera que les parezca gozar de su propiedad, además de ser un privilegio absoluto y solo podría ser restringido por otra Ley del derecho administrativo. De igual manera en nuestro medio una copia literal emitida por la Sunarp acredita un derecho a la propiedad, el mismo que es reconocido por todas las entidades del estado a todo nivel con un valor oficial incuestionable, y que el administrado lo utiliza para los fines legales y pertinentes que le convenga sus intereses. Por otro lado, con respecto a las restricciones de la disposición total del derecho la propiedad, ciertamente esta afirmación suele ser relativa en la medida que el estado expropia con una Ley cuya realización tiene todo proceso, el cual debe estar debidamente motivado en el cual prima el interés superior de la población.

Una manera de adquirir un predio de un estado de posesionario, es por la ocupación permanente, sin conflictos y ser reconocidos por los vecinos por un periodo de diez años o teniendo algún documento que justifique su posesión, el periodo será de cinco años (Código civil art. 950)

Se puede tener la propiedad en teoría, pero en la práctica no se tiene la posesión, de igual modo puede pasar que se puede tener la posesión pero no la propiedad que lo acredita como tal, por ello el saneamiento físico legal suele ser complejo, siendo el reto de tener la posesión y la propiedad, por lo que se busca en lo posible es el aseguramiento de la propiedad, del cual nos habla también Hernández y Guzmán (2022, p. 151) indicando que la protección de los derechos de propiedad es un medio legal de proteger por intermedio de instituciones regularmente responsables, por lo general se suele cuidar a los predios contra eventos o situaciones que amenazan su formalidad, por consiguiente se han tenido o han surgido varias formas de seguros, los mismo una vez contratados formará parte del patrimonio en forma de un certificado de seguro. A si también nos sugiere el autor el propósito es obtener el certificado de seguridad enfocado en el aspecto legal o económico, pero siendo la de mayor importancia para los estudiosos civilistas o hipotecarios del seguro jurídico.

La posesión libre y pacífica en la experiencia colombiana, los autores Carranza & Ternera (2010, p.91) establece que la normatividad ha considerado como un derecho real peculiar, pero igual es provisional por oposición del derecho real,

ello se manifiesta en un precedente jurídico y en su código civil menciona como la ocupación definida como situación que le da forma de propietario.

Por la restitución de la posesión de tierras, Forer (como cita en Acevedo & Serrano, 2015, p. 149), nos describen sobre una Ley 1148 de 2011 en Colombia, referidas a casos de reparación de agraviados y la recuperación de terrenos, orientados a solucionar los atropellos del pasado, buscando por otro lado justicia y sancionar a verdaderos responsables, como una manera de conseguir el proceso de paz, y no solo basta con la restitución del bien inmueble, sino que se ofrece una compensación económica, en cuanto el agraviado no pueda retomar su propiedad por motivos de seguridad podrá acceder a otro inmueble similar o caso contrario el equivalente en dinero.

Del derecho a la propiedad en nuestro marco legal nos señala que tal beneficio que toda persona aspira es inquebrantable, nadie puede irrumpir ni vulnerar sus espacios a la que el derecho le asiste y el estado peruano tiene el deber de proteger o indemnizar si el caso así los amerita (Constitución política del Perú, Art. 70, 1993). Al mes de octubre de 1994, se da inicio de una entidad denominada Sistema Nacional de los Registros públicos, ahora Superintendencia Nacional de los Registros públicos- SUNARP, entidad oficial de publicitar todos los actos y que son de interés públicos, en ese sentido para el caso del presente trabajo de investigación, todo saneamiento físico legal de los predios entra al proceso de inscripción y registro en determinados asientos de cada partida registral (Ley N° 26366 – 1994).

De los predios urbanos, ante un contexto global y el ambiente urbano, así como de las desigualdades sociales, se refiere Vitale & Follonier (2014, p. 50) que las cuestiones de las diferencias sociales es productos de la globalización, de esta manera los barrios humildes se dividen actuando y teniendo acciones referidas a la centralidad, olvidándose de la ubicación de los predios en la tierra o terrenos y su estudio, en cual muchas veces no están o no son para proyectos de determinadas edificaciones, por lo cual se ignoran a las clases sociales de lo que deben corresponder tenerse en cuenta entre una cultura del centralismo y de las tomas de decisiones globales, persistiéndose así en situaciones de superposición, acercamientos y posiciones hegemónicas que impacta en ejecución de proyecto.

En la habilitaciones urbanas, se abre paso al nacimiento de nuevas ciudades como lo plantea Taller, (2016, p45) describiendo que las urbes son resultado de las personas, y como productos de la planificación territorial, se origina la transformación física de la ciudad y las gestiones de las construcciones, les dan el realce y valor, de las que puedan gozar de los beneficios económicos, sociales y culturales a los ciudadanos o podrían dañar los derechos humanos, por ello los tipos de formas de urbanizar deben tener en cuenta a los ciudadanos en especial a los más vulnerables en estos procesos de urbanización, no deben basarse en una simple apertura de calles, dividiendo la zona y dando paso a la exclusión social, se deben tener en cuenta el bien común de la colectividad, promoviendo políticas públicas y eliminando barreras que representan los obstáculos para desarrollo de la calidad de vida de las personas.

El autor Taller, (2016, p 53) nos presenta también su modelo Rosario hábitat, en la cual la informalidad debe ser regularizada en lo posible de la mayoría de los casos, promoviendo la unificación física y social de las zonas informales a la urbe formal, para ello se ha tenido en cuenta la mejora de la infraestructura urbana y el ofrecimiento de los servicios sociales y el saneamiento de sus predios de los ciudadanos beneficiarios.

La habilitación urbana también es mencionada por Arquitectos Compilados (2023) como fase de cambio de estado de suelo agreste a urbano, por lo que se tendrán muy en cuenta los servicios públicos básicos como; el agua, desagüe, energía eléctrica, alumbrado público, gas, comunicación. Estos procedimientos requieren cuotas libres y necesarias de áreas para propósitos sociales de recreación, educación, salud entre otros relacionados para bienestar de la comunidad.

En cuanto al saneamiento físico legal, en el registro municipal, los autores Molero y Morales (2007, p. 524) hacen referencia de que en tal registro se encuentra la relación de las propiedades en la zona de determinado distrito, así como de tener en cuenta una evaluación legal y económica de la que se pueda determinar sus ubicaciones, magnitud u otras características.

Las solicitudes para la inscripción por primera vez de los terrenos o inmuebles, Alarcón (2015, p. 44) nos manifiesta que ello se tendrá en cuenta con una previa

información técnica especializada de área de catastral, y para esto la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Sunarp, podría determinar si determinada zona pueda requerir o no de informe antes mencionado, es que la función de la oficina es evaluar los datos estrictamente técnicos, teniendo en cuenta que debe estar de acorde a la normatividad vigente, así mismo para la búsqueda catastral se necesitará del plano de ubicación y perimétrico.

La formalización de los terrenos urbanos tiene sus antecedentes, ya hace veinte años, De Soto (como cita en Calderón, 2010, p. 628) describe que los terrenos, propiedades informales existentes carecen de un valor real, el cual dificulta la comercialización de poner un valor actualizado, quedando para el comprador cierto nivel de riesgo de disponer ó no del inmueble, ante esta situación se está quedando o creando inestabilidad de los poseedores de ponerlo en el mercado inmobiliario.

En nuestro país en los años 1990 se creó el Organismo de la Formalización de Propiedad Informal – COFOPRI, respecto a un programa de gobierno de la cual Mosso (2017, p. 103) describe que este plan fue diseñado por De Soto, teniendo en cuenta una ideología liberal, en este contexto entregaron un millón de títulos, sin embargo dejaron de atender otros programas de vivienda y los procedimientos ordenados de acceso a los terrenos, dejando de alguna manera que el libre mercado soluciones del tema habitacional. Exactamente en el año 1996, se crea la entidad de la Comisión de la Formalización de la Propiedad Informal y ahora con su nuevo nombre de Organismos de la Formalización de la Propiedad Informal, que tomó el encargo del saneamiento físico legal, así como de las posesiones a regularizar, la titulación de los ciudadanos que por muchos años estaban en calidad de posesionarios (D.S N° 803 – 1996).

La edificación de la vivienda o la autoconstrucción en San Juan de Lurigancho – SJL a que se refieren Perleche, et al (2022, p. 237) por la zona más vulnerables, las personas habilitan los terrenos de una manera informal, aplanando áreas que están en las faldas de los cerros y luego ellos mismos construyen muros de construcción en base de piedras obtenidas del mismo lugar como si fueran ladrillos, estos muros son denominados las pircas.

Muchas construcciones se han realizado sin obtener las licencias de edificación, los mismos que debieron ser gestionadas en las municipalidades correspondientes a la ubicación de los predios, en la mayoría de casos por economía, otro por ignorancia o de la falta de mayor difusión de la entidad, entre otros, porque suele ser muy engorrosos la tramitación, teniendo en cuenta que previo a ello tiene que estar debidamente saneados la titularidad de los propietarios e incluso conlleva a realizar gastos por honorarios de abogado, con todo esto muchos de los administrados prefieren no sacar las licencia de construcción corriendo el riesgo de que puedan ser multadas por la municipalidad, en ese sentido el estado peruano ha dado una norma para que tales edificaciones puedan regularizar su situación, respecto a construcciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2016 (Ley N° 27157 - 1999).

La Ley antes mencionada modificó su artículo N° 3 con la Ley N° 30830 y se publicó el 27 de julio 2018, ampliando de esta manera la fecha de edificación, donde antes era solo las construcciones realizadas hasta el año de 1999, dando lugar a ello a la promoción de la actividad económica inmobiliaria, sin embargo se podría proponer de regularización hasta el año 2020, sería una nueva recomendación o propuesta de modificación al artículo antes mencionado con una nueva Ley, el cual al término del presente trabajo de investigación complementamos las siguientes definiciones:

Derecho a la propiedad. - Es el beneficio significativo con la correspondencia legal, por lo que el estado avale totalmente su tenencia, según Armijo (2023, p. 134).

Predios urbanos. - Son las áreas urbanas, las construcciones y los trabajos complementarios, ubicados en centros poblados y se asigne a vivienda, comercio, industria o cualquier otro propósito urbano, según Villanueva (2020).

Saneamiento físico legal. - Es la acción relacionada a la formalización del derecho de posesión o mejorar el derecho de propiedad, de acuerdo sea el caso, para trasladar a efectos se pueda inscribir en los Registros Públicos, según Monteagudo G. (2019).

III. METODOLOGÍA

3.1 Tipo y diseño de investigación

Se empleó el enfoque cualitativo, y el diseño de investigación correspondió al jurídico – propositivo, de acuerdo a lo expuesto por Sánchez. (2019, p. 104) este tipo de investigación instruye varios objetivos y comprendió la existencia social del sujeto por medio de su significado desarrollado. Se basa en evidencia y pone mayor énfasis en una profunda explicación de un fenómeno, buscando, explicarlo y entenderlo, aplicando técnicas y métodos que se originan de sus fundamentos epistémicos y conceptuales, por ello Meo & Navarro. (2009, p. 125) refiere que los estudios los realizaron en su ambiente original, tratando de comprender los casos en la manera que las personas presentaron la realidad social.

También, es una investigación de tipo básica, según Vargas (2009, p. 159) se refiere al objeto de la investigación sin tener en cuenta aplicaciones directas, sabiendo que sus efectos y descubrimientos podrán aflorar nuevos productos y resultados científicos, también se puede precisar qué es investigación aplicada en lo cual es caracterizada porque explora la utilización y aplicación de las ilustraciones adquiridas, así mismo se adquieren otros conocimientos, luego de sistematizar e implementar la práctica fundamentada de la investigación. La aplicación del conocimiento y el resultado de investigación dieron como consecuencia una forma drástica, organizada y sistemática de comprender la verdad. Así mismo, se reitera que el diseño de investigación correspondió al jurídico- propositivo, teniendo en cuenta, que se distinguió por localizar los vacíos normativos, con la finalidad de proponer soluciones. De acuerdo con Tantaleán (2013, p. 9) los vacíos o insuficiencias normativas, comprometió a tener un mayor valor en la motivación, para que pueda ser aceptada la propuesta más conveniente, sin embargo ello implica ser muy estricto que debe ser esta iniciativa que demostró que tan defectuoso o insuficiente resulta ser la vigente normativa (la norma que se pretendió modificar), en este caso no solo fue evaluar la regularización de predios, sino el estudio

conllevo a recomendar o proponer a modificar parte de una normatividad (un artículo determinado de una Ley).

3.2 Categorías, Subcategorías

Según Rueda, et al (2023, p. 90) se tuvo en cuenta de antemano el objetivo determinado, la interrogante bien enfocada, tener en cuenta los precedentes teóricos conforme al trabajo de investigación, buscando la manera presentar por algún medio y darle un grado de estructuración, y es que a continuación se presenta:

Categorías	Subcategorías
Derecho a la propiedad	<ul style="list-style-type: none">- Posesión libre y pacífica- Restitución de la posesión
Predios urbanos	<ul style="list-style-type: none">- Habilitaciones urbanas
Saneamiento físico legal	<ul style="list-style-type: none">- Terrenos urbanos- Edificaciones de comercio y vivienda- Edificaciones de Vivienda

Cuadro 1 – Fuente: Elaboración propia

3.3 Escenario de estudio

Se tuvo como escenario de estudio al distrito de San Juan de Lurigancho, en la Provincia y Departamento de Lima, cuando nos referimos al escenario, lo relacionamos con el espacio físico, y es que Llanos, (2010, p. 215) hace referencia a los diferentes segmentos que cruzan las vivencias sociales en las zonas (lugares, territorios, terrenos u otros espacios), por tanto, las posibilidades de encontrar potenciales problemáticos de investigación, que posiblemente encuentren a extensos medios o caminos con cada problemática a ser investigada dentro un campo multidisciplinaria.

El lugar de investigación a lo que se refirieron los autores Perleche, et al (2022, p. 237) es que San Juan de Lurigancho fue situado al noreste de la provincia de Lima y conforma a los habitantes del Este de Lima. Integrando una superficie de 131.25 km². Está instalado dentro de la quebrada Canto Grande, bordeando por la derecha con el río Rímac, y alcanza con el 12.1% de los habitantes en general de Lima Metropolitana, equivalente a 1 '038,495 individuos, de acuerdo XII Censo de Habitantes y Vivienda del 2017. Sin embargo, siendo uno de los distritos con más población de la provincia, el 37.3% de los habitantes están considerados en el porcentaje del nivel socioeconómico muy bajo; el 28.5% en el medio bajo nivel; el 30.7% en el medio nivel, y el 3.6% se encuentra en el estrato medio alto según (INEI, 2020, p. 230).

3.4 Participantes

De los protagonistas de este trabajo, se citó a Salgado (2007, p. 73) que describe como el propósito de buscar solucionar la problemática diaria y de la manera más rápida y mejorar las experiencias concretas, enfocando en la contribución de la información que ayudó a iniciativas de planes estructurales, así los participantes experimentan las problemáticas y estuvo aptos para abordar en su entorno real y tener en cuenta la estrategia cualitativa.

Cuando hablamos de participantes, también podemos referirnos a muestras y para ello, Guerrero (2016, p. 8) nos indicó que aluden a individuos, hechos, situaciones de la cuales se van recopilar informaciones, sin la necesidad que puedan representar a una determinada población que sea materia de investigación.

En esta investigación se tuvo en cuenta los siguientes participantes; 15 administrados (ciudadanos), 2 abogados, 2 arquitectos, 4 ingenieros civiles, 1 registrador público, 1 representante de obras privadas de la municipalidad, 1 representante de COFOPRI y 1 congresista de la comisión

a fines, los mismos que, de acuerdo a sus roles y funciones aportaron para la mejora de los servicios y la promoción a los derechos que toda persona aspira a contar con un predio debidamente saneado.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Los instrumentos utilizados en presente trabajo, fueron; el cuestionario y que correspondió a la técnica de la encuesta, la guía de entrevista que pertenece a la técnica de la entrevista y la guía de análisis documental que concierne a la técnica de la revisión de ficha documental. Con respecto a la guía de entrevista, para Díaz, et al (2013, p. 163) precisan que es una técnica de mucha trascendencia en la investigación cualitativa gracias a ello se pudo conseguir datos en lo cual se conceptualiza como un diálogo que se propone un fin establecido diferente al simple hecho de conversar. Esto fue un instrumento técnico que ampara la forma de una conversación coloquial. Canales (citado en Díaz, 2013) la conceptualiza como el diálogo interpersonal definitivo a través del investigador y el estudio del sujeto, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema formulado.

Se pudo definir que la entrevista fue un arma eficaz que el cuestionario ya que se consigue una investigación más profunda e íntegra, por otro lado, muestra la posibilidad de explicar dudas en el transcurso del proceso, certificando respuestas más favorables. Por otro lado, Varguillas & Ribot (2007, p. 250) señaló como una estrategia de obtener datos de diversos saberes de individuo o la historia de una sociedad, de cierto tema en particular, resaltando un diálogo individual extensa no esquematizada, animando que el entrevistado manifieste de manera abierta sus opiniones y otras expresiones al tema materia de investigación.

En referencia al cuestionario, García, et al (2006, p. 3) menciono cómo el sistema esquematizado de obtener datos, por medio de la implementación de una serie de interrogantes, también señala de algunas formas de cuestionario, destacó como unas de las ventajas el de no contar con el

poder de un tercero, y entre la desventaja al alto coste y la posibilidad de la influencia del que hace la encuesta.

El análisis documental de acuerdo a Dulzaides & Molina (2004, p. 2), precisa que es una forma de investigación técnica, que está compuesto por procedimientos intelectuales, que buscan indagar y exponer los documentos de forma sistemática, unificada para proporcionar su recuperación. Percibe la técnica de analítico- sintético que, al mismo tiempo incorpora la descripción bibliográfica y general de la fuente, así mismo la indización, clasificación, extracción, anotación, traducción y la elaboración de reseñas.

3.6 Procedimientos

En esta parte de la investigación, Vega, et al (2020. p. 1) señalo que la manera de realizar, creara unas inquietudes, de que si estos procedimientos permitieron tener resultados requeridos y señala los inconvenientes que se podrían presentar durante su aplicación, también hace mención del uso de representaciones gráficas. Para nuestro caso, luego que se revisaron y validaron los instrumentos, se procedió a solicitar los permisos a los participantes, sobre todo a las entidades correspondientes, después se realizaron las entrevistas, en base a las categorías y subcategorías, así como de los objetivos, los cuales estuvieron conformadas por 12 preguntas., con relación al cuestionario se formularon 11 preguntas, de igual manera se realizó el respectivo análisis documentario relacionados al presente trabajo de investigación.

3.7 Rigor científico

El rigor científico tiene una conexión con el grado y la calidad que debe merecer una investigación y su amplio aporte multidisciplinario, así lo mencionó Castillo (2003, p. 164) que no solamente está establecido para la parte de investigación cualitativa, sino también para otras ciencias, así

puede demostrar la credibilidad, ser contrastable con documentación oficial y transferible debidamente validadas para su continuación a otras experiencias de aportes en la búsqueda de mejores resultados de determinados temas.

Así mismo se pudo mencionar a Salgado (2007, p. 74) quien examina al rigor metodológico, y que señala como una de sus dificultades que se les responsabiliza, es la carencia de una supuesta validez y seguridad, de acuerdo a los estándares de investigación cuantitativa, no obstante, al análisis de otros autores, deducir estas opiniones a la investigación cualitativa es contradictorio, pues transgreden sus fines y naturaleza.

3.8 Método de análisis de la información

En este trabajo, se usó el método jurídico-propositivo para analizar la información, con el objeto de encontrar más ideas relevantes, es así que Sarduy (2007, p. 3) manifestó que las ideas impactantes son para un mejor estudio de la información lo cual permite expresar lecturas completamente claras y concretas con objeto de guardar información o recuperarla, en ese sentido el aporte para una mayor y mejor análisis documental será de método dogmático que será de mucha importancia.

A si mismo Sánchez (2021, p. 121) hizo mención al investigador que debe ser como un artista en su campo y que no existe algún modelo, más que sí mismo, tal arte científico que es impulsado por la universidad, no debe ser motivo para excusarse del desorden de una investigación, por tanto, podría desacreditar tal estudio. Por lo contrario, tener mayor motivo de enfrentar el trabajo de analizar la información, asumiendo académicamente como ideológicamente, posturas que representan retos e inconvenientes originadas por propio peso.

3.9 Aspectos éticos

Según Ojeda de López, et al (2007, p 348) la ética se entendió como el conocimiento que refleja la conducta controladora del comportamiento social y la implementación de la voluntad individual, permitiendo comprender la variedad de sistemas de valores y es un referente para la reorganización de las relaciones sociales. La perspectiva social exige el estudio de normas, valores, patrones de comportamiento, visiones y racionalidades que existen entre los actores sociales heterogéneos con quienes interactúan.

Y tener en cuenta los parámetros determinados y los parámetros del método cualitativo; por lo que se siguió las normas de la Universidad César Vallejo en cuanto a los lineamientos para la elaboración de un trabajo de investigación; tales como recomendaciones brindadas y las líneas de investigación propuestas por el asesor de metodología de tesis. Cabe señalar que se siguió con las especificaciones de derechos de autor y que la fuente se acredita según el estilo APA. Por resultante, se confirma que la investigación no fue un plagio.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Descripción de resultados de la técnica de Entrevista:

Con relación a la descripción de resultados de la guía de entrevista se realizaron un total de doce preguntas. Siendo que, el objetivo general contuvo cuatro preguntas, el objetivo específico 1) contuvo dos preguntas, el objetivo específico 2) contuvo dos preguntas; y, el objetivo específico 3) contuvo 4 preguntas. Para la primera parte del grupo de preguntas referidas al objetivo general, que se refirió a evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023, se formularon cuatro preguntas. 1. ¿El saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos? ¿Por qué?, 2. ¿Considera Ud. que, el saneamiento físico legal, se encuentra debidamente establecido en las Leyes N° 27157, 29090 y 30830 para acceder al derecho a la propiedad de predios urbanos? SI, NO ¿Por qué?, 3. ¿Considera Ud. que, el saneamiento a la titularidad, es como una necesidad de reconocer la posesión libre y pacífica para tener el derecho a la propiedad inmueble? ¿Por qué?, 4. ¿Considera Ud. que, la usurpación de las posesiones de terrenos, vulnera el derecho a la propiedad, y que ha futuro le afecte la restitución de posesión? SI, NO ¿Por qué?

- De acuerdo a la primera pregunta, los entrevistados Gallardo, Meléndez, Sarmiento, Prieto, Castro, Mendoza, López y Jaramillo (2024) mencionaron que, si, el saneamiento físico legal va a permitir a los poseedores no propietarios, poder acudir y ejercer un derecho de propiedad, por otro lado, favorece a tener predios, se les permita ejercer los derechos a que sus propiedades queden expeditos para la suscripción (realicen todo tipo de trámite) en los Registros públicos, de igual manera es muy importante porque brinda una garantía al propietario (otorgamiento de título de propiedad), y esto le concede un mayor desarrollo a nivel personal y colectivo, esto permite la calidad de vida en general, así mismo accede el desarrollo en el tema inmobiliario y economía de nuestro país.
- De acuerdo a la segunda pregunta, la entrevista Gallardo (2024) indicó que, si están parcialmente establecidos, en las leyes (27157, 29090 y

30830) a pesar de ser descriptivas, sin embargo en cierto articulado se estaría limitando, incluso los reglamentos no han podido subsanar y /o completar en los múltiples requerimientos, que en la práctica son temas recurrentes que el legislador tendría que tener en cuenta, por otro lado Meléndez, Prieto, Sarmiento, Castro, Mendoza, y Jaramillo (2024), consideraron que las tres leyes permiten a los propietarios y copropietarios hacer prevalecer sus derechos, estas norma antes mencionadas establece los procedimientos administrativos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que en su artículo 39 hace mención de la Ley 27157, así como la 29090 regula de habilitaciones urbanas y de edificaciones (nuevas y regularizan según ordenanza), y la 30830 señala que, para aquellas construcciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, si podrán regularizar y sanear sus edificaciones, así tu edificación no cuente con: licencia de edificaciones, conformidad de Obra, declaratoria de fábrica, además López (2024) señaló que las establecidas leyes permite identificar la problemática del saneamiento.

- De acuerdo a la tercera pregunta, los entrevistados Gallardo, Meléndez, Prieto, Sarmiento, Castro, López y Jaramillo (2024) manifestaron que, sí. el saneamiento a la titularidad es necesario para el reconocimiento con seguridad de la posesión libre y pacífica a fin de acceder a un derecho de propiedad, teniendo en cuenta la conservación, el mantenimiento y el buen cuidado de la edificación, es así como se podría ir consolidando la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles, que pueden ser parte de patrimonio de las entidades de derecho público, del orden nacional, distrital y municipal; por lo cual se establece, el proceso de saneamiento, que debería cumplir con diversos requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que permitan lograr la inscripción del predio. Que en el futuro permita facilitar trámites de préstamos hipotecarios así lo señaló también Mendoza (2024).
- De acuerdo a la cuarta pregunta, los entrevistados Gallardo, Castro, López y Mendoza (2024) refirieron que, si la usurpación vulnera de la

posesión de los terrenos, por la toma violenta y sin que exista un título de por medio y origina el quebrantamiento en el orden del bien jurídico protegido, al justiprecio (de ser el caso) y el bienestar general. Por ello al quebrarse la normatividad se origina delitos de toda la clase, afectando con ello la obtención al derecho a la restitución de la posesión, conllevando a una pérdida económica, de tiempo, de poder disponer del bien inmueble y el de no poder tener la documentación cuando lo necesite, en otras respuestas Meléndez, Prieto, Sarmiento y Jaramillo (2024), señalaron que obviamente que sí vulnera las posesiones de terrenos y a la propiedad, para ello existen mecanismos legales como es la defensa posesoria dado que el propietario puede alcanzar sin tener que realizar alguna denuncia, esto lo vemos en el artículo 920 del código civil; Si, bien es cierto que existen dos formas o vías si se ve afectada la propiedad en este caso por usurpación y que mediante la Defensa Posesoria Extrajudicial y la Defensa Posesoria Judicial, que el poseedor puede emplear la fuerza en defensa de su posesión, sin intervalo de tiempo, es decir, en forma inmediata. La fuerza empleada debe tener proporcionalidad con las circunstancias, que el propietario su posesión sea pública pacífica y continua.

Para la segunda parte del grupo de preguntas que fueron referidas al objetivo específico 1) el cual se refiere a evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho, se formularon dos interrogantes. 5. ¿Considera Ud. que, la calidad de estado de falta de habilitaciones urbanas realizadas en el distrito de San Juan de Lurigancho, es menor frente a otros distritos por la posición económica del poblador? ¿Por qué?, 6. ¿Considera Ud. que, la habilitación urbana de oficio, mejorará el estado de calidad de saneamiento físico legal del distrito de San Juan de Lurigancho frente a otros distritos según su posición económica? ¿Por qué?

- De acuerdo a la quinta pregunta, en la entrevista Gallardo (2024), sostuvo que, si es menor el estado de las habilitaciones urbanas, debido a las condiciones económicas que sufre la mayoría de los pobladores de

San Juan de Lurigancho, lo cual retrasa el desarrollo del proceso de las habilitaciones urbanas, por otro lado Jaramillo, Meléndez, y Sarmiento (2024), mencionaron que, este distrito tiene la mayor población a nivel del Estado peruano que en todos los distritos; sin embargo hay una exploración de mayores asentamientos humanos, que diversos poblaciones por la situación del centralismo, han venido ocupando este distrito, a la vez también de muchas urbanizaciones, de las cuales han tenido para bien otros gobernantes para la convivencia urbana en muchos lugares de este distrito; en ese sentido los gobernantes deberían realizar proyectos de extensión sobre habilitaciones urbanas teniendo en cuenta todas las necesidades que aún faltan y poder así realizar titulaciones que puedan favorecer a los nuevos propietarios, así también con respecto a otros distritos se deben remarcar las categorías económicas por cada poblador; Debido a la concentración poblacional, algunos de los principales problemas ambientales, que se ve reflejado en el citado distrito, que la municipalidad distrital se tiene que encargar de la autorización de las habilitaciones urbanas, autorización que se tiene que dar dentro de un programa de simplificación de trámite y de recontamiento de plazo, por estar inmerso a una economía de menor porcentaje en la población. Por otro lado, Prieto (2024) señaló que, no es menor el estado de las habilitaciones urbanas, con respecto a otros distritos periféricos, como Villa el Salvador, Villa María del Triunfo, entre otros de igual posición económica. Para esta parte de preguntan no hubo respuesta de Castro, no precisa López y Mendoza (2024).

- De acuerdo a la sexta pregunta, los entrevistados Gallardo, Castro, Meléndez, Prieto, Sarmiento, Mendoza, López y Jaramillo (2024) sostuvieron que, si considera que la habilitaciones urbanas de oficio mejoran el estado de saneamiento, porque facilitan a la sociedad que no puede adquirir un bien inmueble saneado lo puedan hacer en tiempo o plazo determinado, permitiendo conocer de la problemática y necesidades así como de la calidad de los predios de los pobladores y que sería ideal contar con un sistema de habilitaciones urbanas que sea ágil, pues ello va a promover el saneamiento legal físico pronto y que actúe a favor de

los pobladores, así efectivamente debe involucrar la intervención de los organismos reguladores de la propiedad informal. para un mejor desarrollo socio económico.

Para la tercera parte del grupo de preguntas referidas al objetivo específico 2) el cual se refirió a evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado, se señalaron dos preguntas, 7.

¿Considera Ud. que, la tramitación de regularización o formalización físico legal de propiedades de predios urbanos son muy complejos en las entidades del estado? Si, No ¿Por qué?, 8. ¿Considera Ud. que, la tramitación de las habilitaciones urbanas es muy complicada y costosa para el administrado? Si, No ¿Por qué?

- De acuerdo a la séptima pregunta, los entrevistados Gallardo, Castro, Meléndez, Mendoza y Jaramillo (2024) refirieron que, si, la regularización o formalización físico legal de las propiedades de los predios urbanos resultan ser muy engorrosos y dependiente del aparato estatal, que suele demorar tanto, siendo lenta e infructuosa debería agilarse más, así como brindar las explicaciones necesarias, teniendo en cuenta que el poblador peruano en la mayoría desconoce sobre estos temas de formalización, además de ser así (de tener conocimiento) tiene muchos entrampamientos burocráticos, se deberá tener en cuenta que sean más conciso en toda la documentación de saneamiento, por otro lado con esta nueva ley de habilitaciones urbanas que permite al propietario la regularización acreditando su documento de compra-venta, en la que se pueda de alguna manera especificar que la persona que está poseyendo el predio ha adquirido y tenga derecho a la titularidad de su predio con la intervención de COFOPRI e inscritos en los Registros Públicos, por otro lado Sarmiento y López (2024) sostuvieron que, en primer orden de saneamiento es la determinación del área del terreno y a titularidad, además en cuanto a terrenos no existen bases catastrales que sean coordinadas entre registros públicos y las municipalidades, por lo que al pasar esta parte la tramitación de regularización a proseguir será un poco menos complicado, y para Prieto (2024), manifestó que,

teniendo en cuenta a los anteriores entrevistados, la regularización de la edificación por la Sunarp será menos complicado la tramitación.

- De acuerdo a la octava pregunta, la entrevistada Gallardo (2024) refirió que, si son complicadas y costosas, que en un futuro de muchas ocasiones no puedan cumplir sus objetivos, sin embargo indica que no considera que deban ser con demasiada rapidez, pero sí que sea eficiente y fructífero, así mismo Meléndez, Castro, Mendoza, López, Sarmiento y Prieto (2024), manifestaron que, es demasiado costoso, debería regularse según el TUPA por cada distrito, muchos peruanos no cuentan con la información eficiente, ni la economía dispuesta a pagar estos trámites en las entidades públicas, por parte de la mayoría de pobladores; Por otro lado Jaramillo (2024), consideró que, no debería ser costoso porque con la intervención del estado y en concordancia con las municipalidades, sólo pagarían un derecho como propietario a la municipalidad correspondiente para su tramitación y así simplificar los procedimientos que se requieren para la autorización de una habilitación urbana, acortar los plazos que se han venido dando de alguna manera, para las aprobaciones de habilitaciones urbanas.

Para la cuarta parte del grupo de preguntas referidas al objetivo específico 3) el cual se refiere a evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho, se establecieron cuatro preguntas, 9. ¿Considera Ud. que está bien regulados los terrenos urbanos, con respecto a la rectificación de áreas y linderos? ¿Por qué?; 10. ¿Considera Ud. que, el nivel de regularización de las edificaciones irregulares de locales comerciales y de vivienda son significativamente bajos? ¿Por qué?; 11. ¿Considera Ud. que, la regularización de las construcciones irregulares de las edificaciones de viviendas debe modificar el saneamiento del 31 diciembre de 2016 al 31 diciembre 2020? Si, NO ¿Por qué?; 12. ¿Considera Ud. que, después de regularizar las edificaciones, sean necesarios la participación de la totalidad de copropietarios para realizar la subdivisión de lotes e independizaciones? ¿Por qué?

- De acuerdo a la novena pregunta, los entrevistados Gallardo, Mendoza, Meléndez, Prieto, López y Sarmiento (2024), refirieron que, no están

bien reguladas, se puede admitir en la mayoría de los casos existe plataforma erróneas que no están actualizadas y se da la superposición de predios, donde existen terceras personas (vecinos) que no pretenden ni llegar a firmar ningún documento de saneamiento físico legal, así son las discrepancias en las áreas y linderos en la realidad, en la municipalidad y en los registros públicos, realizar la rectificación de áreas y linderos resulta complicado y con requisitos que en oportunidades resultan innecesarios, si se hace un recorrido por este distrito podemos encontrar un desorden total de edificaciones realizadas en cualquier parte de terreno, debe tomarse en consideración en lugares específicos donde habitan, porque no todo terreno es apropiado para la vivienda, y de las cuales posteriormente estarían en riesgo de rectificarlo o declarado zona no apta para ser habitable, en otros casos se exige la firma de vecinos colindantes y estos por los general no están dispuestos a firmar los tramites de rectificación de áreas y linderos, contrariamente Jaramillo y Castro (2024), señalaron que, si, están bien reguladas, porque mediante la rectificación de áreas y linderos se dará inicio a un saneamiento físico legal y convertirte en un poseedor de buena fe, y gozar de ciertos derechos como propietario legítimo en el transcurso del tiempo.

- De acuerdo a la décima pregunta, los entrevistados, Castro, Prieto y Jaramillo (2024) refieren que, si el nivel de regularización serian significativamente bajos, por existencia de requisitos y costos en la regularización de edificaciones que resultan difíciles de obtener autorizaciones, por ejemplo, no contar con la unanimidad en los participantes de los copropietarios, la falta de herederos de aquellos titulares fallecidos, la predisposición, la incapacidad o discapacidad divide a varios de ellos, entre otros problemas al interior del administrado y otros en la entidad misma que mucha veces impiden proseguir la regularización de la edificaciones, de los locales de comercio y vivienda, se basa bajo las normas de parámetros urbanísticos y edificatorios, de actividad económica, su magnitud y de cada lugar, requieren del ITSE (Certificado de Inspección técnica de seguridad en edificaciones),

conlleando a que puede ser informal o formal el administrado, al respecto esto se debe regular bajo el principio de autoridad, así mismo Meléndez (2024), opinó que, no lo considera que sean significativamente bajos la regularizaciones, sino que deben ser formales, en la actualidad lo que busca el estado con su intervención es la habilitación urbana donde existe un cierto número de propietarios informales porque al declararse propietarios solo busca el saneamiento físico legal de tierras urbanizadas y el costo es unánime, y la posición de Gallardo, Sarmiento, Mendoza (2024), señalaron que, el 60% y 75% de Lima tiene edificaciones irregulares e informales, primero porque no tienen título de propiedad en orden y segundo por la exigencia de los parámetros para construir por los cuales los propietarios no están dispuestos a cumplir con la normativa de construcciones y realizan sus construcciones sin licencia. Asimismo, López (2024) señaló que las infracciones no prescriben según la ley 27444, a ello se suma que las entidades municipales otorgan licencias de funcionamiento, sin requerir de la licencia de construcción lo cual incrementa las edificaciones irregulares el tipo de locales de comercio.

- De acuerdo a la décima primera pregunta, los entrevistados Gallardo y Sarmiento (2024), refirieron que, no debe modificarse, considero que ello fomentaría la construcción indiscriminada, sin contar con la licencia respectiva, confiando que en los próximos años podrán regularizar, lo cual no resulta correcto, pues pueden surgir riesgos de daños materiales y/o personales, así mismo considera que es muy pronto una nueva modificación, por otro lado Jaramillo, Castro, Prieto y Meléndez (2024), señalaron que si se debe modificarse y ser más específico en cuanto a plazos, procedimientos de las edificaciones de construcciones en el distrito y el país, cada lugar tiene sus propias costumbres y la manera del modus operandi de vivir; así mismo también está en favor que sí, su regularización debe de hacerse mediante la Ley 27157 y sus modificatorias, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006- VIVIENDA. De igual manera López (2024) indicó que, al existir alta tasa de edificaciones sin licencia, ello se debe regularizar o reglamentar bajo el

marco legal, evaluándose, ya que muchas edificaciones vía regularización no cumplen con el reglamento nacional de edificaciones vigentes y normas locales.

- De acuerdo a la décimo segunda pregunta, los entrevistados Gallardo, Meléndez, Castro, Mendoza, Prieto y Jaramillo (2024) refirieron que, sí, es sumamente importante que luego de regularizar las edificaciones participen la totalidad de los propietarios a fin de definir y adjudicar de manera correcta y legal dicha construcciones, de lo contrario el copropietario ausente o unos herederos harán tomar medidas legales y/o judiciales con ello conllevado a una pérdida de tiempo y dinero, por otro lado cada propietario puede realizar las independizaciones de su propiedad, cumpliendo los requisitos exigidos, pero son trámites muy engorrosos y de muy costoso, siendo parte de la realidad peruana, así mismo se considera que la participación de los copropietarios, porque mediante su intervención se verán involucrados, ya con el estado y su presencia será muy importante para en la subdivisión de sus terrenos y convertirse en propietarios directos y adquirir la titularidad correspondiente y ser inscritos en los registros públicos. Y mientras tanto Sarmiento (2024), señaló que, que si bien no la totalidad de los copropietarios, pero si la mayoría, mientras que no se despoje a su derecho de propiedad. De la misma manera López (2024) refirió que cada quien se debe hacer responsable de sus predios en cuanto a los impuestos, lo que le permite también ser materia de hipoteca.

Descripción de resultados de la técnica de la encuesta:

Seguidamente, presentaremos los resultados de la investigación, para el presente caso de la encuesta utilizada a los administrados y profesionales.

La primera pregunta de la encuesta estuvo orientada a saber si el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos. Toda vez que es importante estudiar o evaluar, si la regularización de predios urbanos si beneficia al derecho a la propiedad.

En la primera tabla se mostró que, el 100% de administrados y profesionales, opinan que sí favorece el saneamiento físico legal al derecho a la propiedad.

Pregunta 1: ¿El saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	15	100%
NO	0	-
NO PRECISA	0	-
TOTAL	15	100%

TABLA 1: Beneficio del saneamiento físico legal de predios urbanos.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Para seguir con la segunda tabla se presentó que, 80% de los administrados y profesionales, consideraron que el saneamiento físico legal se encuentra debidamente establecida en las mencionadas leyes, y, sin embargo, el 20% de los administrados no precisa si están debidamente establecidas las leyes para el saneamiento.

Pregunta 2: ¿Considera Ud. que, el saneamiento físico legal, se encuentra debidamente establecido en las Leyes N° 27157, 29090 y 30830 para acceder al derecho la propiedad de predios urbanos?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	12	80%
NO	0	-
NO PRECISA	3	20%
TOTAL	15	100%

TABLA 2: Establecimiento de las Leyes 27157, 29090 y 30830.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Seguidamente, para esta parte de la tercera tabla se presentó que, el 87% de los administrados y profesionales, consideraron de importante el saneamiento a la titularidad para el reconocimiento de las posesión libre y pacífica, mientras que, un 13% de los administrados no consideraron que el saneamiento a la titularidad, sea necesario para reconocer la posesión.

Pregunta 3: ¿Considera Ud. que, el saneamiento a la titularidad, como una necesidad de reconocer la posesión libre y pacífica para tener el derecho a la propiedad inmueble?		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	13	87%
NO	2	13%
NO PRECISA	0	-
TOTAL	15	100%

TABLA 3: Necesidad de reconocimiento de la posesión.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Ahora a continuación, en la cuarta tabla, se presentó que, de forma mayoritaria el 93% de los administrados y profesionales manifestaron que la usurpación de la posesión de terrenos vulnera el derecho a la propiedad, mientras que una minoría del 7% señala que no vulnera el derecho a la propiedad.

Pregunta 4: ¿Considera Ud. que, la usurpación de las posesiones de terrenos, vulnera el derecho a la propiedad, y que ha futuro le afecte la restitución de posesión?		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	14	93%
NO	1	7%
NO PRECISA	-	-
TOTAL	15	100%

TABLA 4: Vulneración del derecho a la propiedad.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados

Para continuar con la quinta tabla, se mostró que, el 40% de los administrados y profesionales, consideraron que la falta de habilitaciones urbanas es menor frente a otros distritos, por otro lado, el 53% de los administrados, opinaron que, no consideran que la falta de habilitaciones urbanas sea menor y un 7% no precisa.

Pregunta 5: ¿Considera Ud. que, la calidad de estado de falta habilitaciones urbanas realizadas en el distrito de San Juan de Lurigancho, es menor frente a otros distritos según la posición económica?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	6	40%
NO	8	53%
NO PRECISA	1	7%
TOTAL	15	100%

TABLA 5: Estado de falta habilitaciones urbanas.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Ahora bien, para la sexta tabla, se señaló que, una mayoría del 73% de los administrados y profesionales, consideraron que las habilitaciones de oficio mejoraron el nivel de saneamiento físico legal (de oficio, refiere que los trámites son a iniciativa de las gestiones municipales), pero sin embargo el 20% de administrados consideró que, las habilitaciones de oficio no mejoraron el estado de calidad de saneamiento, y el 7% no precisa.

Pregunta 6: ¿Considera Ud. que, la habilitación urbana de oficio, mejorará el estado de calidad de saneamiento físico legal del distrito de San Juan de Lurigancho frente a otros distritos según posición económica?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	11	73%
NO	3	20%
NO PRECISA	1	7%
TOTAL	15	100%

TABLA 6: Habilitaciones urbanas de oficio.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Con respecto a la séptima tabla, se mostró que, 67% de los administrados y profesionales, opinaron que la tramitación de regularización o formalización en las entidades del estado son muy complejas, mientras que el 26% de los administrados no consideraron que sea complejas la tramitación en las entidades del estado, y el 7% no precisa.

Pregunta 7: ¿Considera Ud. que, la tramitación de regularización o formalización físico legal de propiedades de predios urbanos son muy complejos en las entidades del estado?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	10	67%
NO	4	26%
NO PRECISA	1	7%
TOTAL	15	100%

TABLA 7: Tramitación de regularización o formalización de predios urbanos.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Asimismo, ahora presentamos a la octava tabla, en la que, una mayoría del 67% de los administrados y profesionales, concordaron que la tramitación de las habilitaciones urbanas, son muy complicadas y costosas, no obstante, el 33% de los administrados señalaron que no son complicadas ni costosas.

Pregunta 8: ¿Considera Ud. que, la tramitación de las habilitaciones urbanas es muy complicadas y costosas para el administrado?		
.	Frecuencia	Porcentaje
SI	10	67%
NO	5	33%
NO PRECISA	0	-
TOTAL	15	100%

TABLA 8: Tramitación de habilitaciones urbanas.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

Luego, presentamos a la tabla novena, en donde se mostró que, el 80% de los administrados y profesionales, consideraron que el nivel de regularización de rectificación de las áreas y linderos respecto a los terrenos urbanos, son significativamente bajos, mientras que el 7% de administrados, no consideraron que, la rectificación de la áreas y linderos sean significativamente bajos, y el 13% no precisa.

Pregunta 9: ¿Considera Ud. que el nivel de regularización de los terrenos urbanos, con respecto a la rectificación de áreas y linderos son significativamente bajos?		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	12	80%
NO	1	7%
NO PRECISA	2	13%
TOTAL	15	100%

TABLA 9: Rectificación de áreas y linderos.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

En esta oportunidad continuó la tabla décima, que nos mostró que, el 60% de los administrados y profesionales, consideraron que el nivel de regularización de edificaciones irregulares es significativamente bajo, no obstante, un 27% de administrados no consideraron que el nivel de regularización sea significativamente bajo, y el 13% no precisa.

Pregunta 10: ¿Considera Ud. que, el nivel de regularización de las edificaciones irregulares de locales comerciales y de vivienda son significativamente bajos?		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	9	60%
NO	4	27%
NO PRECISA	2	13%
TOTAL	15	100%

TABLA 10: Nivel de regularización de edificaciones.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados

Llegando al final de la encuesta con la tabla décima primera, en la que, el 73% de los administrados y profesionales, si consideraron a favor de que se deba modificar la ley del saneamiento, mientras que el 20% de los administrados consideraron que no se deba modificar alguna ley, y un 7% de los administrados no precisa.

Pregunta 11: ¿Considera Ud. que, para promocionar la regularización las construcciones irregulares se deban modificar alguna Ley del saneamiento?		
	Frecuencia	Porcentaje
SI	11	73%
NO	3	20%
NO PRECISA	1	7%
TOTAL	15	100%

GRÁFICO 11: Promoción de la regularización de construcciones irregulares.

FUENTE: Información extraída de abogados, arquitectos, ingenieros y administrados.

En cuanto a la discusión, se tomó en cuenta los fundamentos teóricos, artículos científicos, respuestas de las entrevistas, encuestas, y guía documental, con referencia de una deliberación de argumentación, luego de sistematizar la información para conseguir una posición que se alinea al objetivo general y objetivos específicos, del presente trabajo de investigación.

Objetivo General

Evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho.

De acuerdo al análisis documental de **Sentencia** Resolución N° 21 Exp. N° 35391-2014-0-1801-JR-CI-11, y del **FALLO**: declarando **FUNDADA** la demanda de fojas sesenta y uno subsanada a fojas ciento diez y en consecuencia se declara que doña V. Fiestas es propietaria por prescripción del inmueble ubicado en la calle Eleazar Guzmán N° 2496 del distrito del Cercado de Lima de esta Capital, debiéndose inscribir dicha propiedad a su nombre en los Registros

Públicos. La presente sentencia se demostró que el saneamiento físico legal otorgó el derecho a la propiedad a V. Fiesta, y que además el Juez ordenó la inscripción del predio ante la SUNARP, según el Art. N° 950 de código civil.

Para el Juez especializado Tantaleán (2020) señala que, con respecto al derecho a la propiedad, el Tribunal Constitucional reitera la constatación y seguridad constitucional de acuerdo a lo establecido en nuestra carta magna que lo reconoce como tal, sin embargo esta aseveración no sería del todo absoluto de su significación constitucional, y es que tenemos el caso de posesión, que a pesar de formar parte de una característica de estructura de integrar una propiedad, no estaría comprendido dentro de los alcances constitucionales de seguridad, por la cual la tenencia estaría en una situación de riesgo por no corresponder a los alcances constitucionales. Complementariamente el profesor de Derecho Civil de universidades de alto reconocimiento, Avendaño (1994) se refiere que, la propiedad ha sido históricamente un derecho total, único, permanente. En primera instancia, faculta al titular categóricamente su disposición, en utilizar, gozar y determinar o decidir sobre la propiedad bien inmueble materia de derecho, también resulta ser significativamente como algo propio y representativo, además con tendencia en el tiempo de ser duradero en el predio. Cada autor o entrevistados van señalando distintas versiones, cercanas o no, van a coincidir por una parte en señalar de qué manera el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad, desde lo que está escrito en teoría y que tanto no favorece en lo que ocurre en la práctica, lo mencionado por Tantaleán (2020), respecto a la protección constitucional de la propiedad, no es del todo absoluto, hasta que determinada zona sea declarada de interés público para realización de obras de beneficio social a la comunidad, y por otro lado lo que aclara el autor con respecto al alcance de la seguridad constitucional a las posesiones, que si bien formaría parte de un elemento integrante de la propiedad, ello no es totalmente amparado, porque mayormente deviene de una adquisición irregular y que depende del tiempo, que su posesión haya sido libre y pacífica en lo posible, así mismo sea reconocido por sus vecinos su permanencia en el tiempo que lleva habitando en un determinado predio. Para

que se cumpla lo que señala Avendaño que, el poseionario como potencial propietario, pueda aspirar a tener la protección constitucional va tener que afrontar a formalizar su situación, teniendo que evaluar el costo beneficio lo cual conlleva a confirmar el supuesto de este caso en el que el saneamiento físico legal no favorece al humilde poblador de la zona de pueblo joven o asentamiento humano del distrito que menciona el presente trabajo de investigación.

De acuerdo a los entrevistados que manifestaron, de lo que fue en lo ideal y que difiere mucho de lo real que, Gallardo, Meléndez, Sarmiento, Prieto, Castro, Mendoza, López y Jaramillo (2024) mencionaron que, si, el saneamiento físico legal va a permitir a los poseedores no propietarios, poder acudir y ejercer un derecho de propiedad, por otro lado, favorece a tener predios, se les permita ejercer los derechos a que sus propiedades queden expeditos para la suscripción (realicen todo tipo de trámite) en los Registros públicos, y según los encuestados en la primera tabla se mostró que, el 100% de administrados y profesionales, opinan que sí favorece el saneamiento físico legal al derecho a la propiedad.

Derecho comparado, casos de desplazados (obligados a abandonar sus viviendas) por el terrorismo y el derecho a la propiedad.

En Perú se dio la Ley N° 28592, que establece el Plan Integral de Reparaciones, tuvo como propósito de dar facilidades para el ingreso a la vivienda a las víctimas (terrorismo) y/o a sus familiares que como consecuencia del proceso de violencia perdieron sus viviendas o fueron desplazadas de la zona donde habitaban. Por ello se destinó S/.66 millones para su atención vía bono habitacionales, según Ministerio de vivienda (2019).

Por la restitución de la posesión de tierras, Forer (como cita en Acevedo & Serrano, 2015, p. 149), nos describen sobre una Ley 1148 de 2011 en Colombia, referidas a casos de reparación de agraviados y la recuperación de terrenos, orientados a solucionar los atropellos del pasado, buscando por otro lado justicia y sancionar a verdaderos responsables, como una manera de conseguir el proceso de paz, y no solo basta con la restitución del bien inmueble, sino que se ofrece una compensación económica.

Complementado a lo manifestado por la totalidad de los actores y autores antes mencionados, se tuvo como antecedente a nivel internacional, al autor Martin (2017), nos manifiesta que cualquier persona puede tener el derecho a la propiedad, tanto en lo individual o colectivamente, y a nivel nacional para Salcedo (2019), en cuanto a la problemática de la propiedad y expropiación en zonas de Patrimonio cultural inmueble, la situación del bien inmueble en referencia no reduce los derechos fundamentales a la propiedad. De igual manera el saneamiento físico legal de predios queda establecidas en las leyes, siendo una de ellas la Ley 29090 según AC Arquitectos (2023).

Objetivo Específico 1

Evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho.

Según a la revisión de análisis documental de **Saneamiento** dado por el Artículo 3. **Ley N° 29090**, de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones, que tuvo la **definición de habilitación urbana**, como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe de distribución de energía e iluminación pública. En mención a la norma antes mencionado, señala de la buena planificación territorial urbana, es que se realizan los proyectos de habilitación de preparación de extensos terrenos rústicos o agrestes para urbanizar y dar inicio a una nueva ciudad donde la calidad de vida y pueda garantizar.

Al referirnos estado o nivel de saneamiento, es analizar si esta formalización de predios que se encuentra en un nivel bajo, medio o alto, siendo lo idóneo el promedio de entre medio y alto, de acuerdo a lo señalado algunos entrevistados han respondido en sentido contrario, pero que al final se acercan al nivel medio. La ubicación de los predios, están marcadas por los proyectos inmobiliarios

formales los han empleado o emplean grandes inversiones, y que han urbanizado para bien como así lo menciona Meléndez (2024) los mismos que sitúan por la parte media y exclusiva de distrito de San Juan de Lurigancho, y por otro lado se han tenido ocupaciones por las invasiones de extensos terrenos mayormente del estado e incluso permitido en parte del gobierno de turno en los años 70, posteriormente han seguido dando de manera irregular y con ello también la aparición de traficantes de terrenos. Según el artículo 3 de la Ley 29090, por la habilitación urbana se adecuaron en parte los suelo agrestes a urbano, el espacio o área a ocupar, en donde se debe tener en cuenta los servicios básicos y complementarios así como la disposición para otorgar aportes de áreas para las vías y locales para los servicios sociales, en fin todo un procedimiento regular, que conlleva a abordar su complejidad y los altos costos que demandaría estos proyectos para alcanzar el nivel de saneamiento físico legal óptimo del promedio deseable.

En la realidad es que existe de manera mayoritaria los pueblos jóvenes, asentamientos humanos, asociaciones de vivienda, así los describen los profesionales y administrados, destacando un poco más lo que señala Meléndez (2024) refiriéndose como el centralismo al distrito en mención, y como se ha proliferado estas formas de agrupamientos sin ninguna planificación y para lo cual el supuesto no sería favorable el saneamiento físico legal, por lo complejo y costoso que les resultaría. Para seguir con el proceso de regularización, las agrupaciones se tendrían que organizar para gestionar a las empresas de servicios públicos, para contar estas prestaciones mínimas, y así puedan quedar como zonas consolidadas y la municipalidad de acuerdo a sus ordenanzas podría realizar las habilitaciones urbanas de oficio.

De acuerdo a lo manifestado por el entrevistado, los encuestados en la sexta tabla, señalaron que, una mayoría del 73% de los administrados y profesionales, consideraron que las habilitaciones de oficio mejoraron el nivel de saneamiento físico legal (de oficio, refiere que los trámites son a iniciativa de las gestiones municipales), por eso Guerra (2016). que para obtener el grado de doctor realizo un trabajo de investigación denominada: movilidad, vivienda, empleo y urbanismo sostenible para la evolución de las ciudades y desarrolla

recomendaciones de planificación prospectiva y de gestión para un Plan de Secuencia Territorial (PST) de largo plazo para la regeneración urbana que conduzca al desarrollo de las mismas.

De igual manera complementando, según en lo expuesto por Guerra (2016), propone la rehabilitación de las grandes localidades, mediante la iniciación de grandes rutas de acceso y la reurbanización del centro a la periferia, convirtiendo la ciudad en un parque mediante un desarrollo urbano ascendente, y así mismo en la habilitaciones urbanas, se abre paso al nacimiento de nuevas ciudades como lo plantea Taller, (2016, p45) describiendo que las urbes son resultado de las personas, y como productos de la planificación territorial, se origina la transformación física de la ciudad y las gestiones de las construcciones.

Objetivo Específico 2

Evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado.

Teniendo en cuenta el estudio documental de **Regularización inscripción registral, Ley N° 27157**, Título 2021- 1496691 – Sunarp, actos a inscribir: **Declaratoria de fábrica y subdivisión** de lotes, se presentaron los requisitos de la **tramitación**; Formulario registral, DJ de verificador, informe técnico, planos de ubicación, de distribución, subdivisión, perimétricos, solitud y pago de derechos registrales, el presente caso se trató de un predio, que formó parte de un lote matriz de varios propietarios siendo uno de ellos E. Saavedra, quienes lograron inscribir la declaratoria de fábrica y subdivisión de lotes y siendo adjudicados posteriormente uno de los sub lotes, y por medio de la tramitación con los requisitos antes mencionados, y siendo este trámite solo una parte de proceso de saneamiento.

La abogada especialista en derecho registral inmobiliario, Gallardo (2024) refiere que, si, la regularización o formalización físico legal de las propiedades de los

predios urbanos resultan ser muy engorrosos y dependiente del aparato estatal, que suele demorar tanto, siendo lenta e infructuosa, por lo que la entrevistada concluye que debería agilarse más las tramitaciones, por su parte Meléndez (2024) indica que se brindar las explicaciones necesarias, teniendo en cuenta que el poblador peruano en la mayoría desconoce sobre estos temas de formalización, además de ser así (de tener conocimiento) tiene muchos entrampamientos burocráticos, a tener cuenta también de la información que puedan brindar los funcionarios, cada uno, hay veces tiene distintas versiones (cuando se perciba duda), que en estos casos se tiene que volver a consultar a otro funcionario para tener la certeza que la información que brinda es igual y no tener que regresar a volver a ser el trámite, así mismo interviene, López (2024) sosteniendo que, en primer orden de saneamiento es la determinación del área del terreno y titularidad, además en cuanto al territorio no existen bases catastrales que sean coordinadas entre registros públicos y las municipalidades, por lo que al pasar esta parte de la tramitación de regularización a proseguir será un poco menos complicado.

Que mediante Ley N° 28294 se crea la entidad de Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial Perú – SNCP, esta institución se encarga sobre todo a zonas no catastradas, el cual mediante un proceso de tramitación complejo y muy costoso, esta entidad entrega al predio el Código Único Catastral – CUC, por el cual se inscribirá en la Sunarp, y se podrá proseguir la tramitación para los casos de rectificación de áreas y linderos, que suele ser uno de los primeros trámites a realizar para proceso del saneamiento físico legal. Y para Prieto (2024), manifestó que, teniendo en cuenta a los anteriores entrevistados, la regularización de la edificación por la Sunarp, será menos complicado la tramitación, es bueno precisar que esta situación de ser menos complejo es relativa en la medida de cómo esté construida la edificación, por ejemplo, si el área ocupada en la realidad concuerda con los descrito en el antecedente registral, el cual conlleva a ser observado por parte del registrador.

En cuanto a la tramitación de habilitaciones urbanas, Gallardo (2024) reitera de alguna manera que, si son complicadas y costosas, que además toman cierto tiempo, por lo cual no puedan cumplir sus objetivos, sin embargo, indica que no

considera que deban ser con demasiada rapidez, pero sí que sea eficiente y fructífero, Por otro lado, Jaramillo (2024), consideró que, no debería ser costoso porque con la intervención del estado y en concordancia con las municipalidades, sólo pagarían un derecho como propietario a la municipalidad correspondiente para su tramitación y así simplificar los procedimientos que se requieren para la autorización de una habilitación urbana, acortar los plazos que se han venido dando de alguna manera, para las aprobaciones de habilitaciones urbanas.

Mostrando que, de acuerdo a la encuesta realizada, se obtuvo que, el 67% de los administrados y profesionales, opinaron que la tramitación de regularización o formalización en las entidades del estado son muy complejas.

De acuerdo en el ámbito local, lo que menciona Hernández (2020) es que las edificaciones informales se han extendidos en Lima Metropolitana, como resultado de entre otros temas políticos, económicos, sociales, demográficos, espaciales y burócratas, lo que conlleva a la tramitación procedimientos de formalización en la ley 27157, siendo una de las oficinas que mayormente recurren los administrados es la Superintendencia Nacional de los Registros públicos - SUNARP, entidad oficial de publicitar todos los actos y que son de interés públicos, (Ley N° 26366 – 1994), según Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (1995). Memoria Anual.

Objetivo Específico 3

Evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho.

De acuerdo a la **Tesis de Maestría** de Guevara, J. (2017). Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes, el jefe de la Oficina de Desarrollo Urbano del distrito de San Juan de Lurigancho, declaró que el 65% de construcciones marginales no cuenta con licencia de construcción, se confirma la realidad de la autoconstrucción en las zonas

periféricas del distrito, a la mayoría de los pobladores les resulta complejo y costoso, además de la poca información y teniendo en cuenta que la mayoría de estas zonas no cuentan con habilitación urbana.

El grado de formalización de un predio, hemos mencionado que debe estar entre promedio de medio y alto, desde la correcta ubicación de la áreas y linderos, así como también de la titularidad registral y las edificaciones en lo posible debe ser óptimas, sin embargo, el saneamiento físico legal, no sería favorable a la mayor parte de la población que se encuentres en los asentamientos humanos o zonas de igual situación, la regularización en caso de área y linderos. Castro y Mendoza (2024) el primero entrevistado señala que, no están bien reguladas, respecto a los terrenos con relación a la determinación de la área y linderos, y el segundo manifiesta que, se puede admitir en la mayoría de los casos existe plataforma erróneas que no están actualizadas y se da la superposición de predios, donde existen terceras personas (vecinos) que no pretenden llegar a firmar ningún documento de saneamiento físico legal, así son las discrepancias en las áreas y linderos en la realidad, que se presentaron en las entidades del estado, siendo complicado y con requisitos que hay veces no son tan necesarios, por otro lado, Meléndez (2024) indica si se hace un recorrido por este distrito podemos encontrar un desorden en la mayoría de edificaciones realizadas, en cualquier parte de terreno, debe tomarse en consideración en lugares específicos donde habitan, porque no todo terreno es apropiado para la vivienda, y de las cuales estarían en riesgo de ser observado y declarado como zona no apta para ser habitable, sin embargo Castro (2024), señala desde otro ángulo que, si, están bien reguladas, porque mediante la rectificación de áreas y linderos se dará inicio a un saneamiento físico legal y convertirte en un poseedor de buena fe, y gozar de ciertos derechos como propietario legítimo en el transcurso del tiempo.

A continuación, Sarmiento (2024) señala que, el 60% y 75% de Lima, tiene edificaciones irregulares e informales, primero, porque no tienen título de propiedad en orden y segundo por la exigencia de los parámetros para construir, por los cuales los propietarios no están dispuestos a cumplir con la normativa de construcciones y realizan sus construcciones sin licencia. Estos porcentajes que se indican demuestra el nivel bajo de regularización, adicionalmente López

(2024) señaló que las infracciones no prescriben según la ley 27444, a ello se suma que las entidades municipales otorgan licencias de funcionamiento (para actividades económicas), sin requerir de la licencia de construcción lo cual incrementa las edificaciones irregulares en el tipo de locales para comercio.

Por su parte Meléndez (2024) entre otros de la misma idea señalaron que, si se debe modificarse parte de la ley de saneamiento que se debe extender la fecha de culminación de la obra y ser más específico en cuanto a plazos, procedimientos de las edificaciones de construcciones en el distrito y el país, cada lugar tiene sus propias costumbres y la manera del modus operandi de vivir, si bien la ley es general, lo que se debe seguir precisando más, es tener cuenta las realidades de cada zona o regiones de nuestro país, si bien citamos en este trabajo a un determinado distrito de la Lima ello es solo referencial. Sin embargo, Gallardo (2024), refirió que no debe modificarse, considero que ello fomentaría la construcción indiscriminada, sin contar con la licencia respectiva, confiando que en los próximos años podrán regularizar, lo cual no resulta correcto.

De acuerdo a la encuesta realizada, y que como respuesta y propuesta que se hace a la evaluación de la regularización de las edificaciones, se planteó la pregunta de cambio o no de parte de la ley de saneamiento, en la cual se contó con 15 participantes teniendo que, el 73% de los administrados y profesionales, si consideraron a favor de que se deba modificar la ley del saneamiento.

También al evaluar la participación de los copropietarios de un predio, que suele ser un tema recurrente la relación o vinculación en la intervención de todos en la en la firma de documentos de saneamiento y a falta de uno de ellos trunca el avance de la gestión de los tramites, al respecto, Sarmiento (2024), señaló que, que si bien no la totalidad de los copropietarios, pero si la mayoría, mientras que no se despoje a su derecho de propiedad.

Una vez más tendremos que tener en cuenta de la existencia de tantas leyes, pero el asunto es ver en la práctica, que tan eficientes son, para el tema de saneamiento físico legal de predios, son muchas y también han sufrido

modificaciones en el tiempo, las que se han mencionado son entre las recurrentes que se toman en cuenta, por tanto, al evaluar y acercarnos al supuesto, es necesario tomar en cuenta cómo se retroalimenta de las experiencias para ir planteando propuesta de modificaciones a la ley, de manera que sea cada vez más eficiente y sobre todo tener presente el desempeño de los funcionarios y empleados, que vienen a ser los operadores de las leyes.

Teniendo en cuenta las opiniones de los actores antes mencionados, en el medio nacional encontramos la tesis de Flores (2019). Su propósito general es demostrar cómo repercute e influye en la base gráfica catastral en el saneamiento de predios urbanos en la zona de Huánuco, que la falta de vinculación gráfica catastral y no se logre establecer un catastro correctamente vigente, será imposible realizar el saneamiento de predios, de igual modo si las demás entidades del estado no tengan homologadas sus bases gráficas, por consiguiente, no podrían advertir casos como superposición gráfica. Por ello el estado peruano ha dado una norma para que tales edificaciones puedan regularizar su situación, respecto a construcciones realizadas hasta 31 de diciembre de 2016 (Ley N° 27157 - 1999) según la Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, (2020). Ley 27157.

V. CONCLUSIONES

1.- Se evaluó como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, siendo que la totalidad de los ciudadanos que señalan que si favorece en teoría, sin embargo en la realidad difiere de alguna manera los resultados, por otro lado unamajoría de personas indican que en el saneamiento físico legal están debidamente establecidas en las leyes 27157, 29090 y 30830, en ese mismo orden, manifiestan de igual modo que favorece al derecho a la titularidad de predios urbanos y la mayoría de los administrados indican que la usurpación vulnera el derecho a la propiedad.

2.- Se evaluó la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho, siendo que para la mitad de los administrados, señalan que la falta de habilitaciones urbanas sea menor frente a otros distritos de acuerdo a su posición económica, además la mayoría de los administrados consideraron que las habilitaciones de urbanas de oficio si favorecen a mejorar el nivel de saneamiento, sin embargo en la práctica o en la realidad muy pocas municipalidades los realizan.

3.- Se evaluó el proceso de la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado, resultando para mayoría de los pobladores, como no favorables, reconocieron la ineficacia de la tramitación de los procesos de gestión en las entidades, señalaron también que, realizar las formalizaciones de las habilitaciones urbanas como una de las más complejas y costosas.

4.- Se evaluó el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho, siendo para la mayoría de los administrados de un nivel no favorable, debido a que no existen mayor impulso en las entidades del estado en atender las regularizaciones de la determinación de las áreas y linderos de terrenos y de las edificaciones informales. Se consideró también por la mayoría de las personas que se mostraron a favor de modificar parte de la Ley de saneamiento, siendo el más recurrente respecto a las edificaciones informales.

VI. RECOMENDACIONES

1. La sugerencia a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República del Perú, la creación o mejoramiento de las leyes de actualización, promoción y difusión de los sistemas de programas de saneamiento físico legal de predios urbanos. Promover debates de las leyes relacionadas al reordenamiento de planeamiento integral urbano, que no solo queden establecidas como leyes de saneamiento, si no que sean parte de política públicas al servicio de la comunidad, que de derecho a la titularidad y de garantía ante la vulneración de la propiedad predial.
2. Recomendar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como a las Municipalidades, la actualización, implementación y funcionamiento permanente del programa de atención de la habilitación urbana de oficio, con atención especializada en las zonas de pueblos jóvenes, asentamientos humanos y asociaciones marginales.
3. Se recomienda a la entidad pública de los órganos de gobierno local las municipalidades provinciales y distritales. El Instituto Catastral de Lima – ICL así como el Servicios de Administración Tributaria de Lima – SAT (organismos públicos descentralizados de la Municipalidad Metropolitana de Lima) y parte de los órganos de gobierno central, la Comisión para la Formalización de Propiedad Informal - COFOPRI y Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, entre otras entidades a mantener o mejorar su calidad y atención a los administrados. Realizar convenios con organismo no gubernamental con proyectos de temática de saneamiento en zonas de bajos recursos económicos.
4. La sugerencia a la entidad de Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial Perú – SNCP y COFOPRI, realicen mayor promoción y difusión de sus servicios, porque hay muchos casos de saneamiento de rectificación de área y linderos. Para las edificaciones informales recomendar las gestiones realizarlas vía Sunarp. Se propone a los congresistas de la nación, la modificación del artículo 3 de la Ley 30830, Ley de modificar al

artículo antes mencionado de la Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. La propuesta antes mencionada viene a colación de las recurrentes dificultades que tienen los propietarios en no poder regularizar parte total o parcial de sus edificaciones informales, que los construyeron pasando el año 2016, del cual la norma vigente señala como fecha límite a diciembre 2016, siendo la nueva propuesta a diciembre 2020, por lo cual el propietario tendría una oportunidad de mejora económica, personal y familiar.

REFERENCIAS.

Acevedo, M., & Serrano, R. (2015). Transformaciones generadas en la ley de víctimas y restitución de tierras en Colombia. *Revista Eleuthera*. 12 (), 141-161

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585961404008>

AC Arquitectos, (2023). Compilado Ley 29090. *Ley de regularización de habilitaciones urbana y de edificaciones*.

<https://acarquitectos.com.pe/normativa/ley-29090>

Alarcón, W. (2015). La inmatriculación de predios, sus formas y tratamiento normativo en Perú. *Revista de Derecho*. 2(1), 37-4

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=671871189003>

Armijos, P. (2023). El derecho a la propiedad privada frente a los tributos con efectos confiscatorios. *Foro: Revista de Derecho*, (39), 129

148. <https://doi.org/10.32719/26312484.2023.39.7>

<http://scielo.senescyt.gob.ec/pdf/foro/n39/2631-2484-foro-39-00129.pdf>

Avendaño, J. (1994) Academia Peruana de Derecho, *El Derecho de propiedad en la Constitución*. THEMIS - Revista de Derecho.

[Dialnet-EIDerechoDePropiedadEnLaConstitucion-5109858 \(2\).pdf](Dialnet-EIDerechoDePropiedadEnLaConstitucion-5109858 (2).pdf)

Calderón, J. (2010). Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario. *Estudios demográficos y urbanos*, 25(3), 625-661. Recuperado en 09 de octubre de 2023,

http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102010000300625&lng=es&tlng=es.

Carranza, C, & Ternera, F. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revisa Estudios Socio-Jurídicos*. 12 (2), 87-108.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=73315636004>

Castillo, E y Vásquez, ML (2003). El rigor metodológico en la investigación cualitativa. *Colombia Médica*. 34(3), 164-167

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28334309>

Constitución Política del Perú [Const] Art. 70 (29 de diciembre de 1993)

<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682678>

Díaz, L., Torruco, U., Martínez, M., & Varela, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Investigación en educación médica*, 2(7), 162-167.,

de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009&lng=es&tlng=es

Díaz, G. (2019) *El delito de usurpación y su afectación al derecho de posesión en las invasiones en el distrito de Tarapoto, año 2018* (Tesis pregrado). Universidad Nacional de San Martín-Tarapoto, Perú.

<https://repositorio.unsm.edu.pe/bitstream/11458/3649/1/DERECHO%20-%20Gilmer%20Joel%20Díaz%20Sangama.pdf>

Dulzaides, I., y Molina, A. (2004) Análisis documental y de información de dos componentes de un mismo proceso. *ACIMED* 12(2), 1.

http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011&lng=es&tlng=es.

Flores, J. (2019). *Incidencia en la falta de vinculación de base gráfica catastral desencadena en la dificultad para el saneamiento de predios en la oficina registral de Huánuco, 2017*. (Tesis pregrado). Universidad de Huánuco. Huánuco, Perú.

<http://distancia.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/2205/FLORES%20MALPARTIDA%2c%20Jeison%20Jhonson.pdf?sequence=1&isAllowed=>

García, F., Alfaro, A., Hernández, A., & Molina, M. (2006). Diseño de Cuestionarios para la recogida de información: metodología y limitaciones. *Revista clínica de medicina de Familia*. 1(5), 232-236

<https://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=169617616006>

Guerra, M. (2016) *Vivienda, movilidad, empleo y urbanismo sostenible para la modernización de las ciudades* (Tesis doctoral). Facultad de Derecho Campus Miguel de Unamuno 37071 - Salamanca. Salamanca, España.

https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/133076/REDUCIDA_Vivien daMovilidad.pdf?sequence=1

Guerrero, M. (2016). Revista mensual de la UIDE extensión Guayaquil La *Investigación Cualitativa*. INNOVA Research Journal 2016, Vol 1, No. 2, 1-9. ISSN 2477-9024

[Dialnet-LaInvestigacionCualitativa-5920538 \(8\).pdf](Dialnet-LaInvestigacionCualitativa-5920538 (8).pdf)

Guevara, J. (2017) *Regularización de la declaratoria de fabrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una realidad a Lima Metropolitana* (Tesis de maestría Universidad Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y ciencias políticas, unidad de Postgrado, unidad de Posgrado). Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/6464/Guevara_aj.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Hernández, A. (2020) *Impacto de la regularización de la construcción informal en el distrito San Martín de Porres durante el periodo 2015-2018* (Tesis pregrado). Universidad Peruana los Andes. Lima, Perú.

<https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2082/TESIS%20%20HERNANDEZ%20COLLAZOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una protección efectiva a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*. (42), 147-177.

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417571103007>

Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, (2020). Ley 27157

<https://lpderecho.pe/ley-regularizacion-edificaciones-ley-27157-actualizado/>

Llanos, L. (2010). El concepto del territorio y la investigación en las ciencias sociales. *Agricultura, sociedad y desarrollo*, 7(3), 207-220.

https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-54722010000300001

Levrant, N. (2022). Intersecciones entre la propiedad privada y el derecho al patrimonio cultural. Dos casos de estudio en Argentina. *Revista de Derecho Privado*, (43), 129-160. Publicación electrónica del 3 de septiembre de 2022. <https://doi.org/10.18601/01234366.n43.06>

<http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n43/0123-4366-rdp-43-129.pdf>

Martín, E. (2017). *El derecho a la tierra, al territorio y a la restitución de tierras. Conflictos de tierras, conflicto armado y derechos humanos en Santander, Colombia* (Tesis doctoral). Universidad Pablo de Olavide. Santander, Colombia

<https://rio.upo.es/rest/api/core/bitstreams/32c158b5-9e08-4be8-9b55-2e83e89ea7b5/content>

Meo, A., & Navarro, A. (2009). Enseñando a hacer entrevista en investigación cualitativa entre el oficio, la profesión, y el arte. *EMPIRIA. Revista de Metodología de la Ciencias Sociales*. (17), 123-140

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=297124031005>

Ministerio de Justicia (2020). Sistema Peruano de Información Jurídica. Código Civil

<https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>

Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento (2019) Oficina general de Comunicaciones

<https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/51216-mas-de-s-66-millones-se-destinaron-a-bonos-habitacionales-para-desplazados-por-terrorismo>

Molero, G., & Morales, E. (2007). El impuesto sobre inmuebles urbanos en el municipio de Maracaibo. *Revista e Ciencia Sociales (Ve)*. , XIII (3), 518-530

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28011681012>

Monteagudo G. (2019) Saneamiento físico legal de inmuebles

<https://galvezmonteagudo.pe/gm-en-saneamiento-fisico-legal-saneamiento-fisico-legal-de-inmuebles/>

Mosso, E. (2017). Políticas {neoliberales} de regularización dominial del suelo urbano. *Cuaderno urbano*, 22(22)

[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552017000100005&lng=es&tlng=es.](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552017000100005&lng=es&tlng=es)

Ojeda de López, J., Quintero, J., & Machado, I. (2007). La ética en la investigación. *Telos*, 9(2), 345-357.

<http://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=99318750010>

Organismo de la Formalización de la propiedad Informal. (1996)

<https://ftp.cofopri.gob.pe/transparencia.asp?i=10>

Perleche, D., Martín, Z., & Tuanama, M. (2022). Condiciones de habitabilidad durante la pandemia por el COVID-19. San Juan de Lurigancho, Lima-Perú. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 32 (2), 227-240. <https://doi.org/10.15446/bitacora.V32n2.99739>

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74871231017>

Quispe, R. (2018). *Características de saneamiento físico legal en las comunidades campesinas y la disminución de los conflictos sociales en la región Cajamarca, 2018* (Tesis pregrado). Universidad Privada de Trujillo. Trujillo, Perú.

<http://repositorio.uprit.edu.pe/handle/UPRIT/154>

Rueda, M., Armas, W., & Sigala, L. (2023). Análisis cualitativo por categorías a priori: reducción de datos para estudios gerenciales. *Ciencia y Sociedad*, 48(2), 83–96. <https://doi.org/10.22206/cys.2023.v48i2.pp83-9>

[Dialnet-AnalisisCualitativoPorCategoriasAPriori-9013347 \(4\).pdf](#)

Salcedo, E. (2019). *Propiedad y expropiación del patrimonio cultural inmueble. Una reflexión teórica constitucional a partir del caso Machupicchu* (Tesis posgrado). Pontificia Universidad Católica del Perú Escuela de Posgrado. Lima, Perú.

https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14705/SALCEDO_GUILLÉN_PROPIEDAD_Y_EXPROPIACION_DEL_PATRI-MONIO_CULTURAL_INMUEBLE.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Salgado, A. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit*, 13(13), 71-78.

http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1729-48272007000100009&lng=es&tlng=es

Sánchez, F. (2019). Fundamentos epistémicos de la investigación cualitativa y cuantitativa: consensos y disensos. *Revista Digital de Investigación en Docencia Universitaria*, 13(1), 102-122.

<https://dx.doi.org/10.19083/ridu.2019.644>

Sánchez, J., Fernández, M., & Díaz, J. (2021). Técnicas e instrumentos de recolección de información: análisis y procesamiento realizado por el investigador cualitativo. *Revista Científica uisrael*, 8(1), 107-121. <https://doi.org/10.35290/rcui.v8n1.2021.400>

http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2631-27862021000300107

Sarduy, Y. (2007). El análisis de información y las investigaciones cuantitativas y cualitativas. *Revista Cubana de Salud Pública*. 33 (3), 0

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=21433320>

Sistema Nacional Integrado de Información catastral Predial – Perú SNCP (2023)
Ley N° 28294

<https://sncp.gob.pe/>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (1995). Memoria Anual

<https://www.sunarp.gob.pe/memorias-institucionales.asp>

Taller, A. (2016), El compromiso social del derecho urbano. *Revista Eurolatinoamericana de derecho Administrativo*, 3(2), 37-61

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=655969790003>

- Tantaleán, R. (2016) Derecho y Cambio Social, *Tipología de las investigaciones jurídicas*. ISSN-e 2224-4131, Año 13, N°. 43, 2016
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456267>
- Tantaleán, R (2020) Derecho y y Cambio Social, *El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano*. N° 62, oct- dic 2020.
[Dialnet-EIDerechoDePropiedadDesdeLaOpticaDelTribunalConsti-7626205 \(1\).pdf](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626205)
- Vargas, Z. (2009). "La investigación aplicada: una forma de conocer las realidades con evidencia científica." *Revista Educación*, vol. 33, no. 1, pp.155-165.Redalyc
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=44015082010>
- Varguillas, C, & Ribot, S. (2007). Implicaciones conceptuales y metodológicas en la aplicación de la entrevista en profundidad. *Lauro*. 13(23), 249-262.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=76102313>
- Vega, L., Lao, Y., Marero, F., y Pérez, M. (2020). Redes de Petri: una herramienta para la validación de procedimientos. *Ciencias Holguín*, 26(2), 1-16
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=181563169001>
- Villanueva J. (2020) **Predio** Urbano y Rústico - Definición y Características
https://www.google.com/search?q=concepto+de+predio&sca_esv=224fa05bca59979e&rlz=1C1CHBF_esPE827PE827&ei=frqZcjNC8qO9u8PzqiU0A4&oq=concepto+de+predio+urbano+segun+autores+p+eruanos&gs
- Vitale, M., y Follonier, M. (2014). Saneamiento ambiental urbano, una propuesta de integración socioespacial. *Revista de Extensión Universitaria +E*, (4), 50-57.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=564172833009>

ANEXO 1 – PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY N°: _____

QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 3 DE LA
REGULARIZACIÓN, LEY 30830, QUE
MODIFICA LA LEY 27157 DE
EDIFICACIONES, PROCEDIMIENTO
PARA LA DECLARATORIA DE
FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE
UNIDADES INMOBILIARIAS DE
PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE
PROPIEDAD COMÚN

Mediante un Congresista, en uso de las facultades que le otorga el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y de acuerdo a lo establecido en los artículos 74 y 75 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República

Ha dado la Ley siguiente:

QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 3 DE LA REGULARIZACIÓN DE LA LEY 30830,
QUE MODIFICA LA LEY 27157 DE EDIFICACIONES, PROCEDIMIENTO PARA
LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES
INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo excepcional. Modificación del artículo 3 de la Ley 30830, Ley de que modificó al artículo antes mencionado de la Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Modifíquese el artículo 3 de la Ley 30830, la misma que viene de la Ley 27157 de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en los siguientes términos:

“Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de construcciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2020, que no hayan obtenido la licencia de edificaciones, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán regularizar su estado de situación irregular, de conformidad al procedimiento establecido en la presente ley”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Procedencia de la regularización

Los titulares de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES

COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Improcedencia de la regularización

No puede aplicarse el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

SEGUNDA. Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo adecúa el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA.

Lima, marzo 2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La nueva propuesta de modificación de la ley antes mencionada, no es que vaya a fomentar la informalidad de las construcciones, sino por el contrario va dar lugar a que la mayoría de las municipalidades se implementen y planifiquen en el tiempo una mejor atención a los administrados, pudiendo realizar campañas con la población organizada, lo cual dependerá de la capacidad necesaria con que se cuente

A. DE LAS CONSTRUCCIONES RECIENTES

Son muy recurrentes los casos de edificaciones recientes que están en la necesidad de regularizar sus construcciones, que lo ha realizado después de diciembre de 2016, y siendo la vía por los registros públicos la menos complicada, es que una nueva modificación y última se plantea a la del proyecto.

B. IMPLEMENTACIÓN DE ATENCIÓN A LOS ADMINISTRADOS

Para cada nueva edificación, el administrado está en la obligación de contar con una licencia de construcción las cuales se van a tramitar en las municipalidades correspondientes y quienes les entregaran la licencia de edificación, en tanto un nuevo plazo se estaría dando para las construcciones pueda regularizar a diciembre del 2020, por otro lado, daría tiempo a las municipalidades para que se implementen y puedan tener la capacidad de atender de manera eficiente.

C. DESARROLLO ECONÓMICO SOCIAL

Se presenta la oportunidad para muchos propietarios de hacer de su vivienda unifamiliar convertir a multifamiliar, de poder independizarse y luego adjudicar o vender alguna unidad inmobiliaria, con ellos de manera económica se estarían beneficiando.

D. COSTO Y BENEFICIO

Por corresponder a un proyecto que tiene relación con una nueva modificación de la Ley 27157, no habría mayores costos en su implementación, en todo caso las municipalidades tendrán que prever sus presupuestos de inversión pública para mejorar la atención a los administrados para elevar el nivel de formalización, por lo tanto, aumentarán los ingresos por recaudación del impuesto predial y los arbitrios municipales, de igual manera los administrados revalorizarán sus predios.

Lima, marzo del 2024

ANEXÓ 2 MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUPUESTO	TIPO	DISEÑO DE INVERSIÓN	CATEGORÍA	SUB CATEGORÍAS
Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2023	¿El saneamiento físico legal, favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023?	Evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023	<p>1. Evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho.</p> <p>2. Evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado.</p> <p>3. Evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho.</p>	El saneamiento físico legal, no favorece al derecho de la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho, 2023	Enfoque cualitativo (Básico)	Jurídico - propositivo	Derecho a la propiedad	<p>Posesión libre y pacífica</p> <p>Restitución de la posesión</p> <p>Habilitaciones urbanas</p>
							Predios urbanos	Terrenos urbanos
							Saneamiento físico legal	<p>Edificaciones de comercio y vivienda</p> <p>Edificación de vivienda</p>

ANEXO 3 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE ENTREVISTA
VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: GALLARDO PONCE LILIANA EMMA

1.2 Cargo e institución donde labora: INDEPENDIENTE

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA

1.4 Autores de instrumento: -Elber Alarcón Garay
-Luz Patricia Dmpueto Verástegui

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

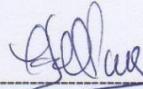
CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MEDIANAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Se está adecuando a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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

San Juan de Lurigancho, 14 de noviembre del 2023.


 FIRMA DEL EXPERTO

LILIANA GALLARDO PONCE
 ABOGADA
 Reg. C.A. de Lima N° 35301

ANEXO 4 – GUIA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

DATOS PERSONALES DEL ENTREVISTADO

- NOMBRE COMPLETO:
- LUGAR DE TRABAJO:
- FUNCION DESEMPEÑADA:
- FECHA DE ENTREVISTA:

TITULO: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Objetivo General: Evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023

1. ¿El saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos? ¿Por qué?

2. ¿Considera Ud. que, el saneamiento físico legal, se encuentra debidamente establecido en las Leyes N° 27157, 29090 y 30830 para acceder al derecho la propiedad de predios urbanos? SI, NO ¿Por qué?

3. ¿Considera Ud. que, el saneamiento a la titularidad, es como una necesidad de reconocer la posesión libre y pacífica para tener el derecho a la propiedad inmueble? ¿Por qué?

4. ¿Considera Ud. que, la usurpación de las posesiones de terrenos, vulnera el derecho a la propiedad, y que ha futuro le afecte la restitución de posesión? SI, NO ¿Por qué?

Objetivo Especifico 1: Evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho.

5. ¿Considera Ud. que, la calidad de estado de falta habilitaciones urbanas realizadas en el distrito de San Juan de Lurigancho, es menor frente a otros distritos por la posición económica del poblador? ¿Por qué?

6. ¿Considera Ud. que, la habilitación urbana de oficio, mejorara el estado de calidad de saneamiento físico legal del distrito de San Juan de Lurigancho frente a otros distritos según su posición económica? ¿Por qué?

Objetivo Especifico 2: Evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado

7. ¿Considera Ud. que, la tramitación de regularización o formalización físico legal de propiedades de predios urbanos son muy complejos en las entidades del estado? Si, No ¿Por qué?

8. ¿Considera Ud. que, la tramitación de las habilitaciones urbanas es muy complicadas y costosas para el administrado? Si, No ¿Por qué?

Objetivo Especifico N° 3: Evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho.

9. ¿Considera Ud. que están bien regulados los terrenos urbanos, con respecto a la rectificación de áreas y linderos? ¿Por qué?

10. ¿Considera Ud. que, el nivel de regularización de las edificaciones irregulares de locales comerciales y de vivienda son significativamente bajos? ¿Por qué?

11. ¿Considera Ud. que, la regularización de las construcciones irregulares de las edificaciones de viviendas debe modificar el saneamiento del 31 diciembre de 2016 al 31 diciembre 2020? Si, NO ¿Por qué?

12. ¿Considera Ud. que, después de regularizada las edificaciones, sean necesarios la participación de la totalidad de copropietarios para realizar la sub división de lotes e independizaciones? ¿Por qué?

ANEXO 5 – VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE CUESTIONARIO
VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1 apellidos y nombres:** PUERTA SOPLA AIDA EVELIN
1.2 cargo e institución donde labora: ESPECIALISTA ADMINISTRATIVO-M.PM
1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: CUESTIONARIO
1.4 Autores de instrumento: -ELBER ALARCON GARAY
 - LUZ PATRICIA AMPUERO VERASTEGUI

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación.
- El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:



AIDA EVELIN PUERTA SOPLA
 ABOGADO
 C.A.A. N° 519

FIRMA DEL EXPERTO

San Juan de Lurigancho, 14 de noviembre del 2023

ANEXO 6 - CUESTIONARIO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**TÍTULO: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad
de predios urbanos en el Distrito de San Juan de
Lurigancho, 2023**

INSTRUCCIONES:

Señor encuestado se le solicita que conteste el siguiente cuestionario en forma anónima y con honestidad para así desarrollar la investigación señalada, se agradece de antemano por su colaboración.

CONDICION:

Administrado Abogado Ingeniero Arquitecto

Funcionario de Sunarp funcionario de COFOPRI

PREGUNTAS:

1. ¿El saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos?

SI NO NO PRECISA

2. ¿Considera Ud. que, el saneamiento físico legal, se encuentra debidamente establecido en las Leyes N° 27157, 29090 y 30830 para acceder al derecho la propiedad de predios urbanos?

SI NO NO PRECISA

3. ¿Considera Ud. que, el saneamiento a la titularidad, como una necesidad de reconocer la posesión libre y pacífica para tener el derecho a la propiedad inmueble?

SI NO NO PRECISA

4. ¿Considera Ud. que, la usurpación de las posesiones de terrenos, vulnera el derecho a la propiedad, y que ha futuro le afecte la restitución de posesión?

SI NO NO PRECISA

5. ¿Considera Ud. que, la calidad de estado de falta habilitaciones urbanas realizadas en el distrito de San Juan de Lurigancho, es menor frente a otros distritos según la posición económica?

SI NO NO PRECISA

6. ¿Considera Ud. que, la habilitación urbana de oficio, mejorara el estado de calidad de saneamiento físico legal del distrito de San Juan de Lurigancho frente a otros distritos según posición económica?

SI NO NO PRECISA

7. ¿Considera Ud. que, la tramitación de regularización o formalización físico legal de propiedades de predios urbanos son muy complejos en las entidades del estado?

SI NO NO PRECISA

8. ¿Considera Ud. que, la tramitación de las habilitaciones urbanas es muy complicadas y costosas para el administrado?

SI NO NO PRECISA

9. ¿Considera Ud. que el nivel de regularización de los terrenos urbanos, con respecto a la rectificación de áreas y linderos son significativamente bajos?

SI NO NO PRECISA

10. ¿Considera Ud. que, el nivel de regularización de las edificaciones irregulares de locales comerciales y de vivienda son significativamente bajos?

SI NO NO PRECISA

11 ¿Considera Ud. que, para promocionar la regularización las construcciones irregulares se deban modificar alguna Ley del saneamiento?

SI NO NO PRECISA

ANEXO 7 – GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Objetivo General: Evaluar como el saneamiento físico legal favorece al derecho a la propiedad de predios urbanos en el distrito de San Juan de Lurigancho 2023

AUTORES : - Elber Alarcón Garay
: - Luz Patricia Ampuero Verástegui

FECHA : 26 de enero 2024

Fuente documental	Sentencia
Contenido de la fuente a analizar	Resolución N° 21 Exp. N° 35391-2014-0-1801-JR-CI-11 FALLO: declarando FUNDADA la demanda de fojas sesenta y uno subsanada a fojas ciento diez y en consecuencia se declara que doña V. Fiestas es propietaria por prescripción del inmueble ubicado en la calle Eleazar Guzmán N° 2496 del distrito del Cercado de Lima de esta Capital, debiéndose inscribir dicha propiedad a su nombre en los Registros Públicos.
Análisis del contenido	La presente sentencia se demostró que el saneamiento físico legal otorgó el derecho a la propiedad a V. Fiesta, y que además el Juez ordenó la inscripción del predio ante la SUNARP, según el Art. N° 950 de código civil.
Conclusión	El derecho a la propiedad como titular del inmueble, la obtuvo luego de tener la calidad de posesionaria, y que estando habitando en forma continua, pacífica y pública, por diez años la adquirió según la norma antes mencionada y por la vía judicial mediante la prescripción adquisitiva de dominio.

ANEXO 7 – GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Objetivo Específico 1: Evaluar la calidad de estado de saneamiento físico legal de las propiedades en San Juan de Lurigancho.

AUTORES : - Elber Alarcón Garay
: - Luz Patricia Ampuero Verástegui

FECHA : 26 de enero 2024

Fuente documental	Saneamiento Por el Artículo 3. Ley N° 29090 , de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones.
Contenido de la fuente a analizar	Definición de habilitación urbana Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe de distribución de energía e iluminación pública.
Análisis del contenido	En mención a la norma antes mencionado, señala de la buena planificación territorial urbana, es que se realizan los proyectos de habilitación de preparación de extensos terrenos rústicos o agrestes para urbanizar y dar inicio a una nueva ciudad donde la calidad de vida y pueda garantizar
Conclusión	La habitación urbana es como la adecuación de un terreno o suelo agreste a urbano según los estudios, las normas y políticas, que posibiliten que las personas habiten con regular tranquilidad, por tanto, corresponde a un estado de saneamiento físico legal idóneo.

ANEXO 7 – GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Objetivo Específico 2: Evaluar la tramitación de regularización físico legal de propiedades en las entidades del Estado.

AUTORES : - Elber Alarcón Garay
: - Luz Patricia Ampuero Verástegui

FECHA : 26 de enero 2024

Fuente documental	Regularización inscripción registral Ley N° 27157 , Título 2021- 1496691 – Sunarp, actos a inscribir: Declaratoria de fábrica y subdivisión de lotes.
Contenido de la fuente a analizar	De los requisitos de la tramitación ; Formulario registral, DJ de verificador, informe técnico, planos de ubicación, de distribución, subdivisión, perimétricos, solitud y pago de derechos registrales
Análisis del contenido	El presente caso se trata de un predio que formó parte de un lote matriz de varios propietarios siendo uno de ellos E. Saavedra, quienes lograron inscribir la declaratoria de fábrica y subdivisión de lotes y siendo adjudicados posteriormente uno de los sub lotes, y por medio de la tramitación con los requisitos antes mencionados, y siendo este trámite solo una parte de proceso de saneamiento.
Conclusión	Al ser solo una parte de la tramitación, y dependiendo del estado de saneamiento del predio, se complementará con otras entidades, siendo ello una carga más y de lo complejo y costoso resulta para el administrado.

ANEXO 7 – GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023

Objetivo Específico 3: Evaluar el nivel de regularización físico legal de propiedades en San Juan de Lurigancho.

AUTORES : - Elber Alarcón Garay
: - Luz Patricia Ampuero Verástegui

FECHA : 26 de enero 2024

Fuente documental	Tesis de Maestría Guevara, J. (2017). Regularización de la declaratoria de fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes.
Contenido de la fuente a analizar	El jefe de la Oficina de Desarrollo Urbano del distrito de San Juan de Lurigancho, declara que el 65% de construcciones marginales no cuenta con licencia de construcción.
Análisis del contenido	Se confirma la realidad de la autoconstrucción, en las zonas periféricas del distrito, a la mayoría de los pobladores les resulta complejo y costoso, además de la poca información y teniendo en cuenta que la mayoría de estas zonas no cuentan con habilitación urbana.
Conclusión	El nivel de regularización de las edificaciones es bajo, no es solamente las construcciones, si no el tema de áreas y linderos, definición de titulares registrales, entre otros factores, si bien están las leyes, sin embargo, los operadores de los mismos no serían eficientes.

ARTICULO ENVIADO A REVISTA EDUCACIÓN Y DERECHO



Revista de Educación y Derecho
EDUCATION AND LAW REVIEW



Apreciado autor/a Elber Alarcón Garay,

Gracias por enviar el manuscrito "Saneamiento físico legal y el derecho a la propiedad de predios urbanos en el Distrito de San Juan de Lurigancho, 2023" a la Revista de Educación y Derecho. Con el sistema de gestión de publicaciones en línea que utilizamos podrá seguir el progreso y estado de su envío tras iniciar sesión con su cuenta personal en el sitio web de la [revista](#):

URL del manuscrito: <https://revistes.ub.edu/index.php/RED/authorDashboard/submission/46250>

Nombre de usuario/a: elberks

Si tiene alguna duda puede ponerse en contacto con nosotros. Gracias por elegir esta editorial para mostrar su trabajo.

Saludos cordiales,

Activar Windows
Ve a Configuración para