



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**LAS CONSECUENCIAS DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA
EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEFINIDA POR LA MUNICIPALIDAD
DISTRITAL DE CARABAYLLO, 2016-2017**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA

Yanella Elizabeth Gonzales Travezaño

ASESOR METODOLÓGICO

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

ASESOR TEMÁTICO

Mg. Manuel Ballesteros García

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA – PERÚ

2018

Página de Jurado

Prieto Chavez, Job
Presidente

Israel Ballena, Cesar
Secretario

Chavez Rodriguez, Elias
Vocal

Dedicatoria

Va dedicado a mis padres por enseñarme a luchar por lograr mis objetivos y sobre todo por su apoyo incondicional, pues ellos han sido parte fundamental en mi crecimiento como persona y como profesional.

Agradecimiento

A mi mamá y mi papá que dentro de sus posibilidades me han dado todo lo necesario para mi formación profesional; siempre les estaré eternamente agradecida.

Declaratoria de autenticidad

Yo, Yanella Elizabeth Gonzales Travezaño, con D.N.I. N° 73033168, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el registro de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

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

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, quince de Julio del 2018.

Yanella Elizabeth Gonzales Travezaño
D.N. I. N° 73033168

Presentación

Señores miembros del Jurado:

Dando cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para optar el grado de Abogado, presento el trabajo de investigación denominado: La valoración de la prueba del sistema de posición satelital en los procesos contenciosos administrativos en Lima 2016.

La presente tesis tendrá como finalidad analizar como la valoración de la prueba del Sistema de Posición Satelital en los Procesos Contenciosos Administrativos, respecto a la determinación objetiva de la infracción vulnera el principio de verdad materia y el principio de licitud.

El presente trabajo de investigación está dividido en VII capítulos: en el capítulo I se exhibe la introducción donde va insertada la aproximación temática, trabajos previos, teorías relacionadas al tema, formulación del problema, justificación del estudio, objetivo y supuestos jurídicos del presente trabajo de investigación. En el capítulo II se tratará acerca del método, que contiene el tipo y diseño de investigación, caracterización de sujetos, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos, en cuanto a la validez, método de análisis de datos, tratamiento de la información en cuanto a las unidades temáticas y categorización y se culmina con aspectos éticos. En el capítulo III, se formula los resultados de investigación, En el capítulo IV se realiza la discusión de la problemática presentada en la tesis. En el capítulo V se describe las conclusiones del trabajo de investigación. En el capítulo VI se determina las recomendaciones y en el capítulo VII se identifica las referencias bibliográficas. Señores miembros del jurado planteo a vuestra consideración el presente trabajo de investigación y espero que cumpla con los requisitos de aprobación para obtener el título Profesional de Abogado.

La autora.

ÍNDICE

	Pág.
Página del jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
RESUMEN	ix
ABSTRACT	x
I. INTRODUCCIÓN	
1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA	11
1.2 MARCO TEÓRICO	15
1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	44
1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	45
1.5 SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO	46
II. MÉTODO	
2.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	48
2.2 MÉTODOS DE MUESTREO	48
2.3 RIGOR CIENTÍFICO	49
2.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS	52
2.5 ASPECTOS ÉTICOS.....	54
III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS	55
IV. DISCUSIÓN	64
V. CONCLUSIONES.....	69
VI. RECOMENDACIONES.....	70
REFERENCIAS	
ANEXOS	

Resumen

Las consecuencias de la formalización de la propiedad en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo en los años 2016-2017 es el título del presente trabajo y para dar inicio a ello empezaremos con algunos breves conceptos que se deben tener claro antes de profundizar en el tema.

Respecto a la propiedad podemos decir que es una institución jurídica, donde se dice que la propiedad es un término puramente económico, el cual está destinado a satisfacer las necesidades de las personas, siendo esta de indispensable utilidad para la vida además de ello también le permite al titular de la propiedad ahorrar para su edad adulta y finalmente transferir a sus sucesores.

Con relación a la formalización de la propiedad podemos decir que es aquel proceso donde interviene el estado en la que se expresa un conjunto de disposiciones y normas legales, que van a garantizar la tenencia de la propiedad; con el fin de reparar aquello que se encuentra dañado o afectado la cual no permite hacer uso, disfrute, disposición y reivindicación de la propiedad.

En tanto, la zonificación de la propiedad son aquellos mecanismos legales para implementar la urbanización urbana, reguladas en un plan urbano, así como también del plan de uso de suelo y a la densidad pues esto es un pre requisito para la zonificación de los distritos, que es preciso mencionar que es aprobado por el Instituto Metropolitano de Planificación – IMP.

Considerando todo lo ya mencionado, cabe señalar a las entidades encargadas de la formalización son dos principalmente 1) El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS y 2) Cofopri, las cuales están encargadas de promover y normar el ordenamiento y mejoramiento así como la protección de la propiedad, en consecuencia cuando un propietario quiere formalizar o sanear su propiedad debe acudir a estas entidades la diferencia entre ellas es que ambas se acude a la formalización de la propiedad rural en Cofopri solo hasta el año 2007 y los demás cuando hayan pasado el año señalado.

Todo ello radica en el problema ubicado en el distrito de Carabayllo pues existen sectores del distrito que según el plano de zonificación se determina como zonas agrícolas, según la ordenanza municipal N° 1105 y a pesar de lo establecido empresas inmobiliarias inescrupulosas venden estos lotes, con fines de vivienda cuando en la realidad no se podrá.

En virtud a lo anteriormente señalado el conflicto de intereses en este distrito se ha convertido en perjudicial para la zonificación, pues el áreas que no son destinadas para vivienda se pretende otorgar títulos de propiedad o con la promesa de la misma, sabiendo que va en contra del plano de zonificación del distrito de Carabayllo y debido a este problema es que se ha venido suscitando inconvenientes al momento del saneamiento de dichos terreros que pretenden ser urbanizados y de la misma forma se les dé uso de vivienda.

Abstract

The consequences of the formalization of the property in relation to the zoning defined by the Municipality of Carabayllo in the years 2016-2017 is the title of this work and to start it we will start with some brief concepts that must be clear before going deeper in the subject.

Regarding property we can say that it is a legal institution, where it is said that property is a purely economic term, which is intended to meet the needs of people, being this of indispensable utility for life besides it also allows the owner of the property save for his adult age and finally transfer to his successors.

With regard to the formalization of property, we can say that it is that process where the state intervenes in which a set of legal provisions and rules is expressed, which will guarantee ownership of the property; in order to repair what is damaged or affected which does not allow use, enjoyment, disposition and claim of property.

Meanwhile, the zoning of the property are those legal mechanisms to implement urban urbanization, regulated in an urban plan, as well as the plan of land use and density as this is a prerequisite for the zoning of the districts, which It is necessary to mention that it is approved by the Metropolitan Planning Institute - IMP.

Considering all that has already been mentioned, it should be noted that the entities responsible for the formalization are two mainly: 1) The Ministry of Housing, Construction and Sanitation - MVCS and 2) Cofopri, which are in charge of promoting and regulating the organization and improvement as well as the protection of property, consequently when an owner wants to formalize or reorganize their property must go to these entities the difference between them is that both go to the formalization of rural property in Cofopri only until 2007 and the others when they have passed the designated year.

All this lies in the problem located in the district of Carabayllo because there are sectors of the district that according to the zoning plan is determined as agricultural areas, according to the municipal ordinance No. 1105 and despite the established unscrupulous real estate companies sell these lots, for purposes of housing when in reality it will not be possible.

By virtue of the foregoing, the conflict of interest in this district has become detrimental to zoning, as the areas that are not intended for housing are intended to grant title deeds or with the promise of the same, knowing that it is against of the zoning plan of the district of Carabayllo and due to this problem is that it has been causing inconveniences at the time of the sanitation of these sites that claim to be urbanized and in the same way they are given use of housing.

I. INTRODUCCIÓN:

1.1 APROXIMACIÓN TEMÁTICA:

El presente trabajo de investigación lleva por título “Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017”, en virtud de la expansión urbana que se puede apreciar en el distrito materia de investigación, puesto que al no poder obtener una propiedad, los ciudadanos se ven en la necesidad de ocupar zonas que no se encuentran en condiciones para vivir, de acuerdo a ello el crecimiento y la población en ascenso del distrito se vuelve informal pues, estas personas ocupan áreas que según el plan urbanístico no deberían ser zonas para viviendas sino para otra finalidad.

En efecto, estamos hablando de una realidad, ya que actualmente existen lugares en los cuales, cuentan con los servicios básicos de agua, desagüe, alumbrado público y en consecuencia tiene la denominación de predio urbana, pese a esto los pobladores no tiene títulos de propiedad, para poder obtener el mismo y se agilicen los procedimientos para de esta forma sea más accesible además de disminuir gastos, se da la creación del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI), la misma que mediante Decreto Legislativo 803, Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal de fecha 27 de marzo de 1996 se da su creación.

Con el transcurso del tiempo la creación de COFOPRI tuvo buena acogida por la población y más por los que pudieron obtener resultados rápidos, óptimos y con gastos mínimos, la importancia de contar con un procedimiento eficaz de formalización de la propiedad urbana en COFOPRI, cuya finalidad es la de ejecutar la formalización de la propiedad por medio de procesos apropiados para la titulación a efectos de favorecer a la población informal del país, pues es así como lo tenemos acogido por el Decreto Legislativo 803, Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, artículo 2.

Sin embargo, mediante Decreto Legislativo N° 1202, se modifica el Decreto Legislativo N° 803, se implementa la adjudicación de tierras pertenecientes al estado con fines destinados a vivienda a través de los programas de adjudicación de lotes, pero se señala expresamente en qué situaciones no es posible adjudicarse, esto quiere decir que tampoco el otorgar títulos

de propiedad en estas zonas; como son las reservas territoriales, reservas indígenas, áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, áreas destinadas al servicio público, entre otros, señalados en el mismo cuerpo normativo en su primer artículo.

En ese contexto, se debió respetar esta normativa, pero contrario a esto existen registros en los cuales, COFOPRI ha otorgado títulos de propiedad a predios los cuales se encontraban en las situaciones antes mencionadas, lo cual conlleva a poner en discusión si se está realizando una correcta titulación de los predios los cuales se formalizan, pues debemos tener en cuenta que la Municipalidades Provinciales están destinadas a definir la expansión urbana (por el cual se detallan los terrenos no aptos para fines de viviendas), a los cuales la entidad debe basarse, en ese sentido el Instituto Metropolitano de Planificación- IMP (en adelante IMP), es quien emite el plano de zonificación, que va a servir para garantizar la salud, seguridad y convivencia de los habitantes, pues es un plan urbanístico que va a permitir conocer la calidad de suelo y las áreas en las cuales se pueden realizar construcciones.

Referente a ello, así como COFOPRI que es encargado de la formalización de la propiedad, también tenemos al MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, el mismo que es el encargado de realizar la formalización de la propiedad en predios rústicos a diferencia que COFOPRI se encarga de formalizar la propiedad que tengan condición de urbana.

De acuerdo a ello las políticas de saneamiento y formalización, el MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO es el mayor ente regulador, pues COFOPRI es un órgano que depende ella y cumplen funciones similares pero la diferencia radica con la competencia.

Conforme la información obtenida por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (En adelante INEI), entre los años 2012-2016 en el departamento de Lima existe un 88.2 % de predios con título de propiedad inscritos en el sistema de registro, además de ello se precisa que, en aquellas viviendas, un 88.9% se ubica en el área urbana, mientras que el 77.5% están en el ámbito rural (La república, 2017, párr. 6).

1.1.1 Trabajos previos:

Dentro de los trabajos previos internacionales tenemos, la tesis para obtener grado de maestro de gobierno y asuntos públicos en México, que toca parte importante relevante del tema y señala que:

[...] se debe considerar que la ocupación del suelo en Lima, en la década de los ochenta y noventa, se ha dado prioritariamente en zonas que no se encuentran adecuadamente acondicionadas para la instalación de servicios, por lo tanto, si la posesión informal se ubica en este tipo de terrenos difícilmente contarán con la dotación de infraestructura de agua y desagüe (Esquivel Oporto, 2010, p. 107).

La Comisión de Vivienda y Construcción en el informe donde se crea un grupo de trabajo en el cual se pretende evaluar el trabajo de formalización de COFOPRI, llegaron a la siguiente conclusión:

La Municipalidad Provincial de Melgar, indica que existen casos en el cual COFOPRI ha otorgado títulos de propiedad en áreas privadas de un parque además de parte de calle dentro de un predio urbano. Inclusive se dice que COFOPRI habría realizado procedimientos similares en distritos de Macarani, Santa Rosa, Nuñoa, Umachiri (Comisión de Vivienda y Construcción, 2012, p. 79).

Referente al estudio realizado por La Contraloría General de República, en el cual se realizó un examen especial al organismo de Formalización de la propiedad Informal COFOPRI, con el Informe N° 545-2012-CG/OEA-EE, debido a presuntas irregularidades denunciadas en la titulación, comprendido entre los años 2007-2010, en la recomendación número 6 se señala expresamente que, la superintendencia Nacional de Bienes Estatales, realiza coordinaciones con el Servicio Nacional de áreas Protegidas del Estado (SERPAR) así como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con el fin de implementar el sistema de forma tal que se puedan interconectar entre ellas y puedan cruzar información (p. 4, 2012).

El licenciado Luis Felipe Mujica Bermúdez, en su tesis titulada *Hablando Se Entiende La Gente. De la política, el poder y las formas de resolver los conflictos. A propósito del frente de Desarrollo de Asentamientos Humanos de Carabaylo*, Lima.

Referente al frente de desarrollo, nos indica que surgió para poder dar respuesta a las dificultades que nacen en los mismos asentamientos humanos. En virtud a ello se busca la titulación de los mismos, lo cual es anhelado y deseado por los pobladores, además de expandirse y cambiarla, de forma tal que se dé el desarrollo integral, a su vez implica a ello a instalación de servicios básicos tales como el alumbrado público, el agua, desagüe, veredas, pistas y demás, así como promover la empresa y microempresa (Mujica, p.270, 1994).

En el Blog *El Derecho No Basta*, presentan el tema de Chacras de Carabaylo son lotizadas sin autorización, escrita por Lorenzo de la Puente se aprecia lo siguiente:

En la carretera de camino a Canta, una zona llamada Punchauca en la avenida Túpac Amaru, el diario *El Comercio* pudo encontrar programas de vivienda, además de parcelas lotizadas en un área que respetando la Ordenanza Municipal 1105, es zona agrícola, esto quiere decir que no es apto para fines de vivienda, así pues el subgerente de catastro y habilitación urbana de la Municipalidad distrital de Carabaylo, Ronel Velásquez, menciona que los programas de habilitaciones en ese lugar no tiene autorización alguna, pues las empresas inmobiliarias trabajan de forma irregular, ya que no respetan las normas de la Municipalidad y a su vez haciendo caso omiso a la zonificación de la zona de Punchauca (De la Puente, 2011, párr. 3).

1.2 MARCO TEÓRICO:

1.2.1 Evolución histórica:

En el imperio incaico; como el querían que el inca no muriera, sus bienes eran conservados en propiedad por la misma momia al cuidado de sus servidores de tal suerte de sus sucesores, los nuevos incas tenían que buscar o preocuparse de nuevas propiedades dado que las cercanas al Cusco, pertenecían ya en eterna propiedad más antigua, viéndose de esta forma como una reliquia de los incas (Ortmann D. p. 302).

El imperio incaico siempre fue caracterizado por tener muchas costumbres además de tener muy marcada su cultura y una de ellas es que el inca se le consideraba un Dios, en vista de ello a su muerte era todo un acontecimiento y los bienes que había adquirido durante su vida como inca, debido a que sus propiedades eran conservado por la momia, que era la forma como se le llamaba a aquel difunto que acompañaba en el lecho de muerte al inca y protegía los bienes del inca.

Esta concepción nace en el derecho romano, ya sea de forma colectiva, como propiedad individual o colectiva, además de la copropiedad, se tiene bien que en la época preliberal o feudal, se daba el dominio directo de quien cultivaba en las tierras feudales.

En el artículo 544 del Código Napoleónico define a la propiedad como “La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.” (1804).

Dicho de otra forma “La propiedad es el derecho a disfrutar y deshacerse de las cosas de una manera más absoluta, siempre que no use prohibido por la ley o por reglamento”. Aquí podemos observar que este artículo ha influido en gran parte a nuestro código civil vigente, pues atenúa el pensamiento liberal francés.

Años más tarde en Alemania el Bürgerliches Gesetzbuch, (en adelante BGB), regulaba a la propiedad en su artículo 903 como, Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen [...] (1900).

La interpretación a lo que nos dice el BGB es que el dueño de una cosa puede o sino la ley o los derechos de terceros se oponen al caso, además de mover a voluntad y excluir a otros de ella; lo que ha sido interpretado por diferentes autores y estudiosos de la materia como el principio del uso lícito ilimitado de las cosas por parte de sus respectivos propietarios además de sus restricciones como excepciones.

Por otro lado tenemos a la Declaración Universal de Derechos Humanos del 10 de diciembre de 1948, en el artículo 17.1 “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente, ni será privado arbitrariamente de su propiedad”

El mayor tribunal en derechos humanos se pronuncia sobre la propiedad de esta forma y es contundente al señalar la importancia que tiene para el ser humano, pues a raíz de ello se puede satisfacer para sí y para sus sucesores, además de ahorrar para su edad adulta, por otro lado también hace hincapié en el tema de no ser privado de la propiedad, pues actualmente se ve a menudo el tema de la expropiación, en la cual el estado de forma arbitraria se apropia de la vivienda o del terreno con el fin de crear áreas comunes y públicas.

En la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, los mismo que fueron aprobados por la Novena Conferencia Internacional Americana Bogotá, Colombia del año 1948, que mediante su artículo XXIII menciona que “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a la necesidades de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y el hogar”.

Al referirse a una vida decorosa, se hace referencia en pocas palabras a lo estipulado por la Constitución Política del Perú vigente (1993) cuando se menciona a tener una vida digna, la cual involucra tener estabilidad, laboral, económica y la más importante que es la vivienda, puesto que cuando un ciudadano adquiere el derecho en mención adquiere diversos derechos y obligaciones que le son favorables tanto al propietario como al estado peruano, debido a que de esta forma el estado recibirá el pago de impuesto por parte del propietario de la vivienda.

La Convención Americana Sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), el 22 de noviembre, en Costa Rica en el artículo 21; “Derecho a la propiedad privada, 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por las razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. [...]” (1969).

Al respecto, se puede añadir que en relación a lo anteriormente señalado, el estado peruano está obligado a respetar cada una de las legislaciones internacionales de las cuales es miembro de dicha Organización.

Si bien es cierto, que la propiedad se encuentra reconocida en nuestra constitución, podemos mencionar a la Constitución de Cádiz, en el artículo 4 en la cual se estipula que “La nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad civil, la propiedad y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen” (1812).

En esta Constitución de España que fue una de las más representativas del país europeo, se entiende que la propiedad no solamente debe ser protegida por su propietario sino también por la nación española puesto que rige un sistema político distinto al nuestro, en ese sentido podemos decir que la propiedad es doblemente protegido, por una parte por la nación y por otra por el propietario de la misma.

A pesar de ello, en nuestro país son las dos últimas constituciones (1979 y 1993), las que reconocen a la propiedad como derecho fundamental en el artículo 2, como “toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia, dentro de la Constitución y las leyes”.

Por otro lado la Constitución Política del año 1933 concebía a la propiedad como, “la propiedad cualquiera que sea el propietario, está regida exclusivamente por las leyes de la República y se halla sometida a las contribuciones, gravámenes y limitaciones que ellas establezcan”

En esta Constitución podemos apreciar que los derechos obtenidos de la propiedad por los ciudadanos se regían más a los gravámenes y las contribuciones que se tenían que pagar al

estado y no lo tomaban como derecho fundamental para la persona, solo como una regulación más de la propiedad.

Una de los mayores intérpretes de las leyes, El tribunal Constitucional en su sentencia N° 0008-2003-AI-TC; donde

[...] [Se] reconoce a la propiedad no solo como un derecho subjetivo (derecho individual), sino también como una garantía institucional (reconocimiento de su función constitucional). Se trata, en efecto, de un “instituto” constitucionalmente garantizado. De modo que no puede aceptarse la tesis que concibe a los derechos fundamentales como derechos exclusivamente subjetivos, pues ello parte de la errónea idea de que aquellos son sólo una nueva categorización de las libertades públicas, tal como en un momento fueron concebidas en la Francia revolucionaria (2003).

Respecto a lo señalado en el párrafo precedente, el Tribunal Constitucional menciona que el derecho a la propiedad es un derecho subjetivo como garantía institucional, pues como se ha señalado con anterioridad este derecho no solo es de fundamental importancia para el propietario sino también para la sociedad pues ambos satisfacen sus necesidades en la medida de como lo exige la ley y las normas que se rijan a ella.

Con respecto a la propiedad frente a la expropiación, el Tribunal Constitucional por medio de la sentencia 3258-2010-PA/TC, se ha pronunciado al indicar que las entidades de la Administración Pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho a la propiedad, por ende cuando requieran bienes inmuebles, estos deben obrar con sujeción al principio de legalidad y al derecho al debido proceso, con el fin de que el derecho a la propiedad sea adquirido válidamente mediante el acto de expropiación, lo que requiere que exista una Ley del Congreso de la República que exprese alguno de los motivos contemplados en la Constitución para que proceda la expropiación, a raíz de ello los actos de expropiación resultan ser inconstitucionales.

Al respecto el TC deja constancia que cuando se realiza el proceso de expropiación, se debe tener la plena autorización del Congreso de la República, el cual mediante una ley debe expresar los motivos contemplados en la Constitución vigente y en caso esta proceda el estado

debe pagar al afectado una indemnización justipreciada incluye el precio del bien expropiado, además de la compensación por el eventual perjuicio, aunque hay que tener presente que en ocasiones también no se les indemniza a los involucrados debido a que no cuentan con el título de propiedad y simplemente les informan de la decisión que fue tomada y la fecha cuando deben salir de sus viviendas.

Por otro lado, el Tribunal Constitucional en la STC 05614-2007-PA/TC, el derecho a la propiedad se caracteriza, entre otras cosas, por ser: a) un derecho pleno, en el sentido que le confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el derecho jurídico y los derechos ajenos; y , b) un derecho irrevocable, en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer del tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la Constitución Política.

El Tribunal Constitucional ha de señalar las características del derecho a la propiedad que deben ser respetadas en todos sus extremos, salvo las excepciones que se tienen previstas en la Constitución Política actual, de esta forma se restringe las causas y finalidades, salvo las que se encuentren señaladas en la propia Constitución.

1.2.2 Derecho a la propiedad:

La propiedad se debe tener en cuenta el significado de la palabra misma “propiedad” y con esto tenemos a Castán Tobeñas que señala:

Podemos decir que la propiedad es aquel termino latino el cual procede del latín *propietas*, que deriva de *propium*, a su vez se puede entender como “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio de ella”, este vocablo, a su vez, procede de *propre*, cerca indicando en su acepción más general una idea de proximidad y adherencia entre los bienes (Castán, 1941, p. 53).

El término latino propiedad proviene del latín, que se entiende como aquel que le pertenece a otra persona, lo que refiere a una concepción más adecuada de la adherencia del bien o bienes del propietario o poseedor de ser el caso.

Raúl Chanamé Orbe en su diccionario jurídico moderno, señala que el derecho a la propiedad es aquel poder unitario más amplio sobre la cosa. En el derecho romano, se tiene sus atributos básicos: como el *jus utendi* (derecho de uso), *jus fruendi* (derecho de goce) y *jus abutendi*, (derecho de disponer) (Chanamé, 2012, p. 491).

La concepción del autor señalado líneas arriba, es más precisa puesto que se remota al derecho romano y toma de referencia al latín de antaño, de donde nace el derecho al uso, al goce y el derecho a disponer sobre el la propiedad de la que se es titular o poseedor.

Para el autor Valverde y Valverde, en su libro Tratado de Civil Español, indica que:

La propiedad es un término puramente económico, y pues se dice que constituye la relación entre el hombre con la naturaleza para así poder satisfacer sus necesidades; es un conjunto de bienes u objetos aprovechables por el hombre y siendo esta de utilidad indispensable para su vida, por esta razón podrá estar de un modo o de otro organizada y distribuida, pero siempre será de necesidad para las personas (1936, p. 35).

Conforme a lo mencionado por Valverde en si libro sobre el derecho civil, hace hincapié de la finalidad que tiene el derecho a la propiedad, pues para este autor la importancia radica en

la economía que puede constituir el derecho a la propiedad debido a que con ello se le da al hombre la posibilidad de satisfacer sus necesidades y las de su familia, siéndole de gran utilidad y de prima importancia para su vida, de modo que siempre será beneficioso para la familia, además de ello se puede acceder a diferentes beneficio brindados por el estado e instituciones privadas.

Respecto al tema de la propiedad los autores Guillermo García y Moisés Arata, en el libro Derecho Civil: Material de Lectura, mencionan lo siguiente:

La propiedad no es solamente una institución jurídica, pues siempre ha sido objeto de estudio por diversas ramas tales como la sociología, la economía, la política, la filosofía jurídica y demás, la propiedad y su regulación jurídica en gran medida no es más que una superestructura de las ideas sociales, políticas y económicas que en un periodo determinado sacuden a las naciones. De ahí que definir a la propiedad siempre está influenciada por el ambiente histórico, ya que cumple gran función, ya que debido a ello la propiedad pudo adquirir la importancia que tiene hoy en día así como también las necesidades de la sociedad (García y Arata, 2017, p. 62).

De acuerdo a lo indicado, por los autores García y Arata, el derecho a la propiedad siempre ha sido materia de estudio de las diferentes ramas del derecho y de otras ramas profesionales que no necesariamente es la jurídica, pues recalcan que el ámbito de la propiedad siempre va relacionado con la historia que cumple y en virtud a ello podemos observar los títulos archivados de la propiedad y la historia que pueden contar en el transcurso de la obtención de la misma.

La propiedad es definida por Fiorella Pastrana en el portal de Legis.pe como:

El derecho de propiedad es uno de los más importantes dentro del régimen económico social en nuestro país. Pues va a permitir obtener riqueza pero también incrementarla a través de las transferencias que se realicen, ello es posible gracias a que el ordenamiento jurídico protege y regula de forma general a la propiedad desde el derecho civil (Pastrana, 2017, párr. 1).

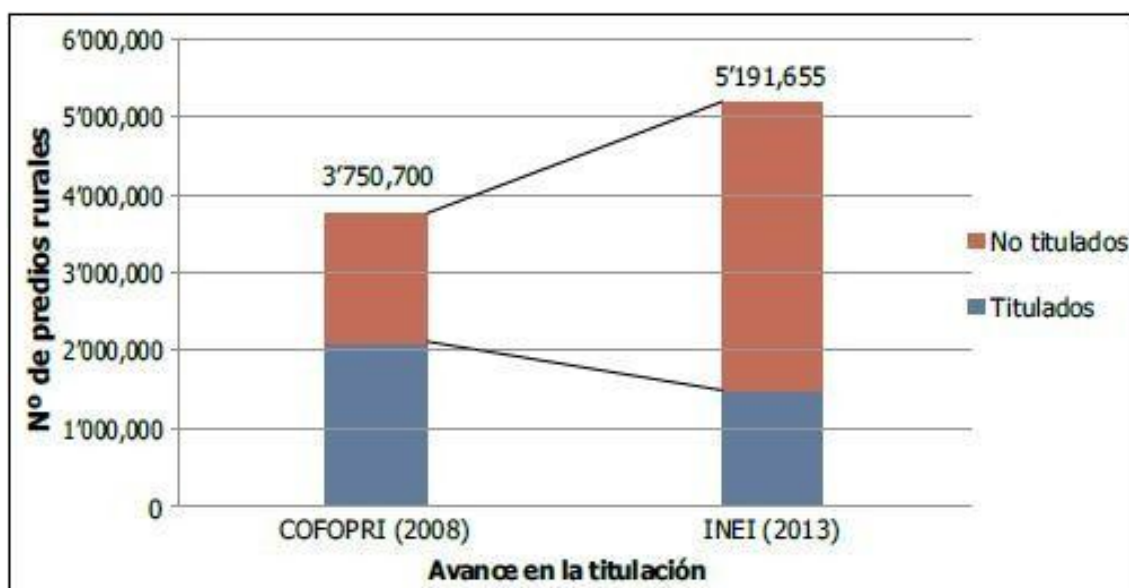
En razón a lo estipulado en el Código Civil, antes ya mencionado, Roger Vidal, en su artículo, el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil del Perú, sostiene:

La propiedad es aquel derecho civil patrimonial que tiene mayor importancia, debido a que reviste de una serie de garantías de su protección y su transferencia, la propiedad es aquel poder jurídico sobre el cual recae el bien el mismo al que se le atribuyen cuatro clásicos tradicionales o derechos que confiere la propiedad a su titular, los que son: usar, disfrutar, disponer y reivindicar (Vidal, p. 1).

El Dr. Jorge Avendaño Valdez, señala en el libro La Constitución Comentada, en su Tomo I, en la edición del año 2005:

Desde inicio de los tiempos los hombres han luchado y se han enfrentado, por obtener su propiedad. El hombre se esfuerza y trabaja para ser propietario. La condición de propietario le permite satisfacer sus necesidades y las de su familia. Además de ello le permite poder ahorrar para su edad adulta y finalmente transferir a sus sucesores (hijos, nietos) aquello que pudo obtener durante su vida (Avendaño, 2005, p. 200).

TABLA 1. Avance en la titulación 2008-2013



Fuente: COFOPRI, INEI, Elaboración: CEPES.

En la presente tabla podemos observar que los predios rurales, al año 2008 no fueron titulados un total de 3'450.700 predios y un 2'000.000 de predios si fueron titulados como

tal, lo que deja constancia que en el transcurso de los años que han ido pasando Cofopri si ha cumplido con una importante participación en la titulación de los predios titulados, pues en el año 2013 el INEI ha contabilizado un total de 5'191.655 de predios titulados por Cofopri, y poco más de 1'000.00 predios que no han sido titulados, lo cual hace una gran diferencia en el transcurso de los años pasados.

En nuestra Constitución Política del Perú que se encuentra en vigencia, podemos preciar este derecho en el capítulo III, la misma que en su artículo 70°, que señala que el derecho de propiedad es inviolable, pero también se le concede al estado la facultad de expropiar las propiedades (Constitución Política del Perú, 1993).

A su vez, el Código Civil vigente del año 1984, el cual incorpora en su artículo 923, nos señala las atribuciones que posee un propietario pues, “La propiedad es aquel poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar [Facultad de exigir el reconocimiento del derecho] un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los parámetros establecidos por la ley”.

Después de haber revisado toda la información obtenida, es de consideración para este trabajo, tomar la postura del Dr. Jorge Avendaño, pues este menciona que el hombre siempre ha luchado y se ha enfrentado desde antaño, pues le cuesta esfuerzo y trabajo para ser propietario, pues la propiedad va a satisfacer sus necesidades y las de sus allegados. También podemos rescatar el aporte en el tema de los Doctores, Guillermo García y Moisés Arata, ya que ellos indican que la propiedad no es solamente una institución jurídica, pues es tema de constante estudio de diversas las diversas ramas, como también va a influenciar el ambiente histórico, considerando además las necesidades de la sociedad.

Al respecto, el Dr. Jorge Avendaño hace hincapié de las circunstancias que ha tenido que atravesar el hombre para la obtención del título de propiedad y con trabajo duro con la finalidad de satisfacer las necesidades de su familia y las suyas, además de ello podemos decir que de esta forma se puede adquirir la seguridad y estabilidad tanto de la familia como del titular de la propiedad.

Según el artículo 349 del Código Civil, hace mención que "nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa de utilidad pública, siempre la correspondiente indemnización".

Lo que se entiende como la expropiación que es aquella práctica por la cual el estado se hace propietario de un terreno o predio que era de una persona que contaba con toda su documentación conforme a ley, pero a pesar de ello se requiere de esa zona para realizar obras públicas, por tal el propietario se hace acreedor de la indemnización por haber sido despojado de su propiedad.

1.2.2 La Formalización:

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE), menciona que la formalización es: “Acción y efecto de formalizar o formalizarse” (RAE, 2017, párr. 1).

Por otro lado el Dr. Julio Calderón Cockburn, investigador del Instituto Lincoln, sus diapositivas sobre, Política de Formalización como Instrumento de Inclusión Social, señala que la formalización es aquel proceso de intervención pública, expresado por un conjunto de disposiciones, jurídicas, políticas, administrativas, de zonas ocupadas, pero el acceso a este se ha realizado contrario a la ley y que se contribuyen a mejorarlo en términos urbano, a efectos de garantizar la seguridad su tenencia (Calderón, Diapositiva 4).

El artículo 3 del D. Leg. 803, Ley de Promoción de acceso a la Propiedad Formal, donde se indica todo aquello que implica formalizar la propiedad, entre ellas se detalla a todas las acciones que comprende el saneamiento.

Para iniciar el procedimiento de formalización de la propiedad, COFOPRI podrá ejercer ciertas competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que sea conveniente:

- a) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes.
- b) Ejecutará el procedimiento de formalización integral, el cual va a comprender todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos materia del procedimiento.
- c) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.
- d) Rectificar o elaborar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

Para poder entender tener claro lo mencionado anteriormente, es necesario tener en cuenta el concepto de saneamiento.

El blog de la Corporación Peruana de Abogados, define al saneamiento de forma bastante simple y de fácil entendimiento, pues dice que “Sanear es el acto por el cual se repara algo que se encuentra dañado” (párr. 1).

Raúl Chanamé en su diccionario jurídico moderno, indica que el saneamiento, según el jurista Figueroa Estremadoyro, es aquella obligación que tiene la persona que transfiere, de dejar expedito el ejercicio de su nuevo propietario y ejerza o disfrute de manera plena (Chanamé, 2012, p. 531).

Por otro lado, lo pobres o los sectores menos beneficiados, a diferencia de otros grupos y clases sociales, dependen relativamente menos de los mecanismos del mercado, pues en sus estrategias de reproducción ha primado la presencia estatal y los recursos propios, en vista de ello actualmente los pobres urbanos reciben subsidios para el servicio de agua y saneamiento, construcción y mejoramiento de la vivienda, alimentos e inclusive los títulos de propiedad e incluso como algo reciente (Salazar, 2013, p. 60)

En relación a ello, el autor pretende dejar constancia que a los sectores menos favorecidos, se les da las facilidades necesarias para que puedan vivir de forma plena, además de brindarles subsidios en relación a los servicios básicos de agua, luz y de ser el caso para el mejoramiento de sus viviendas.

1.2.3 Entidades Encargadas De La Formalización De La Propiedad

1.2.3.1 Ministerio de Vivienda

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (en adelante MVCS), en virtud a lo contemplado por la Ley N° 30156 – Ley de Organización y Funciones – LOF del MVCS, es una entidad pública, la misma que es parte integrante del Poder Ejecutivo además que constituye un Pliego Presupuestal, esta posee autonomía administrativa y económica, de acuerdo a ley de la referencia.

Es la mayor entidad en materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbano y desarrollo urbano, que son de cumplimiento obligatorio por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional, para lo cual está orientada a formular, aprobar, dirigir, evaluar, regular, normar, supervisar y en su oportunidad ejecutar las políticas nacionales referidas a la materia, a través de sus programas y sus organismos públicos adscritos y entidades adscritas.

Como lo señala el artículo 4 de la Ley 30156 el MVCS tiene como finalidad promover y normar el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional. Facilita el acceso de la población a una vivienda digna y también los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados (Ley 30156, párr.4-5).

Mediante la ley de la referencia se hace de conocimiento público desde su publicación en el diario oficial “El Peruano”, la función que debe cumplir el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, pues según la mencionada debe facilitar el acceso a la vida digna, además de los servicios básicos para poder sobrevivir en la comunidad.

TABLA 2. Resumen anual del otorgamiento de títulos de propiedad informal – COFOPRI, de enero 2008 al 31 de julio de 2017.

PERIODO	TÍTULOS RURALES	TÍTULOS URBANOS	TOTAL DE TÍTULOS	BENEFICIARIOS	MONTO EJECUTADO S/.
2008	90,742	107,761	198,503	880,815	100,711,471
2009	51,981	122,465	174,446	873,310	93,987,916
2010	7,648	127,742	135,390	674,255	87,372,057
2011	2,837	99,010	101,847	509,235	55,704,065
2012		81,173	81,173	405,865	38,753,103
2013		82,534	82,534	412,670	39,402,863
2014		91,699	91,699	458,495	43,778,360
2015		64,603	64,603	323,015	39,465,973
2016		52,731	52,731	263,655	32,213,368
2017		16,953	16,953	74,986	11,979,054
Total Gestión	153,208	846,671	999,879	4,876,301	543,368,229

Fuente: COFOPRI, Elaborado por la Oficina de Estadística e Informática- Oficina de Estudios Estadísticos y Económicos.

En la tabla 2 podemos apreciar que respecto al año 2017 los títulos urbanos fueron de 16.953, teniendo las misma cantidad de títulos de propiedad emitidos, de la misma forma los beneficiados, además de ello el monto ejecutado es de 11,979.054 según lo elaborado por la Oficina de Estadística e Informática – Oficina de Estudios Estadísticos y Económicos.

1.2.3.2 Cofopri

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI- es aquella institución pública descentralizada del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se encuentra encargada de realizar el saneamiento físico legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional.

Fue creado bajo el Decreto Legislativo 803, mediante la ley de promoción del acceso a la propiedad formal de fecha 27 de marzo de 1996, posteriormente se aprobaron otras legislaciones respecto a los cuales se especificaban sus funciones y se detallaban las que se iban a cumplir por la entidad en mención.

Ley N° 28923 mediante la que se establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, de fecha 6 de Diciembre del 2006

Decreto Supremo N° 008-2007- Vivienda “Reglamento de la Ley N° 28923, Ley que regula el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos de fecha 12 de Setiembre del año 2007.

La tesis para obtener grado de maestro de gobierno y asuntos públicos de Esquivel en México, que toca parte importante relevante del tema y señala que, durante los años ochenta y noventa la ocupación del suelo en el distrito de Lima, se ha venido desarrollando principalmente en zonas las cuales no se cuentan con instalaciones de servicios básicos, debido a terrenos que fueron declarados inhabitables debido a que cuentan con la mínima probabilidad de contar con infraestructura tales como el agua y desagüe (Esquivel Oporto, 2010, p. 107).

De acuerdo a la página de la institución (COFOPRI), señala que sus funciones son las siguientes:

- Ejecutar la formalización de la propiedad mediante procesos óptimos de titulación con la tecnología avanzada pertinente, con la finalidad de formalizar a la población que lo requiere en el país, ello en busca de la seguridad y respeto sabiendo a su vez lo jurídicamente

posible, transfiriendo dichas capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales que corresponda.

➤ Fortalecer la gestión de los Gobiernos Locales y regionales con la finalidad de otorgarles la propiedad en sus respectivas jurisdicciones para un eficiente y eficaz desarrollo de sus localidades en términos de Desarrollo Urbano, Transpone. Ecología y Medio Ambiente. Seguridad Ciudadana, Recaudación Tributaria, entre otros.

➤ Crear los mecanismos para que aquellas propiedades formalizadas se mantengan conforme lo requerido, proponiendo las condiciones institucionales necesarios [sic] para el desarrollo de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros (Recuperado de <http://www.cofopri.gob.pe/qui%C3%A9nes-somos/funciones/>).

En el mismo portal de COFOPRI, podemos apreciar que señalan los siguientes objetivos:

Objetivos Estratégicos Generales

El objetivo estratégico de COFOPRI es reducir, generar, lograr y fortalecer la informalidad de los predios, así como la de actualizar sus fines de desarrollo, a su vez que la información catastral sea certera.

Objetivos Estratégicos Parciales

- I. Impulsar el saneamiento físico legal y titulación
- II. Elaborar, actualizar y proporcionar información cartográfica y catastral sobre los predios existentes, contribuyendo a que los propietarios obtengan sus títulos de propiedad.
- III. Identificar a los predios que tiene potencial para fines de vivienda
- IV. Garantizar el desempeño de la entidad

Objetivos Estratégicos Específicos

- a) Formalizar la propiedad de los predios urbanos.
- b) Ejecutar acciones de sostenibilidad de la propiedad formal y acciones de capacitación a los gobiernos regionales y locales.
- c) Formar, actualizar y conservar el catastro.

- d) Identificar terrenos para fines de vivienda.
- e) Optimizar los servicios de atención a la población beneficiada, efectuando las acciones de planeamiento y presupuesto institucional, contribuyendo a una adecuada ejecución de calidad en el gasto, realizando las acciones de asesoramiento legal en la entidad
- f) Administrar en forma eficiente los recursos humanos y materiales de la Institución. así como contar con adecuada infraestructura tecnológica para un óptimo manejo de los sistemas de información.
- g) Realizar en forma oportuna las acciones de control interno. (Recuperado de <http://www.cofopri.gob.pe/qui% C3% A9nes-somos/objetivos/>)

En referencia a COFOPRI, toda la información de esta entidad sobre su constitución está contenida en su página institucional, tomando la postura de Esquivel Oporto, pues este hace mención de las deficiencias que existe en Lima, pues tenemos terrenos que difícilmente podrán ser habitados como vivienda, pues en su tesis, hace énfasis que COFOPRI tiene deficiencias en su procedimiento de formalización de la propiedad urbana.

A Cofopri se le ha criticado el haber titulado tierras que se encontraban destinadas a espacios públicos y legalizados en años anteriores a la titulación, en lotes en áreas de riesgo, con problemas ambientales o con distintos usos, por otro lado se hace referencia a la falta de cultura registral de los peruanos, por lo que no dan gran importancia a la obtención de título registrado como propio proyecto, tal como se tenía previsto por Cofopri, se ha comprobado que las familias más pobres ignoran la importancia del registro (MacDonald, 2005, p. 34).

En virtud a ello, Cofopri debe concientizar a la población sobre la cultura registral, a efectos que de esta forma tengan su propiedad inscrita en los registros públicos, pues de esta forma se hace más sencillo el trabajo que debe realizar Cofopri a efectos que ya no se den casos donde dicha entidad otorga títulos de propiedad en tierras que no son aptas para la vivienda o sus afines.

En los años 2007, mediante Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA, a efectos de tomar las acciones de saneamiento físico legal de las posesiones informales ubicadas en las zonas afectadas por los sismos ocurridos el 15 de agosto de 2017, a favor de las familias que ocuparon sus predios hasta antes de la fecha del siniestro, para que de oficio y de forma

progresiva se ejecute el procedimiento de formalización de la propiedad informal, además del acceso al suelo y dotación de servicios básicos, así como sus normas completarías.

De este modo, el MVCS mediante Cofopri les otorga las familias afectadas por el terremoto del año 2007, teniendo como epicentro las localidades de Ica y Pisco, la posibilidad de acceder a la formalización de la propiedad de aquellas familias que ha tenido en posesión sus viviendas hasta antes de la fecha del desastre natural, de modo tal que de forma progresiva y de oficio se deba realizar la formalización, lo que ello involucra costo 0 pues las propias entidades estatales van a costear con los gastos requeridos para dicha documentación.

Tabla 3. Emisión de títulos de propiedad por departamento.



Fuente: Cofopri, Oficina General de Estadística e Informática - Oficina de Estudios Estadísticos y Económicos

La presente tabla, represente los títulos de propiedad otorgados, respecto a los departamentos de nuestro país, en la que se puede apreciar que en Lima es el departamento en el cual se han otorgado la mayor cantidad de títulos de propiedad, con un total de 1,841.069 beneficiados hasta mayo del 2018 contados desde agosto del año 2016.

1.2.4. La Zonificación

En referencia al tema la página de Hatun Llaqta mediante el autor Percy Acuña Vigil, escribe de forma muy clara sobre la zonificación y el uso del suelo, a lo cual detalla que:

La zonificación es uno de los diversos mecanismos legales utilizados para implementar aquellas propuestas de urbanización reguladas en un plan urbano. El plan de usos del suelo refiere al uso estricto del suelo y de la intensidad del mismo pero en forma generalizada, ya que ello viene a ser un pre requisito para la zonificación. De esta manera no existe zonificación que sea integral y de contenido sólido y firme que no esté basada en un plan de usos del suelo (2006, p. 1).

De modo tal, que queda claro que la zonificación es uno de los mecanismos legales de mayor utilidad, para implementar las propuestas de la urbanización reguladas en el plan urbano, aprobado por el IMP, mediante la cual se determina el uso que puede tener el suelo, pues para realizar ello se debe seguir una serie de exámenes que viene a ser requisitos para la zonificación.

Así mismo, en el portal web NaiPeruRosecorp, titulado Tipos De Zonificación Urbana En Lima, indica:

La zonificación es definido como aquel conjunto de normas urbanísticas que van a regular el uso del suelo en virtud de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, la misma que va a permitir la localización compatible, equilibrada y armónica con fines de vivienda, comercio, recreación, etc. pues de esta forma ello permite ejecutar programas y proyectos de inversión pública y privada, así como las rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y edificaciones nuevas (NaiPeruRosecorp, párr. 1).

En el mismo portal web, se explican al detalle cada tipo de zonificación, como son:

I. Zonas Residenciales (R): Zonas destinadas al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos compatibles. Se consignan zonas de densidad alta (RDA), densidad media (RDM) y baja densidad (RDB).

II. Zonas Industriales (I): Zonas destinadas a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de producción. Entre ellos se encuentran: Industria pesada básica (I4), Gran industria (I3), e Industria Liviana (I2).

III. Zonas Comerciales (C): Zonas destinadas a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos. Entre ellos se encuentran: Comercio metropolitano (CM), Comercio Distrital (CD) y Comercio vecinal (CV).

IV. Habilitación Recreacional (HR): Zonas destinadas a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como plazas, parques, campos y centros deportivos, juegos infantiles, etc.

V. Otros Usos (OU): Son aquellas zonas que se encuentran destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales, los cuales están clasificados como cívicos, tales como terminales terrestres, establecimientos deportivos, ferroviarios, aéreos, entre otros.

VI. Servicios Públicos (SP): Son las instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitarios de aguas servidas.

VII. Reglamentación Especial (ZRE): Zonas destinadas a áreas urbanas, semi-rústicas o extra-urbanas, con o sin construcciones, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, en las que se puedan aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar su proceso urbano. En este tipo están incluidos los programas de Fondo Mi Vivienda.

VIII. Monumental (M): Zonas destinadas a áreas urbanas o extra-urbanas, en donde se localizan construcciones o vestigios que poseen valor cultural, artístico, arquitectónico o histórico, que es preciso conservar y restaurar.

IX. De Reserva Natural (RN): Zonas extra-urbana o localizada dentro del radio urbano, representativas de nuestra naturaleza y que poseen calidad paisajista como playas, ríos, lagunas, humedales, bosques y cerros.

X. Pre Urbanas (PU): Zonas de extensión inmediata al radio urbano, en donde, de conformidad con el Plan Urbano y Esquema de Zonificación, podrían ser habilitadas para granjas o huertas.

XI. De Producción Agrícola (AGR): Zonas localizadas fuera del radio urbano, dedicadas a la producción primaria y que ya no están calificadas como urbanas ni urbanizadas por el PLAM de Lima.

XII. Mineras (MIN): Zonas localizadas fuera del radio urbano, dedicadas a la extracción primaria de tierra. El PLAM de Lima, fina la temporalidad de ese uso y su incorporación al continuo urbano.

De acuerdo a la ordenanza N° 1862-2014, en el capítulo III, en el artículo 12, define a la zonificación como:

Aquel instrumento técnico-normativo del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano (en adelante PMDU), el cual se encuentra destinado a orientar, regular y organizar la localización de las actividades y los usos del suelo, tomando como referencia los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano (ordenanza N° 1862, 2014, p. 5).

Conforme al PMDU y su norma, siendo esta la ordenanza antes mencionada, tiene como finalidad las señaladas en la ordenanza N° 1862-2014, las que a pesar de ser claras, incurren en deficiencias pues la información que se le facilita no es la más adecuada ni la suficiente.

En el mismo cuerpo legal, en su artículo 13 se hace mención que La zonificación tiene como finalidad:

Condicionar y regular el ejercicio del derecho de la propiedad predial respecto al uso y ocupación que se le debe dar, respetando las orientaciones y proposiciones del PMDU (ordenanza N° 1862, 2014, p. 5).

Según la Ordenanza N° 1862-2014 en el artículo 19, señala que: Formulará, actuará y actualizará periódicamente la Zonificación de Usos de los suelos de Lima Metropolitana, el Instituto Metropolitano de Planificación (IMP), pues lo realizará de acuerdo a las orientaciones y preposiciones del PMDU y de acuerdo a la dinámica urbana y las nuevas demandas de la ciudad, sus tendencias, proyecciones, así como también respetando la normativa vigente (Ordenanza N° 1862, 2014, p. 6).

En su artículo 20, de la misma ordenanza ya mencionada, se dice que cada Municipalidad Distrital, de acuerdo al plan Metropolitano de Desarrollo Urbano Vigente, elaborará la Propuesta de Reajuste de Zonificación de su jurisdicción distrital, esta propuesta deberá ser presentada ante el IMP de la Municipalidad Metropolitana de Lima, luego esta evaluará y podrá plantear observaciones, una vez subsanada y devuelta, la Municipalidad Distrital, deberá exhibirla por (45) días calendario a fin de que se formulen observaciones y recomendaciones, debiendo ser sustentadas por escrito, la Municipalidad debe incluir las recomendaciones o desestimarlas emitiendo informe, posteriormente el IMP formulará el informe técnico definitivo sobre la propuesta de Zonificación Distrital; el plano de Zonificación Distrital será aprobado mediante Ordenanza del Consejo Metropolitano de Lima (Ordenanza N° 1862, 2014, p. 7).

Por medio de esta ordenanza, se plantea que los planos de zonificación de los distritos, cuenten con la data actualizada, de esta manera no ocasiona futuros gastos, por ello la Municipalidad de Carabayllo trabaja conjuntamente con el IMP a efectos de plantear el adecuado plano dentro de los parámetros que se les permita y en caso un ciudadano tenga dificultades con ello, podrá plantear el cambio de zonificación, lo cual si bien es cierto suele tardar largo tiempo, cuando se realiza de forma conjunta con la municipalidad puede ser más rápido y en ocasiones crear gastos menores.

A pesar de seguir la normativa, existe el procedimiento de Cambio De Zonificación, el cual según la Ordenanza N° 1911 del 2015 en su artículo 8 señala que; el procedimiento de Cambio de Zonificación regular, es una secuencia técnica de etapas, para evaluar y aprobar o desaprobar las solicitudes que se presenten por los propietarios de los predios a modificar las calificaciones de zonificación que tiene sus inmuebles, a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la provincia de Lima, pero

este pedido solo se atiende si coincide con el objetivo de desarrollo de la zona y de la ciudad (Ordenanza N° 1911, 2015, párr. 21).

El proceso de cambio de zonificación regulado por la ordenanza en mención, es un procedimiento técnico en el cual participan diferentes especialistas, así como también distintos funcionarios del estado, que pretenden tomar acción en la nueva denominación que le quiere dar a la zona, lo que causa suspicacia es que este cambio se realiza siempre y cuando sea para el cambio de zona o ciudad y no para otro tipo de denominaciones, lo que actualmente podemos observar que, existen circunstancias en las que se realiza el cambio para diferentes denominaciones.

Luego de haber revisado la normativa, se ha tomado postura por, la cual regula a la Zonificación, en la Ordenanza 1862 del año 2014, pues es de fácil entendimiento y es muy precisa al momento de definir a la zonificación como, aquel instrumento el cual se encuentra destinado a orientar, regular y garantizar la localización de las actividades y los usos del suelo; al mismo tiempo la ordenanza en mención hace hincapié en la finalidad de este estudio, así como también el ente encargado de elaborar periódicamente la zonificación de Lima Metropolitana.

1.2.5. Expansión urbana:

Remontándonos a los tiempos incaicos podemos apreciar que esta terminología ya se podía observar desde los tiempos incaicos, de este modo el autor Juan Ossio (1995) “[...] la expansión incaica, por un lado, sentido de orden y, por el otro, realismo para poder adaptarse a un territorio multifacético y poblado por un mosaico de culturas” (p.130).

A partir de ello podemos apreciar que en el imperio incaico tenía mayor preponderancia la extensión urbana se adecua a las necesidades que ellos consideraban primordiales y las demás debían respetarlas puesto que en la población se tenía un mosaico de culturas.

Por otro lado Eibenschutz R. hace hincapié en la problemática que la expansión urbana involucra.

La expansión urbana es un problema crucial, tanto para los países miembros de la OCDE como para aquellos que no lo son. Es un asunto de primer orden, digno de un intercambio de información y experiencia a nivel internacional, a fin de identificar por prontitud y eficacia las disposiciones y medidas de política de mayor eficacia (1999, p. 5).

De acuerdo a Eibenschutz el problema de la expansión urbana es un asunto de primer orden, que actualmente no se le toma la importancia que se debería, como consecuencia a ello los miembros de la Organización de Cooperación y el desarrollo Económico, en adelante OCDE se reúnen con la finalidad de compartir sus experiencias e intercambio de información respecto a lo que se puede saber a nivel internacional y según a ello investigar la viabilidad de las alternativas en nuestro país.

Debemos tener en consideración que la expansión urbana propiamente dicha es un problema social crucial para el desarrollo de las ciudades y el plan de desarrollo urbano de las mismas, siendo a su vez muy importante para la revitalización de los centros, para la modernización de las zonas deterioradas.

Hay que tener en cuenta que uno de los mayores obstáculos de la expansión urbana es la gran proporción de los asentamientos humanos irregulares que ofrecen condiciones de vida

precarias, pues en este tipo de lugares, las familias no poseen los servicios básicos de agua, desagua, alumbrado público y demás; agregándole a ello que no son seguras para la salud ni mucho menos cuentan con servicios de atención a ningún centro de salud, siendo esta problemática un de las mayores preocupaciones para los países que conforman la OCDE.

En la misma línea tenemos a Klauer A. menciona que; la expansión urbana de la actual capital del país ha convertido en la actividad que económicamente marginal a la agricultura de los valles del área, por ello ha quedado con un déficit de abastecimiento de agua al espacio urbano capitalismo debido a esto se ha podido apreciar que el aforo de la ciudad se encuentra entre los más pobres de la costa peruana (s.f., p. 49).

Al respecto, se sabe que la agricultura es una de las actividades más importantes de la ciudad y fue así durante muchos años pero en la actualidad, se ha venido en una actividad marginal, como lo menciona el autor, debido a que estas zonas que inicialmente fueron destinadas para las actividades de agricultura se ha venido poblando por viviendas.

La ciudad capital, se constituye por aquellos distritos urbanos y actualmente es lo que se conoce como Lima Metropolitana, lo que incluye provincias de Lima y del Callao.

Este problema no es simplemente un tema de formalismo, pues involucra en muchas ocasiones las vidas de los habitantes del distrito, así tenemos a León, J. que en el portal del diario El Comercio, escribe una columna titulada, la vida por los suelos: expansión urbana pone en riesgo sísmico a miles de limeños la misma donde se puede apreciar que hay mucha diferencia entre invadir una zona de riesgo y otra que es totalmente distinta donde el alcalde del distrito avala dichas acciones, ofreciendo a los ciudadanos que serían beneficiados las condiciones de vivienda, todo con el fin de recabar votos de vecino de la localidad, los mapas que se aprecian en este se observan el riesgo de los proyectos de expansión urbana, la cuales muchas de las autoridades no las toman en consideración a menos que de alguna forma salgan beneficiados del mismo (abril, 2016).

Hay que tener en cuenta que en la mayoría de las veces los alcaldes de los distritos tienen mucha influencia en la informalidad que se puede apreciar, ya que teniendo en cuenta la irresponsabilidad de nuestras autoridades en las campañas políticas para su elección ofrecen

que a los ocupantes de estas zonas se les otorgarán facilidades y se les darán todos los servicios públicos que puedan ofrecerse, tales como agua, luz, alumbrado público, áreas verdes, lozas deportivas, pistas y veredas; lo que se tiene en desconocimiento por parte de ellos es que estas zonas no son destinadas para vivienda en consecuencia en ningún momento se tuvo como proyecto la realización de las mismas y mucho menos otorgarle zonificación de urbano.

La expansión urbana en el distrito de Carabayllo, cuanta con un área urbana de 62.64 km², lo que quiere decir que se asientan las urbanizaciones actuales haciendo que la densidad en dichas zonas aumente de forma considerable, del mismo modo, el área rural que en su mayoría está como zona agrícola, existe actualmente una permanente presión por urbanizarla (Municipalidad de Carabayllo, 2015, p. 66).

Respecto a lo señalado, se puede observar que la Municipalidad de Carabayllo ya ha identificado el problema del distrito, pues con el transcurso de los años se ha venido agudizando y en vista de ello la gerencia de planeamiento, presupuesto y cooperación internacional del distrito realizó un informe en el cual se detalla la problemática de la expansión urbana.

1.2.6. Derecho Comparado:

➤ Colombia:

El Banco Interamericano de Desarrollo, en la revista Ove nos dice que de acuerdo a los niveles que contribuyen a mantenerse elevado los niveles de la informalidad, se tiene al desconocimiento de la población acerca de los trámites para el registro de la propiedad, además de los altos costos que genera el proceso de formalización y el interés para evadir las obligaciones de los adquirentes de la propiedad, tales como el pago de los impuestos, las dinámicas migratorias y la colonización del territorio que se origina la forzosa aparición de los asentamientos humanos informales en las zonas rurales y urbanas (febrero, p. 6, 2014).

En este país los pobladores tiene conocimiento que el proceso de formalización de la propiedad tiene un costo elevado, pues cada uno de los procedimiento tiene una tasa y en el supuesto caso que se logre con la formalización, deberán realizar el pago de los impuestos correspondientes conforme a la ley cosa que no es factible para una población de bajos recursos, para evadir ello los ciudadanos de este país prefieren seguir viviendo en la informalidad y además de ello crear asentamientos humanos donde existen más personas en las mismas situaciones, debido a sus escasos recursos.

En el año 1997 fue aprobada la Ley de Desarrollo Territorial N° 338, la misma donde se conciben proceso de reestructuración de la instituciones nacionales, pues mediante esta se retoman una serie de instrumentos de gestión del suelo urbano, teniendo además sus tres principios centrales como son; la función social de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; teniendo como norma máxima su constitución política.

Por medio de la Ley de Desarrollo Territorial N° 338, se crea el proceso de restauración de las instituciones nacionales, pues debido a esta se rescatan algunos otros instrumentos utilizados inicialmente en la gestión del suelo urbano de la ciudad, basándose en los principios señalados en el mismo cuerpo normativo.

La informalidad de las tierras en Colombia, ha venido facilitando tradicionalmente la expulsión de personas de sus tierras, ya que muchos ocupantes han crecido con títulos de propiedad con valor jurídico, conforme a ello, el conflicto armado ha hecho complicado valorar las tierras en términos monetarios y en consecuencia resulte difícil comercializar con ella (Amnistía Internacional, 2014, p. 54).

En ese sentido, podemos decir que respecto a la formalización de la propiedad en Colombia, ha venido causando perjuicio en virtud de la comercialización de los predios de cada propietario, o poseedor dependiendo de cada caso, lo cual ocasiona que la propiedad no cumpla con su finalidad, pues el titular de la misma puede disfrutar de los beneficios que le pudiera dar.

➤ **Brasil:**

Costa B, y Hernández A. en el análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina: la cuestión de la tenencia segura de los asentamientos informales en tres realidades distintas, menciona que; en la legislación brasileña existen varias modalidades para poder tener el reconocimiento legal del uso, la posesión o la propiedad de la tierra urbana; los mismo que se encuentran estipulados en el Estatuto de la Ciudad (párr. 35, 2010).

A diferencia de nuestro país que las facultades de formalización se encuentra dividido en más de una entidad (COFOPRI, MVCS y las Municipalidades) y nos regimos por diferentes leyes, reglamentos, ordenanzas y demás, por otro lado vemos que en Colombia se rigen en virtud del Estatuto de la Ciudad, que a nuestra legislación vendría a ser como nuestra Constitución Política pero con mayor explicación de los temas contenidos, que es donde se pueden concebir las diferentes modalidades para obtener el reconocimiento legal sobre el uso del suelo urbano.

Por otro lado, en el mismo artículo el autor hace mención que los Gobiernos Municipales realizan el control del proceso de Desarrollo Urbano, a través de las políticas territoriales además de la utilización del suelo, sobre los intereses de los propietarios, los que deben coexistir con los intereses culturales, sociales, ambientales y demás, para los fines que el estatuto pone a disposición de los municipios los instrumentos para determinar respecto a

los intereses, a partir del proyecto de la ciudad, que se encuentran contenidas en el Plan Director de cada una de los Municipio (Costa B, y Hernández A, párr. 37 2010).

Al respecto, en este país se tiene entendido y todos los ciudadanos ya tienen una cultura donde saben que deben hacer realizar adecuar sus necesidades al estatuto de la ciudad y de acuerdo al Plan Director de cada una de los Municipio, contrario a nuestro país que las normas debe adecuarse a las necesidades de los ciudadanos, puesto que una vez que ya se tiene ejecutada, se acude a las autoridades estatales para regularizar cada situación peculiar.

1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El presente trabajo está orientado a identificar ¿Cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017? En virtud de la expansión urbana que se vive y puede apreciar día a día pues debido al boom inmobiliario el distrito se ha visto en la obligación de formalizar los predios, por otro lado los pobladores migran hacia las zonas que cuentan con servicios públicos y el otro sector del distrito en el cual los residentes no pueden irse a vivir a otros lugares debido a sus escasos ingresos, optan por formar una vivienda en lugares en los que sin saber no están habilitados para viviendas según el plan urbano debido a ello nos vemos en la necesidad de preguntarnos ¿Cómo ayudaría un procedimiento eficaz en la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017? Además de lo anteriormente señalado la legislación peruana en referencia a estos temas le otorga facultades al MVCS que mediante COFOPRI está encargada de la formalización de la propiedad, tal es el caso que se otorgan títulos de propiedad después de seguir por un proceso, lo cual en muchos casos afecta al plan urbano del distrito puesto que no se percatan mediante este proceso que el plano de zonificación no lo permite, por ende cabe realizar la pregunta ¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017? En la misma línea podemos decir que actualmente, en el distrito de Carabaylo se vive una gran inseguridad en razón a la compra y venta indiscriminada de parcelas que no cuentan con títulos de propiedad ni constancia de posesión, con la promesa del título; los indicadores que hemos podido apreciar en la presente han sido determinantes para el desarrollo de la tesis, por ello nos hemos visto en la obligación de ser minuciosos con cada punto a tratar.

Pregunta Principal:

¿Cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017?

Pregunta específica 1:

¿Cómo ayudaría un procedimiento eficaz en la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017?

Pregunta específica 2:

¿Cuáles serían los ajustes normativos que permitirían mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017?

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La problemática del presente proyecto de investigación radica en que los pobladores del distrito de Carabayllo tienen muchas deficiencias al realizar la formalización de su propiedad y existen registros los cuales predios que poseen con un predio aparentemente urbano, porque no necesariamente deben de haber llevado un procedimiento de habilitación urbana, sino que en la práctica basta con que tengan los servicios básicos de alcantarillado, agua, desagua, alumbrado público y demás, pues la Municipalidad conjuntamente con el IMP emiten los planos de zonificación los cuales en ocasiones son contrarios a los predios que pueden existir en las zonas ya especificadas por los planos, pues puede haber una vivienda en la cual no cuente con título de propiedad y al llevar a cabo el procedimiento donde se le otorga el título en la entidad competente, que para tales efectos sería COFOPRI, no se realiza un óptimo y adecuado procedimiento en el cual se dé garantías de la emisión correcta del mismo, ya que según la información recopilada no existe un trabajo conjunto con las entidades, tales como los gobiernos regionales y municipales, registros, instituciones públicas y demás.

En COFOPRI se sigue un procedimiento que puede ser provechoso para algunos ciudadanos que han adquirido su título de propiedad de forma exitosa, pero ¿Qué ocurre cuando el título emitido se da en razón a un predio, el cual no está destinado para vivienda sino que tiene otro tipo de zonificación, como por ejemplo el de zona industrial?, estas son las situaciones que traen muchas consecuencias, pues si se otorga un título de propiedad en un predio el

cual el suelo no es óptimo para la construcción de vivienda y el “propietario” realiza su edificación, realiza sus pagos a la Municipalidad de forma oportuna pero al presentarse algún siniestro, esa vivienda puede colapsar y causar grandes daños materiales o en su defecto humanos. Como este podemos mencionar muchas situaciones en los cuales no es apropiado otorgar títulos de propiedad en zonas no destinadas a vivienda y con esto nos lleva a cuestionar el procedimiento que se sigue en COFOPRI así como su eficacia.

De acuerdo al D. Leg. 803, el mismo que da creación a COFOPRI, menciona de manera clara y precisa que esta institución está destinada a facilitar el saneamiento de la propiedad rural, pero existe una zona en el distrito de Carabayllo que es discutible las viviendas, pues es un área arqueológica en Punchauca, Ubicado en el mismo distrito, en ella existen viviendas a los alrededores de las casonas, pues fue declarada Patrimonio Monumental de la Nación el 23 de julio de 1980 y la estructura fue construido sobre una huaca.

1.5 SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO

1.5.1 Supuestos Jurídicos

Se indica que es el vínculo que tiene la teoría y la investigación que se llevará a cabo para descubrir nuevas evidencias. Siendo así, que marca la explicación a determinadas cuestiones y la investigación a otros aspectos. (Villegas, 2013, p.32).

Supuesto General

Las consecuencias para formalizar la propiedad en el distrito de Carabayllo son perjudiciales, pues no existe un adecuado procedimiento en COFOPRI el cual sea óptimo para la titulación de los predios, así como también, no se tiene el suficiente personal y dinero destinado a la entidad para que se realice el trabajo en campo y los profesionales competentes.

Supuesto Específico 1

El procedimiento de formalización de la propiedad no es eficaz, pues existen diversos problemas, ya que solo se solicitan documentación básica para poder otorgar la titulación, dejándose de lado otras etapas como la documentación técnica proporcionada por otras entidades del estado las cuales pueden ayudar a que este procedimiento sea adecuado, a pesar

que para ello sea necesario que se eleven los derechos por concepto de titulación en la entidad ya mencionada.

Supuesto Específico 2

Los ajustes normativos que van a permitir que el sistema de procedimiento de formalización de la propiedad urbana con relación a la zonificación definida por las Municipalidades, es esencialmente crear inspección de forma tal que estos sean utilizados de forma oportuna y provechosa, realizando un trabajo conjunto de la Municipalidad como de las entidades públicas que se ven involucradas (SUNARP, MINISTERIO DE CULTURA, SERPAR, ETC).

1.5.2 Objetivos

Se menciona que el objetivo debe referirse al propósito que tiene la investigación y que solución amerita, eso englobará a toda la investigación y como está estructurado el problema, junto a la idea del título de la investigación. (Ramírez, 2010, p.21).

Objetivo General

Determinar cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017.

Objetivo Especifico 1

Analizar la eficacia del procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017.

Objetivo Especifico 2

Establecer los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017.

II. MÉTODO:

2.1 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El presente trabajo aplica el enfoque CUALITATIVO pues sabemos que la investigación cualitativa, es aquel que estudia la realidad en el contexto natural y cómo éste se desarrolla, ya que se debe interpretar los fenómenos de acuerdo a las personas que forman parte de la investigación (Blasco y Pérez, 2007, p. 25).

Además, podemos decir que como nivel de estudio: Nivel Investigación descriptiva Según el autor Rojas en el año 2013 indica que:

La finalidad de éste nivel de investigación es lograr conseguir una perspectiva exacta de la dimensión del problema que se ha conseguido, así como conocer las variables de la investigación para poder realizar una señalización para ñas pruebas de las hipótesis (p. 42).

La investigación es NO EXPERIMENTAL, ya que el estudio se basará sobre los hechos que se produjeron en la realidad, y es de corte TRANSVERSAL DESCRIPTIVO.

En referencia lo anteriormente mencionado tenemos que, respecto al diseño transversal descriptivo, podemos ver que su finalidad es el recolectar datos para investigar la incidencia y los valores de las variables. También, se puede observar que, el interés de este diseño es medir la peculiaridad propia de la variable (Pino, 2010, p. 357).

2.2 MÉTODOS DE MUESTREO:

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

Los sujetos que se tomarán en cuenta para el presente trabajo de investigación serán las personas que han llevado procedimientos de formalización de la propiedad, en virtud de la expansión urbana, en entidades encargadas a ello, así como los abogados de la especialidad en el rubro, personas que han solicitado la misma y los tramitadores de dichas instituciones.

2.2.1 Escenario de estudio

Los sujetos deberán tener más de 30 años de edad, se tomará en cuenta a aquellos que sean los propietarios o poseedores del predio y aquellos tramitadores que viene trabajando por más de 5 años en ello, sobre predio que se encuentren en el distrito de Carabayllo, entre los años 2016-2017.

2.2.2 Caracterización de sujetos

Los sujetos deberán tener más de 5 años en el ejercicio de la profesión u oficio según sea el caso, propietarios o poseedores en caso de los usuarios que tuvieron inconvenientes con el procedimiento seguido en las instituciones formalizadoras.

2.2.3 Plan de análisis o trayectoria metodológica

El método de la teoría fundamentada, es el apropiado para la presente investigación, porque va a permitir extraer la información para interpretar y analizar para un mejor entendimiento para la investigación.

2.3 RIGOR CIENTÍFICO:

En caso de investigación cualitativa, se considera el rigor científico, el cual está dado por las reconstrucciones teóricas y por la búsqueda de coherencia entre las interpretaciones. Es equivalente a la validez y confiabilidad de la investigación cuantitativa. Como criterios para evaluar el rigor científico se emplean: la dependencia o consistencia lógica, la credibilidad, la auditabilidad o confirmabilidad, y la transferibilidad o aplicabilidad. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010)

POBLACIÓN Y MUESTRA:

- **Población:**

La población está conformada por los abogados especialistas en la materia, así como las personas que han llevado procedimientos de formalización en las entidades dedicadas a ello.

- **Muestra:**

La muestra la va a estar conformada por 10 personas entre abogados y personas que se vinculen al tema de la referencia.

- **Técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

Según el autor Carrasco, en el año 2010 señala que respecto a técnicas de recolección de datos; son aquellas que van a permitir que se obtenga la información que se yace contenida en documentos que están relacionados al problema y objetivo de la investigación (p. 275).

- **La Entrevista:**

La entrevista está orientada a la participación de una persona que sea calificada (entrevistador), el cual aplica dicho cuestionario a las personas que van a participar, en el cual se juega un rol dinámico, donde el entrevistador va a realizar las preguntas a los entrevistados y coloca las respuestas en formulario que corresponda (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010, p. 239).

2.4 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

- **Análisis Documental:**

La técnica documental se ha venido revisando primero al informe emitido por la Contraloría General de la República de N° 545-2012-CG/OEA-EE, sobre el examen especial del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI; donde se recomienda implementar un sistema que permita interconectar la data correspondiente, a fin de contar con información confiable, esto debido a la evidente falta de coordinación y el no interconectar la información que es obtenida de las instituciones públicas, además que se defina con claridad y precisión cuáles son los documentos necesarios para seguir con el procedimiento a seguir cuando COFOPRI solicite las respectivas tasaciones que deberán plasmarse en la directiva interna, en las que se intervendrán las tasaciones de terrenos ubicados en zonas urbanas como rurales.

Por otro lado, Informe del Grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a nivel Nacional, emitida por La Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, por medio se determina que las funciones que viene desarrollando COFOPRI, se da títulos de propiedad en zonas arqueológicas pues se verifica que no existe material suficiente como por ejemplo el Software y demás para verificar la información que hacen llegar los usuarios a COFOPRI.

- **Análisis de las Normas Nacionales:**

Podemos observar que el D. Leg. 803 Por la cual se implementa la adjudicación de tierras que pertenecen al estado, únicamente las que sean destinadas para vivienda, por medio de los programas de adjudicación de lotes, además de ello señala de forma expresa que no se podrá acceder a la adjudicación ni otorgar títulos de propiedad en zonas: Reservas territoriales, reservas indígenas, áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, áreas destinadas al servicio público, entre otros.

En virtud a lo mencionado en el párrafo anterior mediante la Ordenanza Municipal 1105, se le da la zonificación de zona agrícola a la zona llamada Punchauca en el distrito de Carabayllo.

El reglamento interno de COFOPRI, no contempla como un requisito obligatorio la inspección ocular en el procedimiento de formalización, sino como facultativo a criterio de los encargados del proceso.

La Ord. 1862-2014, art. 12 que hace hincapié sobre la organización, el destino que tienen la localización de las actividades y los usos del suelo, el cual debe ser tomando como referencia los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano.

- **Métodos de análisis de datos:**

Se utilizará el método deductivo, el mismo que tiene como que se basa en plantear una teoría general a fin de la explicación de un fenómeno o algún hecho específico, del cual se utilizará el contenido de las teorías que se han logrado demostrar en el objetivo de la investigación (Garcés, 2000, p.80).

De acuerdo lo ya mencionado líneas arriba, podemos decir que hay indicios que no se está realizando de forma correcta los procedimientos de formalización de la propiedad, además que estas están causando un gran perjuicio a los poseedores y posibles propietarios de las mismas a efectos de que las mencionadas se eviten, se debe dar cumplimiento a las normas que se tienen como referente.

2.5 ASPECTOS ÉTICOS

En la presente investigación se realizará respetando y a su vez teniendo en cuenta las disposiciones legales que se encuentran vigentes hasta su elaboración, así como las normativas, morales, éticas, sociales y demás, de modo tal que no se afecten ni comprometan a los colaboradores que apoyaron en su ejecución ni a terceros de cualquier manera. La aplicación de recolección de datos se realizará con el previo consentimiento de los participantes, cuidando además cualquier otro derecho que se vea involucrado dentro del mismo. Por otro lado, las fuentes de información que han sido tomadas en cuenta como referencia, han sido citadas de forma correcta, respetando así los derechos de autor y sus conexos.

III. DESCRIPCIÓN DE RESULTADOS

3.1 RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS

OBEJTIVO GENERAL: Determinar cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017.

Pregunta 1: En su experiencia ¿Cómo ha sido el procedimiento de formalización de la propiedad urbana seguido en COFOPRI y/o MINISTERIO DE VIVIENDA para las viviendas del distrito de Carabaylo?

De los 10 entrevistados destinados que fueron consultados sobre el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en COFOPRI y/o MINISTERIO DE VIVIENDA, señalaron:

El entrevistado Villar, Soto y Berrospi señalan que:

En relación a la experiencia que les ha tocado tener en las entidades mencionadas, el trato no ha sido el óptimo pues se evidencia que algunos trabajadores no tienen conocimiento de los procedimientos que pudieran llevarse en la entidad, además que los procedimientos son engorrosos, tardan mucho tiempo y siempre se debe comunicar por teléfono con el encargado del área para cada procedimiento al que se pasa a efectos de saber la situación actualizada de la solicitud.

Por otro lado, Huarsocca, Morales, Silva y Villanueva consideran que:

A pesar que en muchas ocasiones los procedimientos toman mucho tiempo y hasta años en algunas ocasiones, señalan que es de gran ayuda el portal web por donde se puede consultar los expedientes, como por ejemplo la página web de COFOPRI pero que estos deberían de ser actualizados para tener información actualizada, ya que en ocasiones la solicitud se encuentra en una sede y cuando se va a la sede consignada, este no se encuentra ahí sino en otra que no era la registrada por la página web.

Del mismo modo los Ingenieros y responsables del área catastral de sus entidades públicas y privadas Quillatupa y Bustamante, mencionan que:

Existen deficiencias en el área de registro de los planos pues, no se realiza la inspección ocular de los predios debido a que esto no es obligatorio además que se realiza el cobro por inspección en razón a las hectáreas o la distancia de la ubicación del predio, además tener que costear con los gastos de viáticos del ingeniero catastral de la entidad y el traslado que se debe al lugar donde se encuentra ubicado el predio materia de solicitud, debido a ello muchos prefieren obviar este procedimiento que es costoso.

La abogada Sapo, dentro de su experiencia en COFOPRI, hace mención sobre la importancia que tiene saber, ¿Dónde es que se llevan los procedimientos de formalización?, puesto que la mayoría de la población no lo sabe y van a las municipalidades del distrito, de manera que en muchas oportunidades los usuarios llegan a dicha entidad para encontrar respuestas, debido que lo que pude apreciar es que los usuarios llegan en su mayoría desorientados.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 1, podemos decir que el procedimiento de formalización de la propiedad, causa malestar a los usuarios del servicio que brinda, debido a que los trabajadores de dichas entidades no se encuentran capacitados, los procedimientos tardan demasiado, se debe implementar y actualizar la data del portal web, por otro lado, también se hace mención al excesivo costo que tiene el realizar la inspección ocular en el predio y finalmente respecto a la falta de información que tienen los usuarios sobre las funciones que realizan las entidades formalizadoras.

Pregunta 2: ¿Ha tenido inconvenientes al tramitar su título de propiedad en alguna de las entidades formalizadoras, debido a que el plano de zonificación del distrito de Carabaylo no concibe que la zona sea para uso de vivienda?

De los 10 entrevistados destinados que fueron consultados sobre los inconvenientes que han tenido al tramitar su título de propiedad en las entidades formalizadoras, en virtud del plano de zonificación del distrito de Carabaylo, señalaron:

Los abogados que fueron entrevistado Soto, Berrospi, Sapo y Huarsocca, señalaron que:

En la oportunidad que han tenido de asesorar a algún cliente, en Cofopri, han habido ocasiones en las que no se ha podido configurar el saneamiento porque habían

inconvenientes con la urbanización de la misma, puesto que en la gran mayoría son zonas que no cuentan con los servicios básicos, a lo largo del procedimiento se encontraban con la problemática del plano de zonificación distrital, en virtud que no coincidía la denominación como área de viviendas alguna similar, lo que causaba iniciar un largo, costoso y agotador proceso de cambio de zonificación, a lo que muchos prefieren no arriesgarse y no continuar.

Por otro lado tenemos a Villar, Silva, Villanueva y Morales que indicaron que:

Respecto a la tramitación del título de propiedad en el distrito de Carabayllo, respecto a la experiencia que han tenido hacen mención que en el procedimiento que han tenido en el título de propiedad en Cofopri, muy a pesar de los largos procesos en alguna etapa de fiscalización, donde van al predio a medir y constatar la información con ello, se espera que se dé algún informe el cual en muchas ocasiones se da como denominación una que no es lógica en razón a que en esos lugares no se practica la actividad que ellos indican en el plano de zonificación distrito, debido a ello se genera que la asesoría legal de Cofopri, recomiende que se siga independientemente el procedimiento de Cambio de Zonificación, el mismo que puede demorar incluso años, pues no es nada fácil.

Finalmente Juan Bustamante y Jim Quillatupa, manifiestan que:

En ocasiones el problema que se tiene con la obtención de títulos es por la falta de actualización del plano de zonificación de los distritos y debido a ello los ciudadanos deben encontrarse con esta problemática en el transcurso del procedimiento, ahora en relación a encontrarse con este problema, si es cierto que además de tener que asesorarte por un abogado especializado en el tema, también debes tener un ingeniero colegiado que pueda realizar el plano de ubicación y localización además de dar su opinión técnica sobre el caso en particular, lo que en efecto tiene un costo elevado, sin contar las tasas por derecho de solicitud.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 2, podemos decir que, respecto al procedimiento de obtención de título y la dificultad que se puede encontrar con el plano de zonificación, prácticamente todos los entrevistados manifestaron que si existe una problemática y más con los gastos que genera realizar el cambio de zonificación, además de ello algunos se expresaron en razón del tiempo que genera realizar este procedimiento, puesto que causa malestar de los ciudadanos.

Objetivo Específico 1: Analizar la eficacia del procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017.

Pregunta 3: Según su experiencia ¿Cuál es el tiempo promedio que demoran los procedimientos llevados en las entidades formalizadoras en concluir?

Los entrevistados Morales, Huarsocca, Sapo, Villanueva, Silva, Berrospi, Soto y Villar, han coincidido en indicar que:

Los procedimientos que son llevados en Cofopri, son muy tardíos, duran demasiado tiempo y en todo momento hay que estar de tras del encargado para que se pueda seguir con la siguiente etapa, las que suelen demorar de 3 años en adelante, independientemente que en el transcurso de ese tiempo se concluya que no se les puede dar el título, debido a diferentes problemas.

Según los entrevistados Jim Quillatupa y Juan Bustamante:

Manifiestan no tener conocimiento del tiempo aproximado que tardan los procedimientos llevado en Cofopri, si tienen entendido que puede demorar mucho tiempo e incluso años, de lo que si pueden dar fe es de lo complicados que pueden ser los procedimientos y de lo especiales que son los ingenieros de la entidad con respecto a la información que se necesita, debido que piden la información gráfica impresas, el CD y además enviadas por correo, no siendo suficiente en ocasiones el encargado solicita reunirse con el ingeniero que realizó el plano para estudiarlo juntos y según ellos se haga más sencillo.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 3, podemos decir que el tiempo en promedio que toman los procedimientos en Cofopri, son demasiado tardíos puesto que tardan entre de 3 años en adelante y además de ser muy complicados los procedimientos en razón de lo complicado que es el tener el material técnico a los encargado de ello.

Pregunta 4: ¿Considera eficiente la labor desempeñado por COFOPRI y/o MINISTERIO DE VIVIENDA, sean suficientes para seguir el procedimiento de formalización de propiedad?

Conforme a lo señalado por los entrevistados Sapo, Morales, Huarsocca y Soto indican que:

La labor que vienen desempeñando en Cofopri y/o Ministerio de Vivienda no es eficiente y no se da abasto, puesto que, cuando se realiza el procedimiento de formalización existen etapas en las que se otorga la constancia de posesión y para ello se debe empadronar a cada una de las viviendas, el mismo que se realiza solo con manifestar las personas se encuentran viviendo en el lugar empadronado, que solo es protocolar, lo que no lo es la realización de la inspección ocular, donde en una etapa más adelante se contrasta la documentación con el predio materia de solicitud, pero este procedimiento actualmente no es obligatorio.

Por otro lado, los entrevistados Villar, Berrospi, Silva y Villanueva hacen mención que:

El personal que se encuentra trabajando en Cofopri, no está capacitado para brindar el servicio, debido a que en ocasiones el área de atención no te puede dar razón de la situación de tu expediente, debido a que en el sistema solo les figura en espera o simplemente no tienen información que dar y acuden a sugerir con llamar por teléfono al encargado, por un número facilitado por ellos mismos, el cual nunca dan respuesta, además cuando se quiere obtener una cita con el encargado siempre ponen excusas absurdas, causando perjuicio y demora en el procedimiento, a lo que muchos acuden es a las amistades que se puedan tener dentro de dicha entidad de modo tal que se den las facilidades requeridas.

Del mismo modo, Juan Bustamante y Jim Quillatupa manifiestan que:

En virtud de la eficacia, y respecto a su experiencia con la entidad, consideran que debería ser obligatorio la inspección ocular para evitar estos inconvenientes en los predios, puesto que cuando no se realizan tan solo se dejan llevar por la información de los empadronadores que no necesariamente deben ser especialistas en el tema ni mucho menos profesionales, a diferencia que cuando lo hacen en la inspección ocular que van los ingenieros y algún encargado del área legal, aunque muchas veces son muy costosos pero no cabe duda que aseguran de alguna forma la eficacia del procedimiento en Cofopri.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 4, podemos decir que en relación a la eficacia de la labor desempeñada por Cofopri y/o Ministerio de vivienda, podemos decir que no está cumpliendo con las expectativas de los usuarios, debido a que la función que se encuentran realizando no cuenta con las garantías para garantizar un procedimiento adecuado, además de la evidente falta de capacitación del personal y la desorganización de los funcionarios.

Objetivo específico 2: Establecer los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad de Carabaylo, 2016-2017.

Pregunta 5: ¿Considera conveniente que asignando un mayor presupuesto a la organización de estas entidades formalizadoras podríamos notar mejora en este procedimiento sobre la expansión urbana; así como también el que se atiendan las solicitudes en forma oportuna en las entidades tales como COFOPRI y/o MINISTERIO DE VIVIENDA?

Conforme a lo señalado por los entrevistados, Villar, Soto, Berrospi y Silva mencionaron que:

El destinar mayor presupuesto a la organización de las entidades formalizadoras, no necesariamente aseguraría un procedimiento adecuado, lo que si ayudaría mucho es que con ese presupuesto que se está proponiendo se trate de cubrir todo o parte de los gastos que son necesarios para realizarse la inspección ocular y de esta forma se le dé la facilidad a los usuarios de obtener resultados veraces sin necesidad de hacer pagos exorbitantes.

Por otro lado, Villanueva, Huarsocca, Morales, Bustamante, Quillatupa y Sapo, señalan que:

El presupuesto que se propone puede ser utilizado por la misma entidad para capacitar a sus funcionarios con foros informativos o quizás conferencia de algunos especialistas para actualizar sus conocimientos respecto a la norma en vigencia.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 5, podemos decir que en relación a destinar un mayor presupuesto a las entidades formalizadoras, se coincide que si ayudaría mucho para mejorar la eficacia, por una parte para poder financiar las inspecciones oculares y por otro para poder capacitar a los funcionarios de dichas entidades formalizadoras.

Pregunta 6: ¿Cree que las entidades encargadas de la formalización están trabajando conforme la información técnica proporcionada que manejan las demás instituciones, tales como Sunarp, Ministerio de Cultura entre otros, así como con la Municipalidad de Carabaylo y el plano de zonificación de esta?

De los 10 entrevistados que fueron consultados sobre el trabajo que viene realizando las entidades encargadas de la formalización contrastando la información técnica proporcionada por otras instituciones estatales, señalaron:

El entrevistado Villar, Soto, Silva, Villanueva, Huarsocca, Morales, Sapo y Berrospi señalan que:

La gran mayoría de problemas que se manifiestan son originados en partes por la falta de organización de las entidades estatales, pues, Cofopri debería poder acceder a la plataforma Municipal para corroborar con el plano de zonificación, además de ello revisar el área del lugar materia de la solicitud, con la data que custodia la Sunarp, lo que actualmente no se realiza puesto que estos documentos se solicitan a los usuarios, cuando de forma directa los propios encargados podrían obtenerlo, además de contar con información fehaciente.

Del mismo modo, Bustamante y Quillatupa indican que:

El tener información directa en la Municipalidad, sin que sea necesario solicitarla a la Sunarp, es algo que siempre se ha querido, por la sencillez y facilidad para la realización del trabajo además de facilitar a los usuarios.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 6, podemos decir que en relación a si las entidades encargadas de la formalización y la información técnica que se proporciona, no habrían problemas debido a que la data estaría interconectada con todas las instituciones que manejan la información requerida, por otro lado también ayudaría a facilitar el trabajo de los funcionarios y obtener información fehaciente y al instante, además de beneficiar a los usuarios.

Pregunta 7: ¿Cree conveniente que para la aprobación del plano de zonificación del distrito de Carabaylo debe participar otras entidades además de las señaladas en la norma como el IMP con el fin de evitar futuras complicaciones?

De los 10 entrevistados que fueron consultados sobre la aprobación del plano de zonificación del distrito de Carabaylo, señalaron:

Los entrevistados Huarsocca, Soto, Silva, Villar y Bustamante indicaron que:

Lo que señala la Ordenanza N° 1911, regula el procedimiento, pero adicional a ello es necesario que también intervengan los Ministerios que pudieran involucrarse tales como el Ministerio de Cultura, Serpar y otros de forma que no existan incongruencias entre ellos, además de causar malestar en los usuarios, en virtud a ello es conveniente hacer un reajuste para que se tenga por estipulado en la norma.

Por otro lado Berrospi, Villanueva, Morales, Quillatupa y Sapo menciona que:

Independientemente si se plantea crear o no alguna normativa de incluir a instituciones públicas en el proceso, debería crearse la ley que regule todo acerca de la Zonificación, pues con una ordenanza no abarcan todos los temas, debido a que es un tema muy técnico y lo amerita.

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 7, se puede precisar que si es necesario que intervengan los Ministerios y entidades estatales que puedan involucrarse adicionalmente, además de beneficiar a los usuarios y la necesidad que se tiene al no tener una Ley que regule de forma íntegra la zonificación pues esto colaboraría a no crear discusión sobre ello.

3.2 Análisis Documental:

Tomando como referencia la técnica documental se ha venido revisando primero al informe emitido por la Contraloría General de la República de N° 545-2012-CG/OEA-EE, sobre el examen especial del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI; donde se recomienda implementar un sistema que permita interconectar la data correspondiente, a fin de contar con información confiable, esto debido a la evidente falta de coordinación y el no interconectar la información que es obtenida de las instituciones públicas, además que se defina con claridad y precisión cuáles son los documentos necesarios para seguir con el procedimiento a seguir cuando COFOPRI solicite las respectivas tasaciones que deberán plasmarse en la directiva interna, en las que se intervendrán las tasaciones de terrenos ubicados en zonas urbanas como rurales.

Por otro lado, Informe del Grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a nivel Nacional, emitida por La Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, por medio se determina

que las funciones que viene desarrollando COFOPRI, se da títulos de propiedad en zonas arqueológicas pues se verifica que no existe material suficiente como por ejemplo el Software y demás para verificar la información que hacen llegar los usuarios a COFOPRI.

3.3 Análisis de las Normas Nacionales:

Podemos observar que el D. Leg. 803 Por la cual se implementa la adjudicación de tierras que pertenecen al estado, únicamente las que sean destinadas para vivienda, por medio de los programas de adjudicación de lotes, además de ello señala de forma expresa que no se podrá acceder a la adjudicación ni otorgar títulos de propiedad en zonas: Reservas territoriales, reservas indígenas, áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, áreas destinadas al servicio público, entre otros.

En virtud a lo mencionado en el párrafo anterior mediante la Ordenanza Municipal 1105, se le da la zonificación de zona agrícola a la zona llamada Punchauca en el distrito de Carabayllo.

El reglamento interno de COFOPRI, no contempla como un requisito obligatorio la inspección ocular en el procedimiento de formalización, sino como facultativo a criterio de los encargados del proceso.

La Ord. 1862-2014, art. 12 que hace hincapié sobre la organización, el destino que tienen la localización de las actividades y los usos del suelo, el cual debe ser tomando como referencia los objetivos y políticas de desarrollo urbano metropolitano.

IV. DISCUSIÓN

OBEJTIVO GENERAL: Determinar cuáles son las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017.

En virtud a ello en la pregunta 1 de las entrevistas realizadas, se ha podido determinar que el procedimiento de formalización de la propiedad, causa malestar a los usuarios del servicio que brinda, debido a que los trabajadores de dichas entidades no se encuentran capacitados, los procedimientos tardan demasiado, además se debe implementar y actualizar la data del portal web, por otro lado, también se hace mención al excesivo costo que tiene el realizar la inspección ocular en el predio y finalmente respecto a la falta de información que tienen los usuarios sobre las funciones que realizan las entidades formalizadoras.

Del mismo modo en la pregunta 2 de las entrevistas realizadas, se he determinado que, respecto al procedimiento de obtención de título y la dificultad que se puede encontrar con el plano de zonificación, prácticamente todos los entrevistados manifestaron que si existe una problemática y más con los gastos que genera realizar el cambio de zonificación, además de ello algunos se explayaron en razón del tiempo que genera realizar este procedimiento, puesto que causa malestar de los ciudadanos.

Respecto a los resultados obtenidos se puede decir que las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017, cuando se realiza un mal procedimiento de la formalización se tiene como consecuencia los gastos exorbitantes a los usuarios, así como demora en los procedimientos, lo que origina en un futuro problemas en las Municipalidades al punto de tener que realizar un cambio de zonificación de oficio o a pedido de parte y siguiendo el procedimiento regular para dichos efectos.

Se ha podido determinar que de acuerdo al estudio realizado por La Contraloría General de República, en el cual se realizó un examen especial al organismo de Formalización de la propiedad Informal COFOPRI, con el Informe N° 545-2012-CG/OEA-EE, debido a presuntas irregularidades denunciadas en la titulación, comprendido entre los años 2007-2010, en la recomendación número 6 se señala expresamente que, la superintendencia Nacional de Bienes Estatales, realiza coordinaciones con el Servicio Nacional de áreas

Protegidas del Estado (SERPAR) así como la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) con el fin de implementar el sistema de forma tal que se puedan interconectar entre ellas y puedan cruzar información (p. 4, 2012).

Conforme se había señalado en el supuesto general, las consecuencias para formalizar la propiedad en el distrito de Carabayllo son perjudiciales, pues no existe un adecuado procedimiento en COFOPRI el cual sea óptimo para la titulación de los predios, así como también, no se tiene el suficiente personal y dinero destinado a la entidad para que se realice el trabajo en campo y los profesionales competentes.

Se ha comprobado que el supuesto general es correcto, respecto a las consecuencias de la formalización de la propiedad debido a que se ha comprobado con las entrevistas realizadas, además de haber realizado el análisis documental de las normas relacionadas al tema materia de investigación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Analizar la eficacia del procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017.

En relación a ello y luego de haber realizado las entrevistas conforme la pregunta 3 y el análisis documental, podemos decir que el tiempo en promedio que toman los procedimientos en Cofopri, son demasiado tardíos puesto que demoran entre de 3 años en adelante y además de ser muy complicados estos procedimientos en razón de lo complicado que es el tener el material técnico a los encargado de ello.

Por lo otro lado, conforme las entrevistas realizadas la pregunta 4, podemos decir que en relación a la eficacia de la labor desempeñada por Cofopri y/o Ministerio de vivienda, podemos decir que no está cumpliendo con las expectativas de los usuarios, debido a que la función que se encuentran realizando no cuenta con las garantías para garantizar un procedimiento adecuado, además de la evidente falta de capacitación del personal y la desorganización de los funcionarios, además que se ha cumplido con el objetivo específico 1.

Se ha podido determinar que conforme se señala en la Municipalidad Provincial de Melgar, indica que existen casos en el cual COFOPRI ha otorgado títulos de propiedad en áreas privadas de un parque además de parte de calle dentro de un predio urbano. Inclusive se dice

que COFOPRI habría realizado procedimientos similares en distritos de Macarani, Santa Rosa, Nuñoa, Umachiri (Comisión de Vivienda y Construcción, 2012, p. 79).

Deben tener en cuenta que el D. Leg. 803 Artículo 3, por la cual se implementa la adjudicación de tierras que pertenecen al estado, únicamente las que sean destinadas para vivienda, por medio de los programas de adjudicación de lotes, además de ello señala de forma expresa que no se podrá acceder a la adjudicación ni otorgar títulos de propiedad en zonas: Reservas territoriales, reservas indígenas, áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, áreas destinadas al servicio público, entre otros.

En efecto, estamos hablando de una realidad, ya que actualmente existen lugares en los cuales, cuentan con los servicios básicos de agua, desagüe, alumbrado público y en consecuencia tiene la denominación de predio urbana, pese a esto los pobladores no tiene títulos de propiedad, para poder obtener el mismo y se agilicen los procedimientos para de esta forma sea más accesible además de disminuir gastos, se da la creación del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante COFOPRI), la misma que mediante Decreto Legislativo 803, Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal de fecha 27 de marzo de 1996 se da su creación.

Conforme al análisis documental realizado al D. Leg. 803, Ley de la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal de fecha 27 de marzo de 1996, la adjudicación de tierras que pertenecen al estado, únicamente las que sean destinadas para vivienda, por medio de los programas de adjudicación de lotes.

Objetivo específico 2: Establecer los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad de Carabaylo, 2016-2017

Luego de haber realizado las 10 entrevistas y respecto a la pregunta 5, podemos decir que en relación a destinar un mayor presupuesto a las entidades formalizadoras, se coincide que si ayudaría mucho para mejorar la eficacia, por una parte para poder financiar las inspecciones oculares y por otro para poder capacitar a los funcionarios de dichas entidades formalizadoras.

Conforme a las entrevistas realizadas y respecto a la pregunta 6, podemos decir que en relación a si las entidades encargadas de la formalización y la información técnica que se proporciona, no habrían problemas debido a que la data estaría interconectada con todas las instituciones que manejan la información requerida, por otro lado también ayudaría a facilitar el trabajo de los funcionarios y obtener información fehaciente y al instante, además de beneficiar a los usuarios.

Respecto a las entrevistas realizadas y respecto a la pregunta 7, se puede precisar que si es necesario que intervengan los Ministerios y entidades estatales que puedan involucrarse adicionalmente, además de beneficiar a los usuarios y la necesidad que se tiene al no tener una Ley que regule de forma íntegra la zonificación pues esto colaboraría a no crear discusión sobre ello.

Conforme lo señala la convención Americana Sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), el 22 de noviembre, en Costa Rica en el artículo 21; “Derecho a la propiedad privada, 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social, 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por las razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. [...]” (1969).

Por otro lado el Dr. Julio Calderón Cockburn, investigador del Instituto Lincoln, sus diapositivas sobre, Política de Formalización como Instrumento de Inclusión Social, señala que la formalización es aquel proceso de intervención pública, expresado por un conjunto de disposiciones, jurídicas, políticas, administrativas, de zonas ocupadas, pero el acceso a este se ha realizado contrario a la ley y que se contribuyen a mejorarlo en términos urbano, a efectos de garantizar la seguridad su tenencia (Calderón, Diapositiva 4).

Tomando como punto de partida la importancia de la propiedad y la formalización, se realizó las entrevistas para establecer los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación a la zonificación definida por el distrito de Carabayllo y se pudieron obtener resultados óptimos.

Podemos observar que el D. Leg. 803 Artículo 3, por la cual se implementa la adjudicación de tierras que pertenecen al estado, únicamente las que sean destinadas para vivienda, por

medio de los programas de adjudicación de lotes, además de ello señala de forma expresa que no se podrá acceder a la adjudicación ni otorgar títulos de propiedad en zonas: Reservas territoriales, reservas indígenas, áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas, áreas destinadas al servicio público, entre otros. En virtud a ello, en el párrafo anterior mediante la Ordenanza Municipal 1105, se le da la zonificación de zona agrícola a la zona llamada Punchauca en el distrito de Carabaylo. El reglamento interno de COFOPRI, no contempla como un requisito obligatorio la inspección ocular en el procedimiento de formalización, sino como facultativo a criterio de los encargados del proceso.

Podemos decir que se ha cumplido con el objetivo específico 2, pues los resultados que se han obtenido de las entrevistas realizadas así como el análisis documental se han podido comprobar las teorías citadas anteriormente.

V. CONCLUSIONES

- a) Se concluye que las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la municipalidad de Carabayllo, 201-2017, se han vuelto perjudiciales, en el sentido que Cofopri no está realizando un adecuado procedimiento de formalización, tal y como se puede contrastar con el Informe del Grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la recomendación número 6, y como se hace mención en el supuesto general sobre lo perjudicial que puede ser la formalización de la propiedad, puesto que no existe un adecuado procedimiento en COFOPRI para la titulación de predios, debido a que no se tiene el suficiente personal y dinero destinado a la entidad para que se realice en el trabajo en campo y los profesionales competentes.

- b) Se concluye que la eficacia del procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017, no es el más adecuado puesto que se ha evidenciado que COFOPRI ha otorgado títulos de propiedad en zonas que no estaban destinadas para viviendas de forma que la Contraloría General de la República de N° 545-2012-CG/OEA-EE advierte sobre ello y conforme al supuesto específico 1 el procedimiento de formalización de la propiedad no es eficaz, pues existen diversos problemas, como que se solicitan documentación básica para poder otorgar la titulación, dejándose de lado otras etapas como la documentación técnica proporcionada por otras entidades del estado las cuales pueden ayudar a que este procedimiento sea adecuado, a pesar que para ello sea necesario que se eleven los derechos por concepto de titulación en la entidad ya mencionada.

- c) Se concluye que los ajustes normativos que permitan mejorar el procedimiento de formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017, debe ser en el sentido del reglamento de COFOPRI, puesto que no contempla como un requisito obligatorio a la inspección ocular en el procedimiento de formalización de la propiedad, sino como facultativo a criterio de los encargados del proceso y de los usuarios, conforme se estableció en el supuesto específico 2 se debe permitir crear inspección de forma que sean utilizado de manera oportuna conjuntamente con las instituciones estatales.

VI. RECOMENDACIONES

- a) Se recomienda que respecto a las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la municipalidad de Carabaylo, 201-2017, se implemente el adecuado procedimiento de formalización de la propiedad y esto lo podemos verificar con el Informe del Grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y como se hace mención en el supuesto general sobre lo perjudicial que puede ser la formalización de la propiedad, puesto que no existe un adecuado procedimiento en COFOPRI para la titulación de predios, debido a que no se tiene el suficiente personal y dinero destinado a la entidad para que se realice en el trabajo en campo y los profesionales competentes.
- b) Se recomienda que debido a los diversos problemas con la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabaylo, 2016-2017, se solicite la documentación básica para otorgar la titulación así como también la documentación técnica que deberá ser proporcionada por las entidades del estado, a pesar de los costos elevados que puede generar ello.
- c) Se recomienda realizar ajustes normativos respecto al reglamento interno de COFOPRI, básicamente al procedimiento que se debe seguir en relación a la inspección ocular en el procedimiento de formalización, pues de esta forma los usuarios tendrían mayor seguridad de los resultados obtenidos en virtud de su solicitud en la entidad formalizadora.

REFERENCIAS

Informe N° 545-2012-CG/OEA-EE por La Contraloría General de República

Valverde y Valverde, Calixto. Tratado de derecho Civil Español, Tomo II, taller Tipográficos Cuesta, 4° ed. Corregida y aumentada, Valladolid, 1936, p. 35.

Castán Tobeñas, José María. Derecho Civil Español común y foral. Tomo II p. 53 año 1941

Esquivel Oporto, C. (2010). Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas? (Tesis de maestría, Flacso). Recuperada de <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/2842/1/TFLACSO2010CAEO.pdf>

Hatun Llaqta: Urbano Perú. (Octubre, 2006). La zonificación y el uso del suelo. Recuperado en <http://www.ipdu.pe/documentos/articulos/zonificacionyusodesuelo.pdf>

García, G. y Arata, M. (2017). Derecho Civil: Material de Lectura. Lima, Perú: Universidad de Lima

Pastrena Espinal, F. (14 de Marzo de 2017). La propiedad y sus atributos desde el derecho civil. Recuperado de <http://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil/>

Código Civil vigente del año 1984, en su artículo 923

Vidal Ramos, R. (s.f.), El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho Civil Peruano. Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Cofopri. (s.f.), Cofopri. Recuperado de <http://www.cofopri.gob.pe/qui%3%A9nes-somos/misi%3%B3n/>

Cofopri. (s.f.), Cofopri. Recuperado <http://www.cofopri.gob.pe/qui%3%A9nes-somos/objetivos/>

Gutierrez W. (2005). La constitución comentada. (2.da ed.). Perú: Gaceta Jurídica.

Naiperu. (2011). Tipos de Zonificación. Recuperado de [Http: //www.naiperu.com/articulo/16/Tipos-de-Zonificacin-Urbana-en-Lima](http://www.naiperu.com/articulo/16/Tipos-de-Zonificacin-Urbana-en-Lima)

Ordenanza N° 1862-2014

Ordenanza N° 1911-2015, recuperado de <http://busquedas.elperuano.com.pe/normaslegales/norman-los-procedimientos-de-cambio-de-zonificacion-en-lima-ordenanza-no-1911-1314302-1/>

Comisión de Vivienda y Construcción, (21 de noviembre de 2012). Informe final del grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo del Organismo de Formalización de la propiedad Informal – COFOPRI, a nivel nacional. Recuperado de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/comisiones/2012/com2012vivcon.nsf/pubweb/8374985565C1BE0D05257BAC00561757/\\$FILE/INFORME_FINAL.PDF](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/comisiones/2012/com2012vivcon.nsf/pubweb/8374985565C1BE0D05257BAC00561757/$FILE/INFORME_FINAL.PDF)

Mujica, L. (1994). Hablando Se Entiende La Gente. De la política, el poder y las formas de resolver los conflictos. A propósito del frente de Desarrollo de Asentamientos Humanos de Carabayllo, Lima. (Tesis de Licenciado en Ciencias Sociales). Recuperado de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/5263/MUJICA_BERMUDEZ_LUIS%20FELIPE_HABLANDO.pdf;jsessionid=BAB68E730D3C1C87BC24DD22AF08F8FE?sequence=1

De la Puente, L. (6 de noviembre de 2011). Chacras de Carabayllo son lotizadas sin autorización. Recuperado de <https://derechonobasta.wordpress.com/2011/11/06/chacras-de-carabayllo-son-lotizadas-sin-autorizacion/>

Diccionario de la Real Academia Española, (2017). Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=IFANCMS>

Calderón J. (s.f.) Política de Formalización como Instrumento de Inclusión Social [Diapositivas]. Perú: Uni.

Decreto Legislativo N° 803

Corporación Peruana de Abogados, (15 de octubre de 2017). El saneamiento físico legal de propiedad inmueble en el Perú [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-saneamiento-fisico-legal-de-propiedades--peru/>

Ley N° 30156 Ley De Organización Y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento

Chanamé Orbe, R. (2012). Diccionario jurídico moderno. (8.^{va} ed.). Perú: Editorial Adrus.

La república. (21 agosto de 2017). INEI: 88.8% de las viviendas del país tienen su título inscrito en Sunarp. Recuperado de <http://larepublica.pe/sociedad/1076678-inei-888-de-las-viviendas-del-pais-tienen-su-titulo-inscrito-en-sunarp>

Hernández, Fernández y Baptista, 2010

Ossio, J. (1995). Los Indios del Perú. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=y1M9W6hvNmMC&pg=PA123&dq=expansi%C3%B3n+urbana+peru&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwi42oKU7LfbAhVCzlkKHZOiDgIQ6AEIMDAC#v=onepage&q=expansi%C3%B3n%20urbana%20peru&f=false>

Eibenschutz R. (1999). Memoria de la conferencia internacional sobre el control de la expansión urbana. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=nFOCEiGd760C&pg=PA17&dq=expansi%C3%B3n+urbana&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwif4Kb06rfbAhWuo1kKHWxrB6sQ6AEINTAC#v=onepage&q=expansi%C3%B3n%20urbana&f=false>

Klauer A. (s.f.). La República Federal de los Andes, Una propuesta de descentralización del Perú. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=8LZjBg8ayMEC&pg=PA49&dq=expansi%C3%B3n+urbana+peru&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwixuIDq67fbAhWltVkKHWdSApwQ6AEISTAH#v=onepage&q=expansi%C3%B3n%20urbana%20peru&f=false>

León, J. (abril, 2016), La vida por los suelos: expansión urbana pone en riesgo sísmico a miles de limeños. El Comercio. Recuperado de <https://elcomercio.pe/lima/sucesos/vida-suelos-expansion-urbana-pone-riesgo-sismico-miles-limenos-noticia-452637>

Banco Interamericano de Desarrollo. (febrero, 2014). Evaluación comparativa: Proyectos de Regulación y Administración de Tierras. OVE. Recuperado de <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6390/Reg%20de%20Tierras%20-%20Annex%204%20Colombia.pdf?sequence=1>

Costa B, A., & Hernández A., A. (2010). *Análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina: la cuestión de la tenencia segura de los asentamientos informales en tres realidades distintas: Brasil, Colombia y Perú*. Revista INVI, 25(68).

Ortmann D. (s.f.). *Anuario de ciencias de la religión*: Perú, UNMSM. p. 302.

Villegas, R. (2013). *Metodología para la Formulación de Proyecto de Investigación*. Ica: Universidad Nacional "San Luis Gonzaga".

Ramirez, D. P. (2010). *El Proyecto de Investigación*. Lima: Academia Internacional de Doctores.

Municipalidad de Carabayllo. (2015). Evaluación anual del plan de desarrollo local concentrado del 2012-2021-año fiscal 2015, p. 66.

MacDonald, J. (2005). La otra agenda urbana. Tareas, experiencias y programas para aliviar la pobreza y precariedad en las ciudades de América Latina y el Caribe. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=V950Z46OIQC&pg=PA33&dq=cofopri&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwiFoZ2yjOvbAhWQuVkKHTkRA3IQ6AEIJzAA#v=onepage&q=cofopri&f=false>

Salazar, C. (2013). Irregular, suelo y mercado de América Latina. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=1eOgAQAAQBAJ&pg=PT166&dq=formalizaci%C3%B3n+de+la+propiedad&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwj43Iy1ezbAhVFiFkKHRE1DW8Q6AEIRjAG#v=onepage&q=formalizaci%C3%B3n%20de%20la%20propiedad&f=false>

Amnistía Internacional, (2014). Un título de propiedad no basta: Por una restitución sostenible de tierras en Colombia. Recuperado de https://books.google.com.pe/books?id=QTmzBQAAQBAJ&pg=PA54&dq=formalizaci%C3%B3n+de+la+propiedad+en+colombia&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwjmiuLO0_bAhULwlkKHRzFDD8Q6AEIMjAC#v=onepage&q=formalizaci%C3%B3n%20de%20la%20propiedad%20en%20colombia&f=false

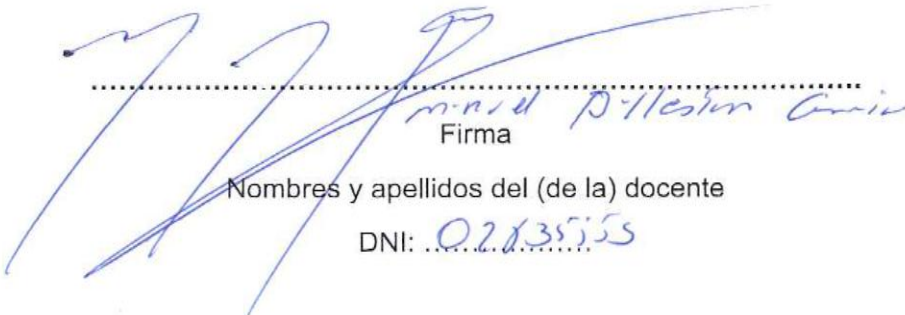
Yo, Manuel Ballesteros García,
docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho
de la Universidad César Vallejo Lima Norte (precisar filial o sede), revisor(a) de la tesis
titulada

"Las Consecuencias de la formalización de la propiedad
urbana en relación con la zonificación definida por la
Municipalidad Distrital de Carabaylo, 2016-2017"

del (de la) estudiante Yanella Elizabeth Gonzales Travezaño,
constato que la investigación tiene un índice de similitud de 24 % verificable en el
reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias
detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las
normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha Lima, 6 de Julio 2018


Firma
Nombres y apellidos del (de la) docente
DNI: 02135555

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

Feedback studio Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad distrital de Carabayllo, 2016-2017

UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

LAS CONSECUENCIAS DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEFINIDA POR LA MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE CARABAYLLO, 2016-2017

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA
Yancella Elizabeth Gonzales Travezano

ASESOR METODOLÓGICO

Resumen de coincidencias

24 %

Su sesión venía de fuentes estándar

Ver fuentes en inglés (Beta)

Coincidencias	
1	www2.congreso.gob.pe Fuentes de Internet 2 %
2	www.replica.com Fuentes de Internet 2 %
3	Encargado a Pontificia... TELEVISION PUBLICA 1 %
4	es.ariad.com Fuentes de Internet 1 %
5	cybernetics.iamem.edu... Fuentes de Internet 1 %
6	Encargado a Mariano G... Fuentes de Internet 1 %
7	www.replica.com.pe Fuentes de Internet 1 %
8	Encargado a Universidad... TELEVISION PUBLICA 1 %



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

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

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:

YANELLA ELIZABETH GONZALES TRAVEZAÑO

INFORME TÍTULADO:

LAS CONSECUENCIAS DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD
URBANA EN RELACIÓN CON LA ZONIFICACIÓN DEFINIDA POR LA
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO, 2016-2017

PARA OBTENER EL TÍTULO O GRADO DE: ABOGADO (A)

ABOGADA

SUSTENTADO EN FECHA: Martes, 10 de julio de 2018

NOTA O MENCIÓN: 12




DEL ENCARGADO DE INVESTIGACIÓN



Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: (solo los datos del que autoriza)

Gonzales Travezaño, Yanella Elizabeth

D.N.I. : 73033168

Domicilio : Jr. Tulipanes 260, Carabayllo

Teléfono : Fijo :

Móvil : 954786335

E-mail : yanella.yg@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado

Facultad : Derecho

Escuela : Derecho

Carrera : Derecho

Título : Abogada

Tesis de Post Grado

Maestría

Doctorado

Grado :

Mención :

3. DATOS DE LA TESIS

Autora Apellidos y Nombres:

Gonzales Travezaño, Yanella Elizabeth

Título de la tesis: Las consecuencias de la formalización de la propiedad urbana en relación con la zonificación definida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo, 2016-2017.

Año de publicación : 2018.

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento, autorizo a la Biblioteca UCV-Lima Norte, a publicar en texto completo mi tesis.

Firma :

Fecha: 19/11/2018