



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Implementación de procedimiento fiscalizador ante el déficit del
Área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de
Pimentel**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Olivares Gonzáles, Leyla Jasmin (ORCID: 0000-0002-7351-6644)

ASESORES:

Mg. Saavedra Silva, Luz Aurora (ORCID: 0000-0002-1137-5479)

Mg. Villalta Campos, José Manuel (ORCID: 0000-0001-5342-0349)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Gestión Pública

CHICLAYO-PERÚ

2020

Dedicatoria

A Dios, porque mis logros son por él y para él.

A mi madre, Mirtha Medalit Gonzáles Seclén, una mujer trabajadora, que, con amor infinito y sacrificio, me educó y formó para ser una buena profesional y un buen ser humano.

A mis abuelos, Nicolasa y Dionisio, porque mi vocación por el derecho, surgió por el ánimo de protegerlos de las injusticias.

A toda mi maravillosa familia, porque cada uno de ellos ha contribuido para alcanzar mis metas y porque sin su cariño y protección no podría haberlo logrado.

Agradecimiento

Agradezco profundamente al Mg. José Villalta Campos, un profesional excelente, con una gran calidad humana, que me ayudó a ordenar mis ideas y me guio para plasmarlas en este trabajo.

Agradezco a la Mg. Luz Saavedra Silva, un buen ser humano y una buena docente, que, aunque el tiempo de conocernos haya sido breve, siempre estuvo brindándome su apoyo.

Agradezco a Nadia Gonzáles Medina, porque su dominio de idiomas extranjeros, ha contribuido a este trabajo; pero, sobre todo, agradezco su sincera amistad durante toda mi etapa universitaria.

Agradezco a Roberto Pablo Junior Saavedra Vásquez, por su paciencia, amor y disposición para contribuir con sus conocimientos a mis logros.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas.....	vii
Índice de figuras.....	ix
Resumen.....	xi
Abstract.....	xii
I. INTRODUCCIÓN	1
1.1. Realidad Problemática.....	1
1.2. Formulación del problema.....	2
1.3. Justificación.....	2
1.4. Objetivos.....	3
1.5. Hipótesis.....	3
II. MARCO TEÓRICO	4
2.1. Antecedentes.....	4
2.1.2. Antecedentes internacionales.....	4
2.1.3. Antecedentes nacionales	6
2.1.4. Antecedentes locales.....	9
2.2. Teorías relacionadas al tema.....	11
2.2.1 Conceptos previos.....	11
2.2.1.1. El derecho a la propiedad en la Constitución Política del Perú.....	11
2.2.1.2. La propiedad y el sistema de transferencia en el Perú	13

2.2.2	El Organismo de formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).....	14
2.2.3	El registro público y la seguridad jurídica.....	17
2.2.4	El catastro.....	18
2.2.4.1.	El catastro y las municipalidades en el derecho comparado.....	18
2.2.4.2.	El catastro en el Perú.....	19
2.2.4.3.	El catastro Municipal	20
2.2.4.4.	El catastro en la Municipalidad distrital de Pimentel.....	23
2.3.	Glosario de términos.....	27
III.	METODOLOGÍA	29
3.1.	Tipo y diseño de investigación.....	29
3.1.1.	Tipo de investigación.....	29
3.1.2.	Diseño de investigación.....	29
3.1.3.	Nivel de investigación.....	29
3.2.	Variables y Operacionalización.....	29
3.2.1.	Variables independientes.....	29
3.2.1.1	Definición conceptual.....	29
3.2.1.2	Definición operacional.....	29
3.2.1.3	Indicadores.....	30
3.2.1.4	Escala de Medición.....	30
3.2.2.	Variable dependiente.....	30
3.2.2.1.	Definición conceptual.....	30
3.2.2.2.	Definición operacional.....	30
3.2.2.3.	Indicadores.....	31
3.2.2.4.	Escala de Medición.....	31
3.3.	Población, muestra y muestreo	31
3.3.1.	Población.....	31
3.3.1.1.	Criterio de inclusión.....	32
3.3.1.2.	Criterio de exclusión	32

3.3.2. Muestra.....	32
3.3.3. Muestreo.....	32
3.3.4. Unidad de análisis	32
3.4. Técnicas e instrumentos.....	33
3.4.1. Técnicas.....	33
3.4.2. Instrumento.....	33
3.4.3. Validez.....	33
3.5. Procedimientos	33
3.6. Método de análisis de datos.....	33
3.7. Aspectos éticos.....	34
IV. RESULTADOS	35
V. DISCUSIÓN.....	52
VI. CONCLUSIONES.....	58
VII. RECOMENDACIONES.....	60
VIII. PROPUESTA.....	61
IX. REFERENCIAS.....	67
X. ANEXOS	78

Índice de Tablas

Tabla 1	Condición del encuestado	35
Tabla 2	¿Ha tenido usted alguna experiencia poco agradable en el área de Catastro Urbano de la Municipalidad de Pimentel?	36
Tabla 3	¿Considera usted necesario brindar especial atención al área de Catastro municipal?	37
Tabla 4	¿Diría usted que la precaria gestión del área de catastro municipal se refleja principalmente en la desactualización de información de su base de datos?	38
Tabla 5	¿Opina usted que la información proporcionada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel, respecto de la situación de los predios, se contrapone con la realidad?	39
Tabla 6	¿Conoce usted cuales podrían ser los factores que contribuyen al inadecuado manejo del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?	40
Tabla 7	¿Usted, tiene conocimiento de la existencia de alguna norma fiscalizadora exclusiva para el control del área de catastro de las Municipalidades?	41
Tabla 8	¿Considera necesaria la implementación de una norma que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro de las Municipalidades?	42
Tabla 9	¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que supervise la gestión del área de catastro urbano Municipal con miras a la protección del derecho de propiedad?	43

Tabla 10	¿Considera usted que debería darse especial relevancia al área de catastro urbano de las municipalidades por ser el primer filtro de información del registro predial?	44
Tabla 11	¿Opina usted que existe un déficit en los trámites atendidos en el área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel?	45
Tabla 12	¿Considera usted que los principales problemas del área de catastro responden a una inadecuada contrastación de información entre el registro correspondiente y lo que se encuentra en la realidad?	46
Tabla 13	¿Diría usted que se le proporciona los medios idóneos para el desempeño de su labor dentro del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?	47
Tabla 14	¿Usted ha recibido por lo menos dos capacitaciones anuales sobre la administración de la información recabada en el área catastral?	48
Tabla 15	¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que fiscalice la gestión realizada por el área de catastro de las municipalidades?	49
Tabla 16	¿Conoce usted algún procedimiento de supervisión aplicable para los actos realizados por el área de catastro municipal?	50
Tabla 17	¿Usted, consideraría necesaria la creación de una norma especial que contemple aspectos formativos y fiscalizadores exclusivos del área de Catastro municipal?	51

Índice de figuras

Figura 1	Condición del encuestado	35
Figura 2	¿Ha tenido usted alguna experiencia poco agradable en el área de Catastro Urbano de la Municipalidad de Pimentel?	36
Figura 3	¿Considera usted necesario brindar especial atención al área de Catastro municipal?	37
Figura 4	¿Diría usted que la precaria gestión del área de catastro municipal se refleja principalmente en la desactualización de información de su base de datos?	38
Figura 5	¿Opina usted que la información proporcionada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel, respecto de la situación de los predios, se contrapone con la realidad?	39
Figura 6	¿Conoce usted cuales podrían ser los factores que contribuyen al inadecuado manejo del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?	40
Figura 7	¿Usted, tiene conocimiento de la existencia de alguna norma fiscalizadora exclusiva para el control del área de catastro de las Municipalidades?	41
Figura 8	¿Considera necesaria la implementación de una norma que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro de las Municipalidades?	42
Figura 9	¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que supervise la gestión del área de catastro urbano Municipal con miras a la protección del derecho de propiedad?	43

Figura 10	¿Considera usted que debería darse especial relevancia al área de catastro urbano de las municipalidades por ser el primer filtro de información del registro predial?	44
Figura 11	¿Opina usted que existe un déficit en los trámites atendidos en el área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel?	45
Figura 12	¿Considera usted que los principales problemas del área de catastro responden a una inadecuada contrastación de información entre el registro correspondiente y lo que se encuentra en la realidad?	46
Figura 13	¿Diría usted que se le proporciona los medios idóneos para el desempeño de su labor dentro del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?	47
Figura 14	¿Usted ha recibido por lo menos dos capacitaciones anuales sobre la administración de la información recabada en el área catastral?	48
Figura 15	¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que fiscalice la gestión realizada por el área de catastro de las municipalidades?	49
Figura 16	¿Conoce usted algún procedimiento de supervisión aplicable para los actos realizados por el área de catastro municipal?	50
Figura 17	¿Usted, consideraría necesaria la creación de una norma especial que contemple aspectos formativos y fiscalizadores exclusivos del área de Catastro municipal?	51

Resumen

La presente investigación se centra en el problemático panorama del catastro municipal, tomando como punto de estudio la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel durante la gestión del año 2019, con el propósito de entablar un procedimiento fiscalizador que procure mantener una base catastral actualizada garantizando la protección de la propiedad de los moradores; y esperando que esta solución pueda replicarse en otras municipalidades.

El diseño de esta investigación es cuantitativo, de tipo descriptivo-experimental y un nivel de investigación correlacional. Para la recolección de datos se empleó la técnica de la encuesta, cuyo instrumento es el cuestionario, mismo que se aplicó a trabajadores del área de catastro de la municipalidad de Pimentel y a abogados especialistas en la materia, obteniendo en ambos un coeficiente de fiabilidad muy alto de 0.87.

Respecto a los resultados de la investigación, sobresale el hecho de que el 96% de abogados especialistas y el 67% de trabajadores de catastro, coinciden en que la base de datos catastral tiene un problema de actualización; por ello, se concluye que resulta necesario entablar un proceso de fiscalización frente al déficit del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

Palabras Clave: Catastro urbano, Municipalidad de Pimentel y procedimiento fiscalizador

Abstract

This research focuses on the problematic landscape of the municipal cadastre, taking as a study point the Sub Management of Urban Planning and Cadastre of the District Municipality of Pimentel during the management of 2019, with the purpose of establishing a auditing procedure that seeks to maintain an updated cadastral base guaranteeing the protection of the property of the habitants; and hoping that this solution can be replicated in other municipalities.

The design of this research is quantitative, descriptive-experimental and a level of correlational research for the data collection we used type. The survey technique, whose instrument is the questionnaire, which was applied to workers in the cadastre area of the municipality of Pimentel and to lawyers specialized in the field, obtaining in both a very high reliability coefficient of 0.87.

About to the results of the investigation, the fact that 96% of specialist lawyers and 67% of cadastre workers agree that the cadastral database has an update problem; it is therefore concluded that it is necessary to initiate an auditing procedure against the deficit of the cadastre area of the District Municipality of Pimentel.

Keywords: Urban Catastro, Municipality of Pimentel and auditing procedure.

I. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años el país atraviesa por un incremento urbano descontrolado; zonas que años atrás tan solo eran áreas de sembrío, hoy se han convertido en grandes residenciales y edificios, o simplemente han sido invadidos por aquellos que reclaman a la fuerza su derecho a la propiedad, generándose así un déficit en el control de los entes rectores que hace casi imposible la salvaguarda de uno de los derechos fundamentales reconocidos constitucionalmente como lo es el derecho a la propiedad. Todo ello sumado a un sistema de transferencia de propiedad poco garantista que al adoptarse respalda la clandestinidad pues no establece como factor necesario la publicidad del acto.

No se puede negar que, dentro del sistema declarativo de propiedad, al cual se ha acogido el Perú, se han implementado medidas que tratan de solucionar los diferentes problemas que surgen en la práctica; muestra de ello es la Ley N.º 28294 la cual opta por un trabajo en equipo de todas las entidades que venían ejerciendo control disperso sobre el mismo derecho. La piedra angular de esta ley se representa en el catastro; por tanto, vuelve imprescindible la rigurosa administración y control del mismo.

Las municipalidades, específicamente el área de catastro, dentro de la Ley N° 28294, asumen la labor de ser el primer filtro que vierte información para todo el sistema registral; sin embargo, las carencias que se observan son alarmantes, sobre todo en pequeños distritos como Pimentel; un populoso balneario que conforma los 20 distritos perteneciente la Ciudad de Chiclayo. Pimentel es un lugar que en planos sigue considerándose en su mayoría como zona agrícola, pero en la práctica está plagado de viviendas que se encuentran a vista y paciencia de todo el mundo, pero por alguna razón son invisibles a los ojos de la Unidad Catastral, generando que la planificación urbana efectuada sea ineficaz.

La labor catastral tan defectuosa de la Municipalidad de Pimentel en principio afecta a aquellos pobladores que no tienen protección y seguridad de su derecho de propiedad; pero también, afecta a la misma municipalidad ya que al no ejercer un correcto control, los impuestos recaudados son menores a los que deberían ser. En un sentido más amplio; también, se afecta al Estado pues su Sistema Registral

poco eficiente genera una serie de conflictos que ponen en tela de juicio la correcta administración del mismo. Entonces, si el catastro municipal es la base de la recolección de información de todo el sistema registral del país hay que poner mano dura en su control; pues, es claro que no basta con la creación de normas a medias que no permitan una correcta aplicación en la práctica.

Tras todo lo descrito en los párrafos precedentes, surgió entonces la pregunta ¿Cuál sería la solución aplicable al déficit del área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel en el año 2019?

En cuanto a las razones que justificaron la presente se tiene que, existe gran variedad de trabajos que hablan de la necesidad de un cambio en el sistema registral, incluso el mismo gobierno ha buscado una mejor gestión; pero, aún con toda la normativa vigente, esto parece lejano. Por otro lado, existen investigaciones que parecen haber localizado la raíz de problema: El catastro municipal; pero solo se enfocan a la recaudación tributaria y no llegan a comprender la grandeza que posee esta área al ser el primer vínculo del Sistema Registral que muchas veces es dejado a la deriva sobre todo en distritos pequeños como Pimentel. Todo el descuido y carente gestión ha originado que la idea de contar con un Sistema Registral que brinde seguridad jurídica sea solo parte de un utópico futuro.

La presente investigación respondió a la necesidad urgente de actuación para poder asegurar un adecuado control del catastro municipal, ya que este se constituye como la base de todo el Sistema Registral que vela por la protección del derecho de propiedad. Basta solo con hacer un razonamiento básico para determinar que, si llegamos al meollo del problema y buscamos una adecuada solución, las mejoras saldrán a flote. Además, este trabajo toma como referencia la gestión del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel para poder identificar aquellas carencias que también son parte de la realidad de muchas de las municipalidades del país.

Esta investigación no se ha limitado a contribuir únicamente con el aprendizaje de los estudiantes de Derecho; sino que, beneficia a los pobladores del distrito de Pimentel, pues al fin estarán blindando su derecho a la propiedad. Por otro lado, la

misma Municipalidad Distrital de Pimentel al mantener el Catastro actualizado, podrá realizar una mejor gestión que le permita incluso recaudar mayores impuestos y tener un mejor control. Así también, y en un sentido más amplio, este trabajo puede contribuir para que al fin el Sistema Registral pueda ser garante del derecho a la propiedad.

Para la realización de este trabajo de investigación se tomó como objetivo general el siguiente:

- Analizar cuál sería la solución aplicable al déficit del área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel en el año 2019.

Además, como objetivos específicos se plantearon:

- Examinar la gestión realizada en el área de Catastro de la Municipalidad de Pimentel en el año 2019.
- Identificar cuáles son los factores que imposibilitan el correcto manejo del área de Catastro de la Municipalidad de Pimentel en el año 2019.
- Proponer la implementación de una norma especial que regule un procedimiento fiscalizador ante al incumplimiento de las funciones propias del catastro municipal para asegurar la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos.

Finalmente, la hipótesis establecida para su contrastación fue la siguiente: La solución aplicable al déficit del área de planeamiento urbano de la Municipalidad distrital de Pimentel, radica en establecer un procedimiento especial fiscalizador que asegure la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos.

I. MARCO TEÓRICO.

Los problemas se encuentran a la orden del día y como consecuencia de estos surgen diferentes repuestas que pretenden dar solución a dichos problemas; por tanto, no resulta sorprendente haber encontrado en el camino del desarrollo de esta investigación, múltiples trabajos que contienen información útil y necesaria para la presente. Tras efectuar un cuidadoso análisis a nivel internacional, nacional y local, se consideró como antecedentes, los siguientes trabajos:

Para iniciar, se hallaron antecedentes de carácter internacional como Álvarez (2014), en su tesis titulada “Catastro de propiedad en Chile: Orígenes y evolución”, para optar el grado de doctor, en la Universidad de Barcelona, que en su párrafo cuarenta y cinco, manifiesta:

El catastro chileno está debidamente organizado y estructurado, convirtiéndose así en el ente con mayor jerarquía en el proceso de formalización y protección del registro de propiedad, todo ello es la consecuencia de años de arduo trabajo y cooperación interinstitucional sobresaliendo la labor del Instituto Geográfico Militar, el Ministerio de Bienes Nacionales, el Sistema Nacional de Información Territorial y los municipios del territorio nacional, los cuales trabajan de manera conjunta y realizan denodados esfuerzos para seguir capacitándose.

Esta tesis es una bofetada a todo nuestro sistema catastral, ya que en el país vecino de Chile las reformas para la sistematización de información catastral iniciaron siglos atrás, razón por la cual en esta conclusión se indica que para el año 2014 Chile ya había logrado la interconexión definitiva entre el registro de predios y el catastro, todo ello gracias a la cooperación de las entidades estatales involucradas en el proceso.

Siguiendo la misma línea, se localizó a Ojeda (2014) con su tesis “Los Sistemas de Información Geográfica, como herramienta más adecuada para el desarrollo de Proyectos de Catastro y la aplicabilidad de un Catastro en tres dimensiones, en un área piloto del Distrito Metropolitano de Quito” para obtener el título de Magister en

Sistemas de Información Geográfica, en la Universidad San Francisco de Quito, quien, en su conclusión, en el párrafo segundo, manifiesta:

La implementación de un SIG catastral representa una fuerte inversión, así sea un software de tipo comercial o libre; sin embargo, es una acción necesaria para garantizar el logro y eficacia del catastro.

Concuerdo plenamente con el autor, pues, en definitiva, si se requiere de una actualización constante del catastro se debe recurrir a un software que permita ello, aunque sea costoso, porque los beneficios a obtener son aún mayores.

Así también, se encontró a Quijivix (2015) en su tesis titulada “Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la ley del Registro de Información Catastral, decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala” para optar por el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, en la Universidad Rafael Landívar, en cuya cuarta conclusión, señala:

Gracias a Ley del Registro de Información Catastral se ha podido implementar una variedad normativa dirigida a estructurar el procedimiento catastral nacional, el cual da brida especial consideración a las pequeñas comunidades, pues son justamente estas las que representan un mayor riesgo para el funcionamiento del registro catastral.

Con esta conclusión, el autor, hace bien en señalar que las autoridades no trabajan solas, sino con el apoyo de la población; por tanto, mientras más común se vuelvan ciertas prácticas de registro catastral, mayor será la aceptación y colaboración de la población.

De igual manera, se encontró a Granados (2017) quien en su tesis titulada “Importancia del catastro y su repercusión en la recaudación del impuesto predial en dos casos: Tlalnepantla de Baz, Estado de México y Ciudad de México” para optar por el grado de maestro en urbanismo, en la Universidad Nacional Autónoma de México, en su primer y cuarto párrafo de sus conclusiones anota lo siguiente:

La actualización de los valores unitarios de suelo y subsuelo es imprescindible, por ello se debe optar por una capacitación técnica completa, que permita entender al personal encargado la complejidad del proceso catastral para que puedan efectuar una adecuada labor, así mismo, es necesario realizar una actualización de información cotidiana, ya que el desarrollo inmobiliario origina que las acciones ejecutadas para la actualización sean sobrepasadas en un periodo muy breve.

El autor indica que para la actualización del catastro se requiere de conocimientos técnicos, por tanto, el personal encargado debe estar capacitado para su labor; además, resalta que la actualización catastral debe efectuarse en periodos cortos de tiempo, a la par del desarrollo inmobiliario.

Así también, dentro de los antecedentes internacionales; se encuentra Plúa (2019) con su tesis titulada “La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral” para optar por el grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, quien, en su primera y segunda conclusión, indica:

“Existen vulnerabilidades del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral (...) y desactualización en cuanto a la utilización de las tecnologías que automaticen el proceso (...)”. (p.28)

Con estas conclusiones señaladas por el autor se logra entender que el problema de interconexión del catastro y el sistema registral no es exclusivo de nuestro país, sino que también se presentan en países vecinos como Ecuador.

Por otro lado, en lo referente a los antecedentes nacionales, se recogieron trabajos de autores como Meza (2017) en su tesis titulada “La interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario y la calidad de servicios a los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP-Sede Huancayo 2016” para optar el grado académico de maestro en Derecho y Ciencias Políticas

con mención en Derecho Civil y Comercial, en la Universidad Peruana de los Andes, quien en su segunda conclusión, manifiesta:

Debido a la inexistente conexión entre el catastro urbano inmobiliario y nuestro sistema predial inmobiliario, los servicios proporcionados por el máximo ente protector de la propiedad en territorio nacional, es decir la SUNARP, se ven seriamente afectados, en la Sede de Huancayo 2016, pues los encargados del área de catastro no pueden identificar a ciencia cierta la delimitación física de los predios, lo que a su vez genera, desánimo en la población para la inscripción de su propiedad.

La autora pone de manifiesto una realidad que se replica a nivel nacional, y esta es que los predios no cuentan con la tan anhelada seguridad jurídica debido al déficit catastral, y más aún se contribuye a la informalidad.

Se ubicaron, también, autores como Camposano (2018) quien en su tesis titulada “El Catastro y el Registro de Predios en el Perú” para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, en la Pontificia Universidad Católica del Perú, en su tercera conclusión precisa:

En el Perú, todo lo concerniente al catastro encuentra su base en la Ley N°28294; no obstante, esta Ley no ha podido lograr el objetivo de interconectar el catastro con el registro de predios, pues se presenta innumerables contradicciones entre ambas entidades. Así mismo, la falta de particularización de funciones supone, también, una deficiencia y hace suponer que esta ley no se acopla a la realidad.

Esta conclusión no hace más que dar mayor peso a la presente investigación, pues resalta que la Ley N° 28294 fue solo una solución teórica que duerme el sueño de los justos, ya que no ha podido ser materializada en nuestra realidad.

También, se halló la tesis de autores como Fierro (2018) con su trabajo de investigación titulado “El saneamiento predial privado en el Perú 2018” para optar por el grado de Bachiller en Derecho, en la Universidad Privada de Las Américas, quien, en la primera conclusión, expresa:

“La relación entre lo inscrito en el registro y la descripción física de una propiedad es el horizonte que determina la formalización de la propiedad en general, y en especial, el registro de propiedad privada”. (p. 17)

El autor de esta investigación muestra la importancia de la concordancia de información entre el catastro y el registro porque solo así podemos de hablar de seguridad jurídica.

Se ubicó; también, a Rosas, Rojas y Herrera (2018) en su trabajo de investigación titulado “Modernización del Catastro en el Perú: Creación del organismo técnico especializado – ente rector del Sistema Nacional Catastral” para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Pública, en la Universidad del Pacífico, quienes en su cuarta conclusión acotan lo siguiente:

“Se evidencia la ineficiencia de los Gobiernos locales para generar catastro, pues únicamente el 0,3% de las municipalidades del Perú, es decir, 5 municipalidades de un total de 1.876 han logrado realizar el catastro y ser declaradas como “zona catastrada” (...).” (p. 58)

En esta investigación, se coincide plenamente con lo señalado por los autores, ya que, las cifras no mienten y demuestran una realidad preocupante, pues el fin con el que fue creado la Ley N° 28294, es decir integrar el registro de predios con el catastro, aún no ha sido logrado.

Se ubicó, también, a Castañeda (2019), en su tesis titulada “Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú” para optar el grado de maestro en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, quien en su cuarta conclusión menciona:

“(...) hay una alternativa viable: Que se establezca una sola entidad responsable del catastro a nivel nacional. Esta entidad proporcionaría a todas las demás la información catastral que necesitan. Y la única entidad que tiene los recursos económicos para ello, además de la experiencia en el manejo del catastro, es SUNARP”. (p. 87)

Discrepo en parte con esta conclusión pues, aunque es evidente de la necesidad de una sistematización de información catastral, SUNARP no sería el ente idóneo para esta labor, ya que recae en sus manos el trabajo de velar por salvaguardar el derecho de propiedad de todo el territorio nacional y colocar una carga como la de administrar la información catastral solo generaría retraso.

Finalmente, en cuanto los antecedentes locales, se ubicó a Rivadeneyra (2018), con su tesis titulada “Lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de Pimentel – Provincia de Chiclayo, año 2016” para optar el grado académico de maestro en administración con mención en gerencia empresarial, en la Universidad Pedro Ruiz Gallo, quien, en su segunda conclusión, estableció que:

La Municipalidad Distrital de Pimentel, al igual que otras municipalidades a nivel regional, no posee un sistema catastral que permita desarrollar adecuadamente las funciones propias del catastro municipal otorgadas por la Ley N°28294. Así también, se halla la presencia de una limitada capacitación al personal a cargo, lo que genera un retraso considerable en la gestión.

El autor pone énfasis en la nefasta administración del sistema catastral de la Municipalidad distrital de Pimentel, tanto por desconocimiento como por falta de preparación de quienes la conforman, lo cual muestra una señal de alarma.

También, encontramos a Ruiz y Espinoza (2018) en su tesis titulada “Estrategias de cobranza para mejorar la recaudación del Impuesto Predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel - 2016” para optar por el título profesional de Contador Público, en la Universidad Señor de Sipán, quienes, en el segundo párrafo de sus conclusiones (análisis de resultados), indica:

La municipalidad de Pimentel es tiene iniciativa para sanear las deficiencias en el área de catastro, ya que los datos con los que trabajan datan de 2011 y ni siquiera fueron obtenidos por ellos, sino por COFOPRI; adicionalmente, no hay un presupuesto designado para n el mantenimiento y actualización del catastro municipal.

Los autores revelan datos negativos impresionantes pues ponen a la vista la labor tan deficiente del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, no solo por la negligencia de trabajadores del área, sino también por la de sus autoridades ediles.

Así mismo, se ubica a Rimarachín (2018) en su tesis titulada “Gestión de cobranza y su incidencia en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad distrital de José Leonardo Ortiz, 2017” para optar por el título profesional de Contador Público, en la Universidad Señor de Sipán, que, en el párrafo tercero de sus conclusiones, anota:

En el caso del catastro de la Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz, en el año 2017, no se ubicó información catastral, lo que representa un severo problema que trae como consecuencia la imposibilidad de conocer a cabalidad los datos prediales sobre aquellos pobladores del distrito, y menos aún, las características de los mismos, generando un alto índice de morosidad tributaria.

En esta investigación, pese a que el fin de estudio este referido únicamente al tema recaudatorio, también se puede extraer precisiones como esta, las cuales ayudan a comprender que aún después de 16 años de implementada la Ley N° 28294, existen municipalidades en las que ni siquiera se ha levantado catastro.

Además, el autor Hurtado (2019) en su tesis titulada “Análisis de la superposición de partidas electrónica en la SUNARP y el planteamiento de una solución registral” para optar por el grado académico de maestro en derecho con mención en civil y comercial, en la Universidad Pedro Ruiz Gallo, en su tercera conclusión expone:

A fin de contar con una información integrada y exacta respecto de los predios inscritos en el registro de propiedad, el Catastro deber ser atendido y organizado, de manera tal que se puedan precisar las características económicas y físicas de dichos predios inscritos, con miras a garantizar el derecho de los usuarios.

La autora señala la necesidad de una vinculación real e inmediata entre el catastro y el registro pues solo así se podrá otorgar la seguridad jurídica propia de un sistema registral.

Se concluyó la presentación de los antecedentes locales, con la investigación de Reyes (2018) titulada “Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del Catastro General Regional Lambayeque 2016” para optar por el título profesional de abogado, en la Universidad Señor de Sipán, quien en su segunda conclusión expone:

La creación de innumerables entes encargados del saneamiento físico legal de predios urbanos y rurales a lo largo de nuestra historia, hoy en día pasan factura, esto se evidencia directamente en la base informática de catastro de COFOPRI y en menor escala de las municipalidades provinciales. Todos estos impases traen como consecuencia principal la duplicidad de partidas, un problema que aqueja a nuestro sistema y que genera no solo inconsistencia de información, sino altos costos.

En esta conclusión el autor menciona uno de los tantos problemas que pueden surgir a causa de la desactualización de información entre el catastro y el registro, los cuales ponen en jaque el derecho de propiedad.

Bien, ahora que ya se ha expuesto los antecedentes seleccionados para esta investigación, se procederá a precisar los conceptos y teorías considerados relevantes dentro para la investigación, los cuales también son parte de este marco teórico.

He de empezar este apartado refiriéndome a la nuestra norma madre que fundamenta todo el nuestro Estado, es decir la Constitución Política del Perú, pues no se puede hablar de algún tema de carácter legal, sin tenerla presente. La Constitución, en palabras de Ferreyra (2017), asume la función más valiosa que podría otorgarse a una ley, esto es propugnar la paz; además, como anota Landa (2013), posee de un carácter vinculante que afecta tanto a ciudadanos como autoridades. Debido a la naturaleza protectora de la Constitución es necesario que haya un efectivo control para procurar el respeto de su supremacía; dicho poder le

ha sido otorgado al Tribunal Constitucional, quien adquiere la cualidad de ser su máximo protector (Cáceres, 2014).

La Constitución prevalece sobre cualquier otra norma, esto se denomina supremacía constitucional; que, según Malan (2015), permite mantener un orden adecuado dentro del sistema, dicha supremacía presenta principalmente tres características: Es positiva, de naturaleza no estática y de carácter obligatorio. Es positiva porque su nacimiento responde a una acción humana. Es de naturaleza no estática pues; aunque, gran parte de la norma contemple derechos que no varían; también, tiene la facultad de ampliar la gama de los mismo, teniendo siempre presente el bien común y es de carácter obligatorio porque no podrá ser contradicha por una norma de menor jerarquía y de ello se ha de encargar, como ya se ha mencionado, el Tribunal Constitucional.

El mito de “Ulises y las Sirenas” ha sido empleado por varios constitucionalistas para explicar la relación que se establece entre los ciudadanos y la constitución; pues, así como Ulises voluntariamente se ató al mástil del barco para no perecer por los cantos de las sirenas, así también nosotros nos sometemos a la Constitución con el fin de garantizar la supervivencia; pero, no solo se trata de los hombres sometiéndose a las leyes contenidas dentro de este instrumento normativo, sino que el mismo Estado, y las autoridades que lo componen; también, quedan sujetos al poder, por lo que el relato muestra la obligación que tiene el Estado con sus ciudadanos (Kornstaje, 2013).

En cada Estado la Constitución se presenta como un compendio de normas que contiene una gama de derechos; pero, para el fin de esta investigación únicamente me he de referir al derecho a la propiedad. El derecho a la propiedad se encuentra recogido en la C.P.P en el artículo 2, inciso 16; así mismo, en el artículo 70 se hace mención al deber de garantía y protección del Estado para con todos los ciudadanos que conforman la Nación; ambos preceptos normativos, como indica Núñez (2013), tienen su fundamento en la característica dinámica de la propiedad que obliga al legislador a buscar los medios de protección necesarios acorde a las circunstancias que acontecen.

Una vez precisada la protección de la propiedad en nuestra jurídica con más nivel jerárquico, la Constitución Política Peruana de 1993, he de precisar ahora un panorama más amplio respecto al derecho de propiedad y el sistema de transferencia de propiedad en nuestro país.

Aris, Samsura & Van Der Kraben (2020) refieren que el derecho de propiedad se entiende como aquella serie de facultades que dotan al titular de la tierra para que pueda ostentarla, conservarla y trabajar de la forma que él estime conveniente. **Este derecho, entonces, no hace más que robustecer a la seguridad jurídica de la tierra otorgándoles así más valor.** Mendoza (2013), añade que este dominio por parte del titular de la tierra deberá ser ejercido con respeto a la ley y el derecho de los terceros; ya que, como señala Kostruba (2018), los derechos de una persona cumplen un rol preventivo y limitante frente a sus propios derechos y a los derechos de los demás; además, sin límites el derecho no cumpliría la función deseada dentro de la sociedad.

En la normativa peruana no se localiza ninguna definición de propiedad; sin embargo, en el artículo 923 del Código Civil se indica cuáles son sus atributos: usar, disfrutar, disponer y reivindicar, pero ¿Qué representan estos atributos para el propietario?, pues bien, el atributo de usar o el *ius utendi* faculta al propietario del inmueble para servirse mismo, esto es que podrá darle el uso que desee. Por otro lado, el atributo de disfrutar o *ius fruendi* dota al propietario para obtener provecho de los frutos que su bien le provea. En cuanto al atributo de disponer, le ha de otorga al titular el poder de transmitir sin objeción alguna su bien. Finalmente, el atributo de reivindicar o *ius vindicandi*, dota al propietario para poder recuperar su bien en caso sea privado de este de manera ilegítima (Haro, 2015).

Todo lo mencionado hasta aquí, nos pone de manifiesto la denominada justicia distributiva, que desempeña el Estado, la cual como sostiene Sá (2019), es parte del rol protector del Estado que consiste no solo protege los bienes; sino en trabajar para distribuirlos de manera equitativa. En teoría los derechos deberían estar bien resguardados; pero, si esto es así ¿por qué la duplicidad de partidas? ¿por qué las invasiones? ¿por qué la doble venta de un mismo predio? ¿por qué es tan común el tráfico de terrenos? Como estas interrogantes hay muchas más; pues, en el país

la propiedad contiene infinitas falencias producto del sistema de transferencia y el registro de propiedad que imposibilitan una protección adecuada.

Nuestro Código Civil de 1984 regula la transmisión de la propiedad en su artículo 947 y señala que para el caso de bienes muebles la transmisión de la propiedad surge con la traditio; y el artículo 949, agrega, que en el caso de la propiedad inmueble basta la sola obligación de enajenar, con la salvedad de que pueda existir una ley o cláusula privada que indique lo contrario. Como se observa, ambas disposiciones no obligan a la inscripción, dejando el registro como una opción; pero, más adelante, el artículo 2022 establece que para que oposición del derecho frente a terceros, el bien deberá estar inscrito. Esto hace notar una evidente contradicción, pero, en la práctica, se recomienda a los ciudadanos recurrir al registro para mayor tranquilidad y seguridad (Mayorga y Tengan, 2014).

Correcto, en las líneas anteriores se ha precisado todo lo referente a la propiedad y el sistema de transferencia de la misma en el Perú, y ahora he de proceder a continuar la explicación de esta investigación trayendo a colación una de las instituciones base para la garantía del derecho de propiedad en nuestro país, y esta es COFOPRI.

Es bien sabido que los países latinoamericanos siempre han tenido importantes problemas para garantizar la protección del derecho de Propiedad y controlar la informalidad urbana; sin embargo, se ha tratado de elaborar sobre la marcha planes que permitan retomar el control; es así que, en el caso peruano, siguiendo las ideas y aportes propugnados por Hernando de Soto, se dispuso en 1996, mediante el Decreto Legislativo N° 803, la creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Según Costa y Hernández (2010), COFOPRI se posicionaba como un programa de contribución para la lucha contra la pobreza, que guardaba como misión principal procurar la inversión pública y privada de viviendas, mediante el registro de la propiedad de aquellos predios que eran parte de la informalidad; no obstante, para que el proyecto fuese exitoso requería de mayores facultades, es así que, tal y como refiere Zecenarro (2016) el Estado promulgó en el año 2006 la Ley N° 28687

(Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos) y la Ley N° 28923 (Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos).

Los dispositivos legales indicados en el párrafo predecesor, permitieron que COFOPRI tomara la posta de la titulación predial, excluyendo así a las municipales distritales y provinciales, empezando así a otorgar títulos de propiedad a quien se encontrará como poseedor en el inmueble. Todas estas acciones se realizaron bajo la convicción de que solo así se podría regularizar y garantizar el derecho de propiedad (Da-Rocha; Pujolás & Sempere, 2014).

Mosso (2017) afirma que desde la creación de COFOPRI hasta el año 2000, ya se habían emitido un millón de titulaciones, hecho que ostentaba ser el fin del suplicio de la desmedida oleada de informalidad predial que atacaba al Perú por aquellos años y que se propugnaba como la solución para generar mayor liquidez en el mercado mediante créditos hipotecarios y por un momento esto fue así; empero, los problemas no tardarían en llegar, pues no solo no se resolvió el problema de la informalidad predial, sino que como refieren Torres & Ruiz (2019) se generó un incremento considerable en de delito de tráfico de tierra, producto la simplificación en el procedimiento de obtención de los títulos de domino.

Es importante indicar que la creación de COFOPRI no fue el problema en sí, pues el verdadero problema radicaba en cómo fue implementado el programa, ya que la labor correspondiente no fue ejecutada diligentemente. Al respecto, Calderón (2019) agrega que el fracaso de la titulación se debió a la clara inexistencia de programas de viviendas y suelo urbano que puedan sopesar el impacto del programa y esto es un problema que sobrevive hasta nuestros días y nos hace participe del círculo vicioso de la informalidad, ya que, mientras más títulos se otorguen sin seguir un orden estructurado, pero serán las consecuencias que habremos de enfrentar por la informalidad. Sobra decir que el fin del programa no se alcanzó y que las secuelas del mismo aún sobresalen.

Ya he precisado a grandes rasgos el rol de COFOPRI, hablemos ahora del registro público de propiedad en nuestro país para verificar si realmente otorga seguridad jurídica a los propietarios.

Existen variedad de sistemas de registro de propiedad, pero principalmente para el Perú se evaluaron dos de ellos: El sistema declarativo, mediante el cual basta el solo consenso para constituirse el derecho sobre el predio; y el sistema constitutivo de propiedad, por el cual solo la inscripción en el registro correspondiente configura el derecho de propiedad. El Perú se acogió al primero, por lo que no existe obligación alguna de inscripción para configurar el derecho de propiedad; sino que, ello se realiza con el único fin de publicitar el acto.

La adopción del sistema de registro de propiedad declarativo que, como manifiesta Fernández (1994), implica un costo ínfimo, por lo que se consideraba el sistema más adecuado para el país, pronto se convertiría en la elección más costosa. Al respecto, Gaona (2011) indica que el optar por el sistema declarativo para aliviar algunos costos, ha hecho que surjan los denominados “costos por incertidumbre” que no solo son asumidos por el propietario del bien inmueble, sino también por todo el estado y cuyo valor resulta ser muy elevado, esto sin duda nos ayuda a comprender aquel viejo dicho que refiere “la cura resulta más cara que la enfermedad”.

Ante las grandes grietas, difíciles de zanjar, del sistema de registro de propiedad, el doctor Jorge Avendaño se consolida como uno de los pioneros en la lucha para sellar esas brechas estructurales, siendo partícipe tanto de la Comisión Reformadora del Código Civil de 1936, como de la comisión reformadora del actual Código Civil de 1984. Avendaño consciente del panorama del Perú y teniendo en consideración que un cambio de sistema no podría ser costado, ni soportado por el Estado, propone clasificar los bienes en registrados y no registrados, otorgando así al ciudadano la opción de que sus bienes queden bajo la protección de un sistema constitutivo o un sistema declarativo de derechos, pues ambos sistemas podían coexistir a la perfección (Roca y Avendaño, 2014).

Las propuestas realizadas por Avendaño fueron presentadas a la comisión reformadora del Código Civil de 1984, pero estas terminaron por no ser aceptadas por razones que se sustentaban en el alto costo y en una aparente falta de necesidad de cambio; y es que la mayoría de juristas y doctrinarios se centraban en dar razonamientos que respondían únicamente a cuestiones teóricas dejando de lado las aplicaciones prácticas, alejándonos así de una posible solución (Bullard, 2011).

Con el pasar de los años las deficiencias del sistema y la imposibilidad del gobierno para controlar la situación se han ido evidenciando con mayor claridad. Los ciudadanos cada vez se sienten más inseguros y dudosos del poder que ejercer las autoridades para “salvaguardar los derechos”. Lo lamentable es que aun cuando la situación es visiblemente caótica siempre se espera llegar al nivel más alto del daño para recién empezar a buscar soluciones.

Desde una perspectiva económica, todo registro de propiedad funcional tiene dos labores fundamentales: La primera consiste en favorecer a la circulación de bienes y la segunda es otorgar seguridad jurídica que disminuya el riesgo en las transacciones (Huertas, 2018). Todos buscamos seguridad jurídica; por tanto, la comercialización de un bien que no cuenta con un documento que acredite la formalidad ha de imposibilitar la realización de la operación; por ello, un registro adecuado y actualizado de bienes no solo asegura el derecho a la propiedad; sino que, ayuda a generar capital y facilita la circulación de bienes dentro del mercado, lo que es beneficioso no solo para el propietario sino para la economía del país (De Soto, 2004).

En el año 1996, mismo año de la creación de COFOPRI, bajo el amparo de la Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, entidad que asume el rol de ente descentralizado encargado de toda la sistematización y organización del registro público (SUNARP, 2018). De acuerdo con Ojeda (2018) la SUNARP administra, almacena y regula los datos sobre derechos inscritos, los mismo que se materializan mediante partidas registrales, por ende, en teoría las funciones ejecutadas deberían ser muy precisas.

Con su nacimiento, SUNARP, se posicionaba como una gran innovación dotada de protección y garantía; sin embargo, ha perdido credibilidad durante los últimos años por factores que responden principalmente a la inadecuada gestión, las conductas contrarias al derecho del personal que la componen y la falta de capacitación de los mismos. Todo ello ha generado un retraso significativo en su registro de información presentándose como problema principal la falta de coincidencia entre la información almacenada en su base de datos y lo contenido en la realidad.

Pero ¿a qué se debe ello? Simple, la SUNARP, no cuenta con catastro, por ende, como sostiene Reyes (2018) se convierte en un mero espectador que informa sobre aquello que le fue dado por los otros miembros conformantes de SNCP (Sistema Nacional del Catastro Predial). En este punto, la importancia del catastro ya empieza a tomar forma, pues la principal labor desempeñada por SUNARP depende netamente de él, ya que el catastro quien puede permitirle verificar y corroborar si las partidas analizadas van acorde a lo dispuesto en la realidad (Esquivel, 2020)

Hasta aquí, se ha dado basta información que nos sirve de guía para poder adentrarnos a la investigación y ahora, para continuar, he de referirme al catastro y su vinculación estrecha con las municipalidades en el ámbito del derecho comparado.

Dos Anjos; Buffara y Camboim (2018) califican al catastro como crucial; pues, reúne de manera organizada la información parcelaria de un determinado territorio. El catastro debe ser un sistema de información confiable enfocado en la gestión municipal y contribuir a la expansión y mayor comprensión del espacio (Moleta; Rogerio, E.; Gonçalves, A. & Catapan, A., 2018).

El catastro municipal a ser el primer filtro de información, tiene la labor de estar predispuesto a resolver cualquier contingencia que pueda surgir sobre la marcha; las mismas que pueden estar referidas a los fondos públicos que se destinan a afectaciones prediales, del medio ambiente, entre otras; para ello, necesitará compilar los datos y poner al día el registro alfa numérico y cartográfico, mediante

el uso de sus facultades que le permiten encontrar medios y aliados para esta intensa tarea (Erba, 2017).

En países como México el catastro municipal, desde hace ya más de 10 años, cobró vital importancia, al ser este el eje de toda la información territorial, por ello se pusieron a prueba diversos programas con el propósito de mejorar la gestión catastral, tal como sucedió en el Municipio de Mérida, el cual representaba todo un reto, ya que esta ciudad es la más poblada del estado de Yucatán, pero ello no fue impedimento, pues resultó ser un éxito rotundo que solo pudo ser posible con el apoyo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); demostrando que con planeación y cooperación todo el posible (Dirección de Catastro del Municipio de Mérida, 2014)

Vargas, R. y Torres, M. (2014), quienes realizaron un estudio para evaluar el desarrollo del catastro en países Sudamericanos como Perú, Chile, Bolivia, Brasil, Argentina, Colombia, Ecuador, Paraguay, Uruguay y Venezuela, rescatan el desarrollo catastral de Chile, país en el que si bien es cierto los inicios del catastro surgieron únicamente con fines recaudatorios hoy por hoy, su estructura y organización han permitido que el fin del catastro multifinanciado pueda ser alcanzado, pues en sus bases de datos reúnen los datos prediales precisos que garantizan los derechos de sus ciudadanos.

En el caso del catastro brasilero la situación es muy peculiar y es que si bien media la alta tecnología desplegada para la recolección de información catastral en algunos municipios se observa aún un déficit entre la coincidencia de información entre el registro de predios y el catastro mismo (Paiva, Antunes & Camboim, 2018), esto se debe a que existen otros aún se han quedado en las sombras, lo que ha originado que haya un desfase considerable en la información. A ello se suma, la carencia legal de una norma que contemple la implementación de un solo registro para todos los municipios de Brasil, para de una vez por todas mantener un desarrollo sostenible de los mismos (Cunha, Oliveira, Julião & Carneiro, 2019).

Al otro lado del hemisferio, encontramos a países como España, donde se ha vuelto una práctica común emitir jurisprudencia referida a la coordinación entre catastro y

registro, no obstante, ello no parece mejorar la situación y es que en opinión de Brancós (2020) todo esto no hace más que malgastar tiempo, recursos y dinero. Así mismo, implementar una reforma total que asegure la interconexión entre registro y catastro, también lo sería, por ello propone que la solución menos gravosa y costosa radica en solo advertir al titular del bien que puede mediar cierto desfase informativo entre la superficie registral y la catastral, por ende, la responsabilidad en caso haya algún problema jurídico sería netamente del propietario del inmueble, ya que es su deber investigar y tomar todas las previsiones del caso.

Diferente es el caso de países como Holanda o Berlín, en el que el Catastro está tan bien diseñado y ordenado que no solo cumple con los fines de recaudación y almacenamiento de información predial, típicamente esperado, puesto que se está evaluando nuevos beneficios del catastro, incluso para el impacto ambiental (Navarra & Molen, 2014).

En cuanto a Italia, se tiene que, según Ascuito, Mandanici & Schimmenti (2010), el catastro también se encuentra adecuadamente organizado, aquí la administración es asumida por dos entes gubernamentales que desempeñan un rol consultivo y el otro un rol ejecutivo. Pero toda esta estabilidad no es más que el resultado de una amplia labor de descentralización en la que los municipios al ser responsables de la actualización de datos catastrales son dotados de una buena infraestructura tecnológica que les permite ejecutar de manera loable, su labor.

De acuerdo, me he referido ya al catastro municipal en el derecho comparado, pero ahora he de precisar la realidad del catastro municipal en el territorio peruano.

En la normativa peruana se ubica la Resolución N°01-2010-SNCP/CNC; que en el punto 4, inciso c, define al catastro de predios como el inventario físico que contiene todas características físicas de los inmuebles que se encuentran dentro del territorio peruano; por lo tanto, requiere de una especial atención al ser la piedra angular para el desarrollo territorial (Kalmanovitz, 2018).

COFOPRI (S/F) manifiesta que el alcance del catastro se extiende directamente a la recaudación de ingresos de las municipalidades y del gobierno en general, lo que contribuye a una mejorar de la gestión; aunque, tal como apunta Erba (2017), no

se puede pretender conservar la idea única de un catastro con fines meramente recaudatorios; pues, si bien es cierto ese era su fin inicial, hoy en día el catastro se ha convertido en todo un sistema universal de información territorial, que no solo responde a temas económicos, sino a cuestiones políticas y jurídicas.

Esta además decir, que la situación del Perú, respecto a la protección del derecho de propiedad, es desastrosa y esto responde principalmente a que hasta hace unos años no existía una sistematización de datos; por lo que, diversos entes estatales estaban a la deriva recopilando individualmente información sobre los predios que al ser filtrada en el registro correspondiente originaba un caos interminable cuyas consecuencias económicas y jurídicas, aún sobreviven hoy en día.

En el año 2004 un pequeño atisbo de luz parecía nacer entre las tinieblas ocasionada por el caos de información predial, representado por la Ley N° 28294 (Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios), la cual se configuró como el primer paso del gobierno para que el desfasado sistema de recopilación de información de predios pueda ser realmente garante de derechos. Esta ley tenía por objeto lograr la tan ansiada unificación de información de predios, y a primera vista parecía ser el punto final de un largo periodo de desprotección.

Como anota Portillo (2007) con la Ley N° 28294 y su posterior reglamento la SUNARP se catapultaba como el ente recto de todo el Sistema Nacional integrado del Catastro, ostentando la facultad de coordinar, asesorar, supervisar y evaluar toda la información concerniente al catastro nacional; no obstante, los problemas no tardaron en surgir, pues, muchos conceptos y procedimientos empezaban a ser confusos, muestra de ello era el nuevo procedimiento administrativo de saneamiento de propiedad en el que SUNARP era juez y parte dentro del mismo proceso lo cual resultaba ser poco razonable (Meneses, 2013).

Es también por disposición de la Ley N° 28294, sumado a lo dispuesto en Ley N° 27972 (Ley orgánica de las municipalidades) que las municipalidades se colocan en primera línea de atención y actualización del catastro, lo que implicaba un desafío para la gestión municipal, pues serían las encargadas de dotar de

información al sistema nacional integrado de catastro, por tanto, y en teoría, tal como anotan Bessa & Julião (2016), tras la promulgación de esta normativa, las municipalidades debían adoptar diversos criterios y principios que conlleven a alcanzar el máximo rendimiento, estableciendo una cultura de colaboración y comunicación con aquellas otras entidades que también velan por la protección del derecho de propiedad.

Y es que, como Bonilla & Carneiro (2015) aseguran el éxito del catastro radica en la cooperación interinstitucional, participación ciudadana, una base legal sólida, un confiable sistema de información geográfica, pero sobre todo un personal adecuadamente preparado para que la recolección de datos pueda ser tan fiel a la realidad como sea posible, sin embargo, la realidad de nuestro complica la ejecución de lo dispuesto en la Ley N° 28294, pues es sabido que en las municipalidades peruanas el presupuesto es bajo y la ignorancia es grande.

Un elemento importante en el sistema de información catastral que surge con la Ley N° 28294 es la figura de Código único catastral, este código debía cumplir la función de identificar plenamente los inmuebles a nivel nacional, empero ¿Por qué no funcionó de la manera esperada? Lo que sucede es que las encargadas de emitir este código único catastral eran las municipalidades que como ya se dijo, no solo no contaban con los recursos para ponerlo en marcha, sino que no se encontraban capacitadas para hacerlo, sin mencionar el hecho de que el código único catastral se asignaba en función del titular del bien, no respecto del bien mismo, por ende, surgían diversos problemas jurídicos (Castañeda, 2019).

Esta visto que La Ley N° 28294 necesitaba modificaciones, es así que fue modificada ligeramente en el año 2018, mediante el Decreto legislativo 1365, de esta modificación resalta el hecho de que COFOPRI vuelve a adquirir protagonismo y es que el Ministerio de Vivienda, Construcción y saneamiento, ente responsable de dictar las medidas políticas, lineamientos técnicos y especificaciones relacionadas a la gestión del información catastral en el marco del sistema nacional de catastro, haciendo uso de su potestad conferida por Ley N° 30156 (Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento,)

y su Reglamento, le entregan el poder de ejecutar las acciones que estime necesarias para la consolidación y actualización del catastro nacional.

Pese a la existencia de una norma que otorgaba las funciones a COFOPRI para dar inicio a la gestión de información catastral, no es hasta dos años después que se inicia la ejecución de los planes de actuación. Esta nueva etapa da inicio con la publicación del Decreto Supremo N° 001-2020-VIVIENDA el cual declara la consolidación de catastro urbano y predial como necesidad pública y de prioritario interés nacional.

Ahora, me compete hablar del tema que envuelve esta investigación, es decir la situación del catastro en la Municipalidad distrital de Pimentel, no sin antes syndicar los datos:

Chehade (2014) en su estudio realizado con miras al año 2021, manifestó que un gobierno que no tiene control adecuado de lo que se encuentra dentro de su territorio no podrá ejercer control alguno sobre él, además, anota que el principal problema que imposibilita la actuación de las municipalidades como entes generadores de catastro es la ausencia de una clara demarcación territorial, por ello es indica estar totalmente convencido de que solo y únicamente con un “ Plan Geomático Nacional” que permita tener una única base de datos, se puede lograr una gestión de información catastral.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018) existe un total de 1872 municipalidades en el país, de las cuales 1862 solicitaron asistencia técnica para para diversas áreas, dentro de los cuales se destaca el catastro con un 52, 4%. Las cifras reportadas por el INEI son alarmantes; ya que, casi la mitad de problemas que imposibilitan una buena gestión municipal, se debe al catastro. Así también, se muestra que la prioridad de implementar sistemas informáticos que contribuyan a la actualización del catastro ha quedado rezagada; pues, solo un 22.5 % del total de municipalidades del país han realizado algún tipo de mejora. Por último, se reportó que el 43.6 % (817) de las municipalidades requieren capacitación; pues, desconocen cómo hacer una buena gestión del catastro.

Centrándonos ya en la municipalidad, razón del estudio, se tiene que en palabras de Rivadeneyra (2018) la Municipalidad Distrital de Pimentel presenta un deficiente sistema registral de catastro, por tanto, se ha generado un retraso significativo en la sistematización y contrastación de información, aun cuando la Ley N° 28294, le otorga las facultades a ejercer, agrega, que las capacidades del personal a cargo del área son limitadas en demasía generando un retraso también en la gestión.

Basta solo con visualizar el Manual de Organización y Funciones (MOF) y el Reglamento de organización y funciones (ROF) de la Municipalidad distrital de Pimentel para darse cuenta que han transcurrido casi 5 años sin que haya habido alguna modificación, lo que es un tanto preocupante, pues implica que realmente no se han tomado el tiempo para contemplar que el perfil que se requiere para los profesionales del área de catastro es mucho más técnico de lo que se anota en dichas normas municipales propias.

En referencia de los datos proporcionado por COFOPRI (S/F), en el estudio realizado con el fin de implementar un proyecto de catastro urbano y apoyo municipal en distintas municipalidades del Perú, se encuentra que la Municipalidad distrital de Pimentel, al ser comentada sobre el proyecto manifestó serias preocupaciones asociadas principalmente a la incapacidad para gestionar información debido a los altos índices de informalidad, ello, se evidencia al determinarse que en el distrito de Pimentel el 45.8% del total de personas censadas manifiesta que su vivienda es propia sin título de propiedad, lo cual es preocupante pues se halla considerablemente por encima del promedio nacional de 37.5%.

El problema se agrava cuando los trabajadores del área de catastro no realizan ninguna acción para subsanar la situación de aquellos que, si cuentan con un título de propiedad, pero cuyos datos no han sido ingresados a la base de información correspondiente, así pues, Ruiz y Espinoza (2018), manifiestan que el 92.19 % de habitantes encuestados para su investigación, aseguraron nunca haber recibido la visita de algún trabajador del área de catastro para la actualización de sus datos. Además, al realizar una entrevista al entonces funcionario responsable del área de Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel, el Arq. Esteban Cornejo, obtuvieron los siguientes datos:

1. No existe dato exacto de las zonas que se encuentran catastradas en el distrito de Pimentel.
2. La información recopilada no se encuentra actualizada.
3. El último censo catastral no fue realizado por ellos mismos, sino por COFOPRI en el año 2011.
4. No existe presupuesto asignado para la conservación y actualización del catastro.
5. El área de catastro no se encuentra interconectada con el SNCP (Sistema Nacional Integrado de la Información Catastral Predial), SUNARP o COFOPRI.

Estos datos resultan impactantes, sobre todo lo referido a la falta de interconexión entre el catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel y el SNCP que fue creado por la Ley N° 28294 en el año 2004, porque ello indica que habiendo transcurrido 14 años desde la implementación de la Ley hasta la fecha en la que se realizó la investigación, aun así no se había logrado el objetivo de esta ley, y siendo esto así se reafirma que la Ley N° 28294 no es más que una mera formalidad, que luce muy bien en un documento, pero que resulta imposible de aplicar a la realidad.

De lo expresado en los párrafos anteriores se clarifica que el problema central encuentra su base en la falta de interconexión y actualización de información catastral, lo cual viene originando graves problemas para los propietarios del distrito de Pimentel, pues aun contando con un título que respalda su propiedad, siguen encontrando trabas para consolidar su derecho, muestra de ello es la Resolución N° 372-2019- SUNARP- TR-T emitida por el Tribunal Registral a razón del recurso de Apelación N° 127-2019 interpuesto por Lucila Oblitas Guevara, residente Pimenteña, quien solicitaba rectificación del área por error de cálculo.

Al respecto, resulta penoso leer en esa resolución, que el pedido de la solicitante no pudo ser atendido a la brevedad del caso porque el área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, encabezada por la Arq. Olga Medina Muñoz, al ser consultado, respondió mediante informe técnico N° 1940-2019-SNARP-ZR.N.II-UREG/C de fecha 23 de enero de 2019 que no se podía determinar

fehacientemente si la superposición es preexistente, porque no contaban con la documentación gráfica del título correspondiente.

Es imprescindible, indicar que el predio materia de la controversia se sitúa en Carretera a Pimentel y esta característica es relevante para esta investigación. porque son justamente los predios que se ubican a lo largo de la carretera los que presentan problemas en su registro, ya que, hasta hace unos años, aquellos lugares no eran considerados zona urbana, sino tan solo zona rural, y ello no ha podido ser subsanado hasta la fecha.

Todo lo indicado refleja una cruda realidad, que lamentablemente se reproduce en todas las municipalidades del Perú, y es que las normas y leyes se crean en base a realidades utópicas que no se condicen con lo que sucede alrededor, lo que nos ofrece como resultado solo un bello y estéril discurso que no trasciende más allá del papel; a ello se suma, el hecho de que las autoridades aún no han comprendido que la promulgación de una norma o ley no son el fin sino el primer peldaño de la escalera del cambio y; por ello, deben estar comprometidos y alertas. Así mismo, debe considerarse que todo proceso debe seguir un proceso fiscalizador que ayude a verificar que las metas trazadas puedan ser alcanzadas.

Con todo lo expuesto, se puede afirmar con toda la seguridad, que la Municipalidad distrital de Pimentel requiere de la implementación de un procedimiento fiscalizador que actúe de tal manera que permita a la entidad cumplir con mantener un catastro actualizado, que cooperará a asegurar el derecho de propiedad de los Pimenteños, el cual solo tendrá éxito con la ayuda de un ente externo experto en la materia y claro está, siempre tomando en consideración la población en la que va a impactar.

Reafirmando esa idea, se encuentra Castillo de Herrera (2019) quien declara la importancia de estudiar a la población antes de si quiera proponer, instaurar o plantear cualquier nueva medida que tenga que ver con la planificación territorial, pues solo así se podrá comprender si el nuevo proyecto a implementar resulta viable o no; y es que, tal y como anota Briceño (2018), el ciudadano debe formar

parte del proceso de orden territorial, pero para ello deberá encontrarse debidamente informado y capacitado por las autoridades gobernantes.

Por otro lado, Molina (2015) postula que implementar un nuevo proceso en materia catastral es altamente complejo, eso debido al contenido sensible de información que guarda el catastro, tales como la identificación del derecho de propiedad y las obligaciones tributarias, por ende, para realizar cualquier cambio se debe tener presente a los sujetos que ha de afectar, caso contrario se generará un fracaso inminente, pues la mayor razón de que muchos de los proyectos iniciados no puedan concluir se debe a la desatención de este factor, que aunque pequeño, puede resultar determinante.

Para una mejor comprensión de ideas resulta ideal emplear la metáfora de un reloj para explicar la importancia de las municipalidades en todo el proceso que lleva como fin garantizar el derecho de propiedad; y es que cada engranaje del reloj tiene el mismo nivel de importancia para el funcionamiento del mismo; pues, si tan solo uno de ellos fallara el reloj ya no funcionaría; en ese sentido las municipalidades se convierten en pequeños engranajes que ayudan al funcionamiento del gran reloj, que es el sistema registral; por ende, se debe brindar todos los componentes necesarios que ayuden a ese pequeño engranaje a realizar su labor, pues con franqueza es una lástima la situación que vemos hoy.

Ahora, sin más, habiendo quedado ya precisado los antecedentes y teorías relacionadas al tema, y para dar por finalizado este capítulo, se presenta el siguiente glosario de para una mayor comprensión de ciertos términos empleados en esta investigación:

CATASTRO: Sistema de información que contiene los predios que se encuentran ubicados dentro del territorio nacional y sus características.

PREDIO: También denominado bien inmueble, sobre el cual recaen derechos reales.

PROPIEDAD: Derecho real que indica la titularidad sobre un bien determinado.

REGISTROS PÚBLICOS: Ente gubernamental que almacena los actos jurídicos realizados por privados para otorgar seguridad a su derecho.

TRADITIO: Figura de origen Romano empleada para la entrega de la res o cosa.

II. METODOLOGÍA.

3.1. Tipo y diseño de investigación.

3.1.1. Tipo de Investigación: Descriptivo-Experimental

El tipo de investigación por la que se optó fue de carácter descriptivo- experimental; pues, no solo abarcó un estudio teórico; sino que, también se ha enfocó en la realidad de un sector determinado.

3.1.2. Diseño de Investigación: Cuantitativo

El diseño empleado en la investigación es cuantitativo; toda vez, que se basó en una hipótesis que pudo ser comprobada con el uso de métodos estadísticos. Además, este trabajo se focalizó en el estudio de la raíz del problema para poder, finalmente, otorgar una solución razonable.

3.1.3. Nivel de la investigación: Correlacional

El nivel de investigación, del trabajo desarrollado, fue correlacional; ya que, se estudió la relación entre la variable dependiente y la variable independiente.

3.2. Variables y Operacionalización:

3.2.1. Variable independiente: Procedimiento especial fiscalizador.

3.2.1.1 Definición conceptual:

El procedimiento es una serie de actos que se convierte en el camino hacía un fin (Loo, 2017).

3.2.1.2 Definición operacional:

El procedimiento especial fiscalizador está comprendido por actos ordenados y consecutivos que orientados a alcanzar la supervisión de un área o ente específico.

3.2.1.3 Indicadores:

a) Doctrina:

- Nacional.
- Extranjera.

b) Normas legales:

- Constitución Política del Perú
- Ley N° 28294 (Ley que crea el sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios) y su Reglamento.
- D.L. N° 1365 (Decreto legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional)
- Convenio 133-2019-VIVIENDA (Entre la Municipalidad distrital de Pimentel y el MVCS).

3.2.1.4 Escala de Medición:

Nominal

3.2.2. Variable dependiente: Área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

3.2.2.1. Definición conceptual:

Área que verifica los datos o aspectos técnicos de la información gráfica y alfanumérica presentada en los títulos, de conformidad con la normativa vigente (Ministerio de Economía y Hacienda de España, 2012).

3.2.2.2. Definición operacional:

Lugar que se constituye como uno de los primeros filtros de información detallada de predios que ingresa a la base de todo el Sistema Registral.

3.2.2.3. Indicadores:

a) Doctrina:

- Nacional.
- Extranjera.

b) Normas Legales:

- Ley N° 28294 (Ley que crea el sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios) y su Reglamento.
- Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades)
- Manual de Organización y Funciones (MOF) de la Municipalidad distrital de Pimentel.
- Reglamento de organización y funciones (ROF) de la Municipalidad distrital de Pimentel.

c) Jurisprudencia:

- Expedientes referidos al Área de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

3.2.2.4. Escala de Medición:

Nominal

3.3. Población, muestra y muestreo.

3.3.1. Población

La población considerada para la aplicación de las herramientas de recolección de datos se compuso por los 3 trabajadores del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel; así como, los 8794 abogados registrados en el Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque; por ello, se habla de una población heterogénea.

3.3.1.1. Criterio de inclusión:

La población que se tuvo en cuenta para la aplicación de los instrumentos de evaluación son los trabajadores exclusivamente del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel; pues, ellos son parte necesaria de toda la gestión desempeñada. Del mismo modo, se consideró, también, a los abogados especialistas en Derecho Civil y Gestión Pública registrados en el Ilustre Colegio de Abogados de la Lambayeque; toda vez, que sus conocimientos son necesarios y sin duda justifican el objetivo principal de este trabajo.

3.3.1.2. Criterio de exclusión

En la población no se comprendieron los trabajadores de área distinta a la del catastro urbano de la Municipalidad Distrital de Pimentel; pues, estos se encargan de aspectos que no contribuyen al fin de la investigación. Además, no consideró a abogados que no sean especialistas en la materia Civil y Gestión Pública.

3.3.2. Muestra

Teniendo en cuenta la población se tomará como muestra lo siguiente:

- 3 trabajadores del área de catastro
- 50 abogados registrados en el colegio de abogados de Lambayeque especialista en materia Civil y Gestión Pública.

3.3.2.1. Muestreo:

El tipo de muestreo empleado fue el muestreo no probabilístico selectivo por conveniencia; toda vez, que se consideró criterios y características propios de la muestra que me permitieron seleccionar a los sujetos indispensables para el desarrollo de esta investigación.

3.3.2.2. Unidad de análisis.

Se tuvo presentes, los criterios de inclusión y exclusión antes indicados; del mismo modo, se prestó atención especial a la muestra extraída con el fin de obtener

resultados completos que respondan a la problemática a la que se pretendió dar solución.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

3.4.1. Técnicas.

En la presente investigación. para la recolección de datos, se utilizó la técnica de la encuesta.

3.4.2. Instrumento.

El instrumento que correspondió emplear para la recolección de datos fue el cuestionario (con preguntas cerradas dicotómicas); mismo que se aplicó a 3 trabajadores del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel y 50 abogados adscritos al Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque, especialistas en materia Civil y Gestión Pública.

3.4.3. Validez.

El instrumento seleccionado para la recolección de datos fue validado por el Doctor José Manuel Villalta Campos, quien es especialista en la materia tratada.

3.5. Procedimientos.

Se usó como técnica de recolección de datos la encuesta y como instrumento el cuestionario, los mismos que fueron presentados en el apartado de anexos del presente informe de Investigación.

3.6. Método de análisis de datos.

Correspondió aplicar el método de análisis de datos deductivo; puesto que, este trabajo de investigación surgió en base a una problemática general y tuvo como fin la aplicación práctica de la solución.

3.7. Aspectos éticos.

El presente informe de investigación se realizó teniendo en cuenta los lineamientos dictados por la Universidad Cesar Vallejo, las normas internacionales de citas y referencias, respetando así los derechos de autor; así mismo, se asegura que los datos que se expusieron en los resultados son reales, no han sido falseados, duplicados o copiados; por tanto, los resultados que fueron mostrados se constituyen como aportes a la realidad investigada.

III. RESULTADOS:

En este capítulo se expuso los resultados hallados a través de la aplicación del instrumento de investigación (cuestionario)

Tabla 1: *Condición del encuestado.*

Condición	Frecuencia	Porcentaje
Abogado especialista	50	94%
Trabajador	3	6%
Total	53	100%

Fuente: Elaboración propia.



Figura 1: Elaboración propia.

En la tabla y figura 1, se manifestó la condición de los encuestados, mostrándose así que el 6% corresponde a los son trabajadores del área de catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel y el 94% restante, se compone de los abogados especialistas en la materia pertenecientes al ICAL.

Resultados de la encuesta aplicada a los abogados especialistas en la materia pertenecientes al ICAL.

Tabla 2: *¿Ha tenido usted alguna experiencia poco agradable en el área de Catastro Urbano de la Municipalidad de Pimentel?*

P1	Frecuencia	Porcentaje
SI	39	78%
NO	11	22%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

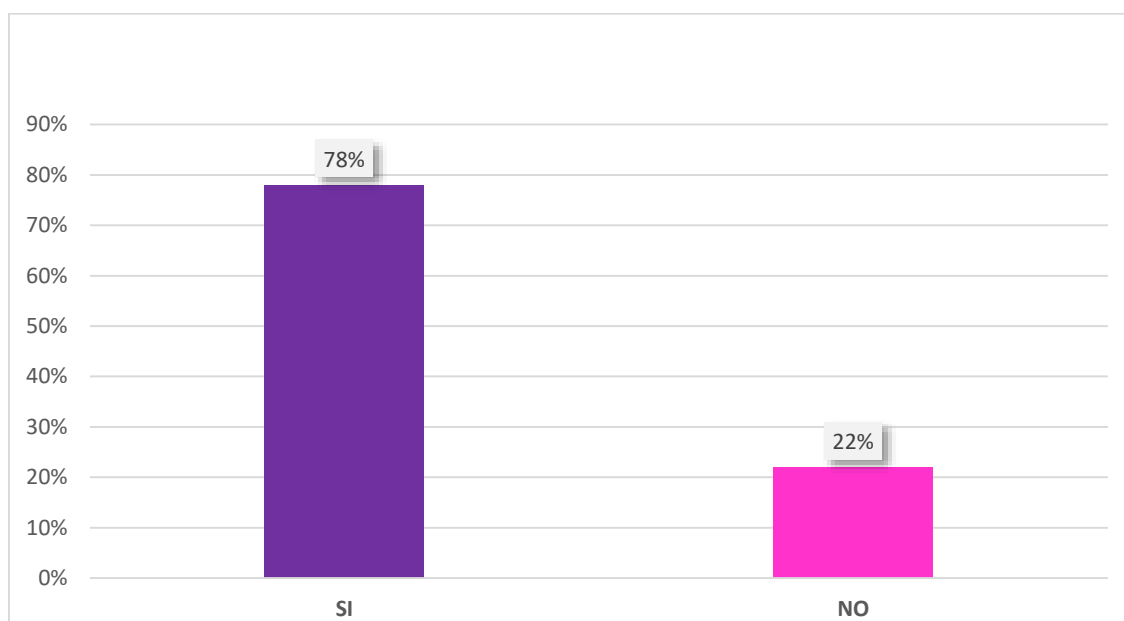


Figura 2: Elaboración propia.

En la tabla y figura 2, de los resultados obtenidos se apreció que el 78% de los abogados del Ical respondieron que si han tenido alguna experiencia poco agradable en el área de Catastro Urbano de la Municipalidad de Pimentel, en tanto el 22% respondieron no.

Tabla 3: ¿Considera usted necesario brindar especial atención al área de Catastro municipal?

P2	Frecuencia	Porcentaje
SI	47	94%
NO	3	6%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

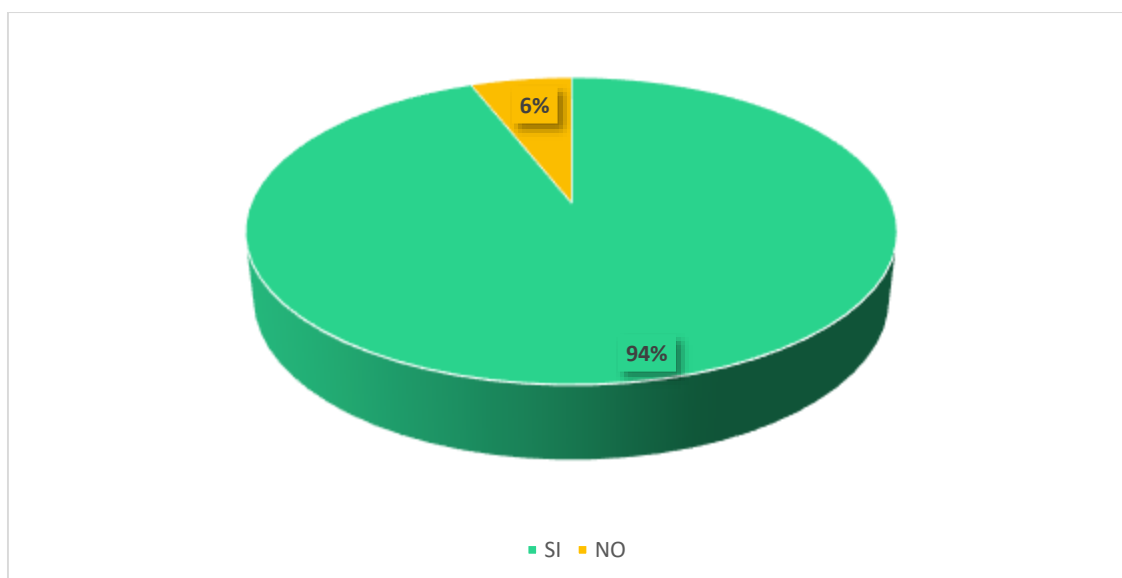


Figura 3: Elaboración propia.

En la tabla y figura 3, de los resultados obtenidos se observó que el 94% de los abogados del Ical respondieron si consideran necesario brindar especial atención al área de Catastro municipal, mientras tanto el 6% respondieron no.

Tabla 4: ¿Diría usted que la precaria gestión del área de catastro municipal se refleja principalmente en la desactualización de información de su base de datos?

P3	Frecuencia	Porcentaje
SI	47	94%
NO	3	6%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

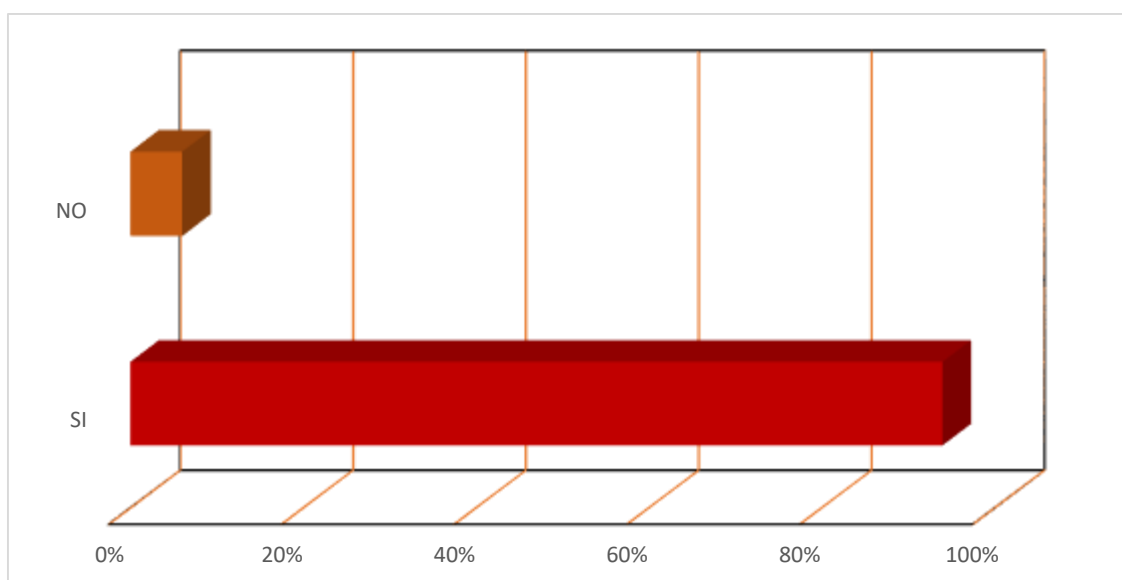


Figura 4: Elaboración propia.

En la tabla y figura 4, de los resultados obtenidos se observó que el 94% de los abogados del Ical respondieron si dirían que la precaria gestión del área de catastro municipal se refleja principalmente en la desactualización de información de su base de datos, mientras tanto el 6% respondieron no.

Tabla 5: ¿Opina usted que la información proporcionada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel, respecto de la situación de los predios, se contrapone con la realidad?

P4	Frecuencia	Porcentaje
SI	48	96%
NO	2	4%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

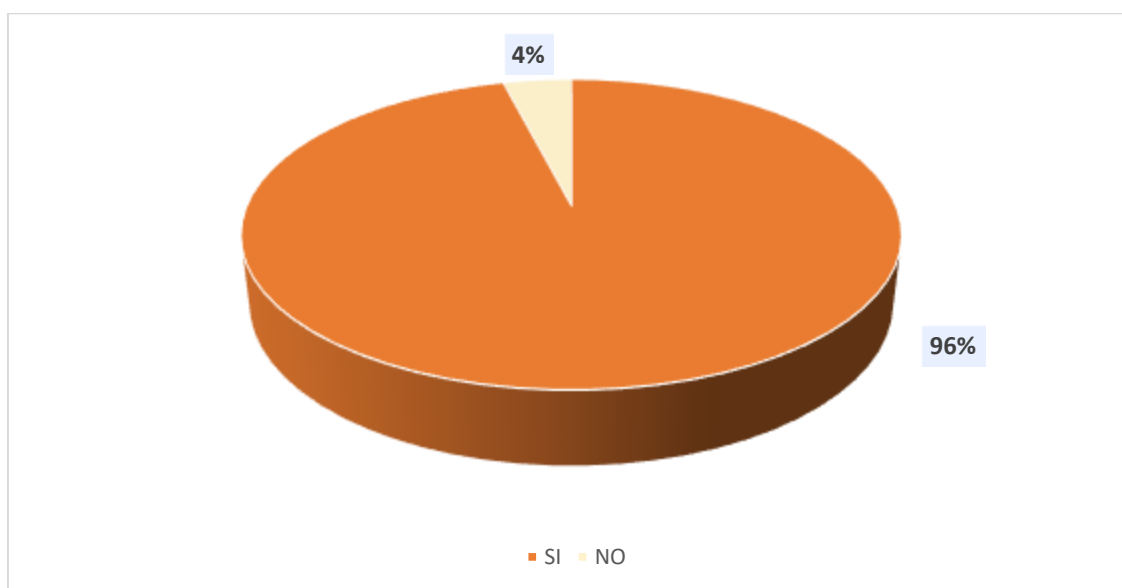


Figura 5: Elaboración propia.

En la tabla y figura 5, de los resultados obtenidos se observó que el 96% de los abogados del Ical respondieron si consideran que la información proporcionada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel, respecto de la situación de los predios, se contrapone con la realidad; mientras tanto el 4% respondieron no.

Tabla 6: ¿Conoce usted cuales podrían ser los factores que contribuyen al inadecuado manejo del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?

P5	Frecuencia	Porcentaje
SI	27	54%
NO	23	46%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

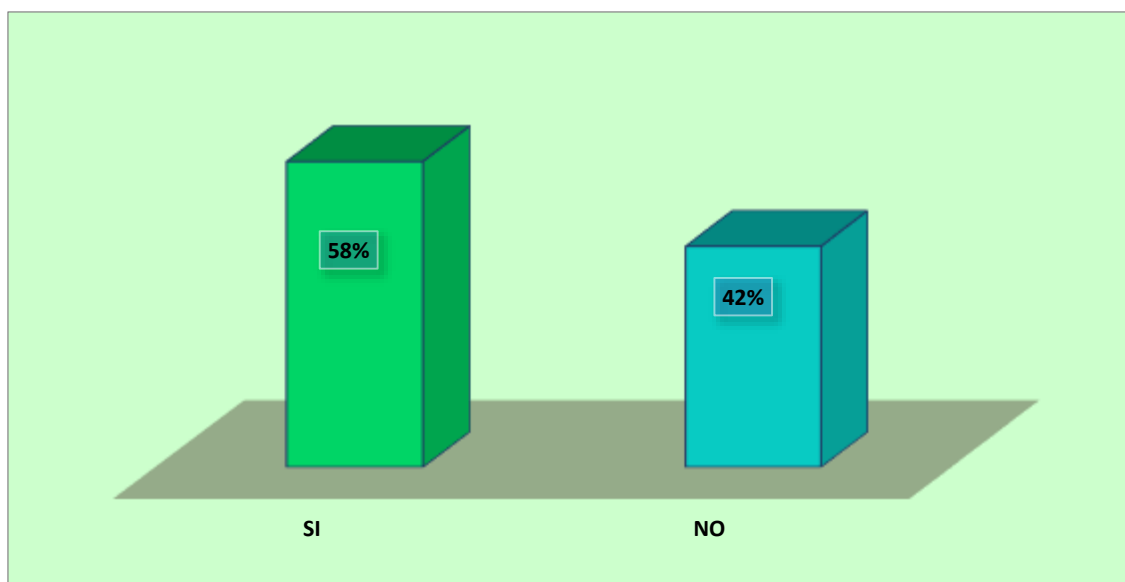


Figura 6: Elaboración propia.

En la tabla y figura 6, de los resultados obtenidos se observó que el 58% de los abogados del Ical respondieron que si conocen cuales podrían ser los factores que contribuyen al inadecuado manejo del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel; mientras tanto el 42% respondieron no.

Tabla 7: ¿Usted, tiene conocimiento de la existencia de alguna norma fiscalizadora exclusiva para el control del área de catastro de las Municipalidades?

P6	Frecuencia	Porcentaje
SI	29	58%
NO	21	42%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

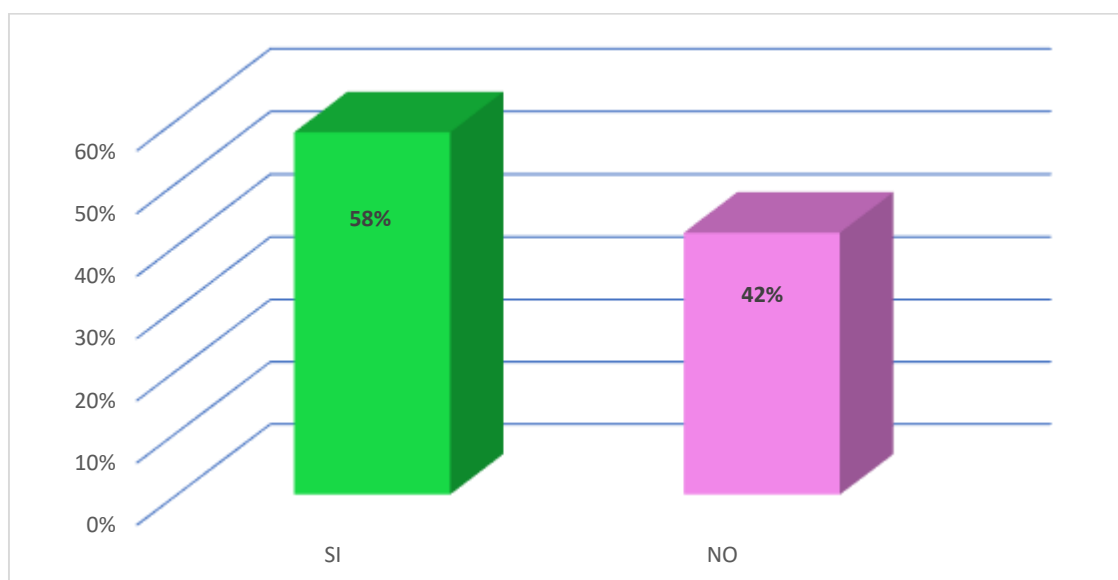


Figura 7: Elaboración propia.

En la tabla y figura 7, de los resultados obtenidos se observó que el 58% de los abogados del Ical respondieron que si tienen conocimiento de la existencia de alguna norma fiscalizadora exclusiva para el control del área de catastro de las Municipalidades; mientras tanto el 42% respondieron no.

Tabla 8: ¿Considera necesaria la implementación de una norma que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro de las Municipalidades?

P7	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	60%
NO	20	40%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

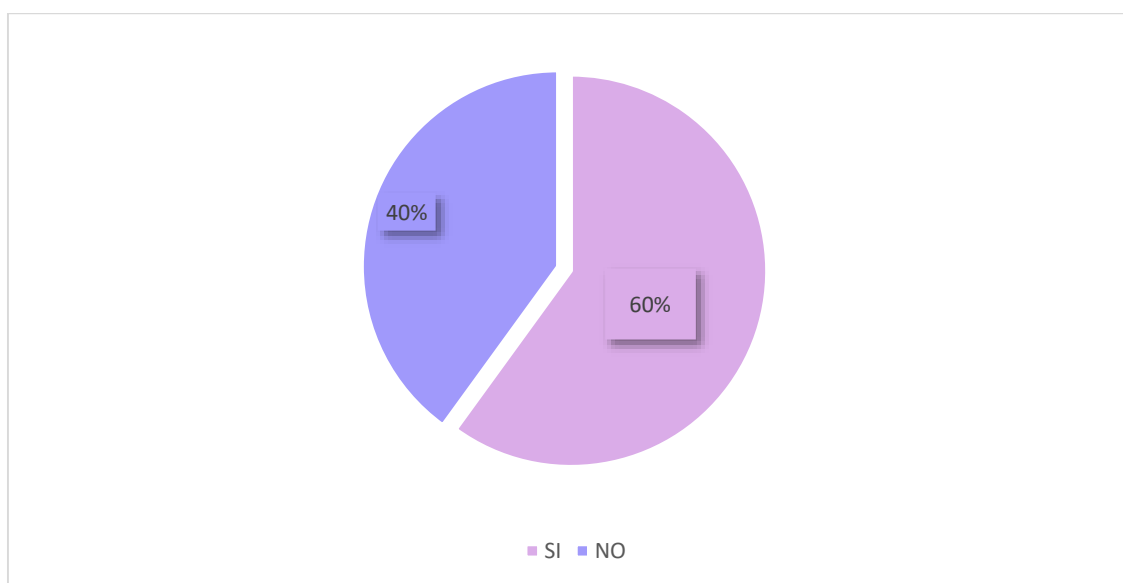


Figura 8: Elaboración propia.

En la tabla y figura 8, de los resultados obtenidos se observó que el 60% de los abogados del Ical respondieron que si consideran necesaria la implementación de una norma que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro de las Municipalidades; mientras tanto el 40% respondieron no.

Tabla 9: ¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que supervise la gestión del área de catastro urbano Municipal con miras a la protección del derecho de propiedad?

P8	Frecuencia	Porcentaje
SI	16	32%
NO	34	68%
Total	50	100%

Fuente: Elaboración propia.

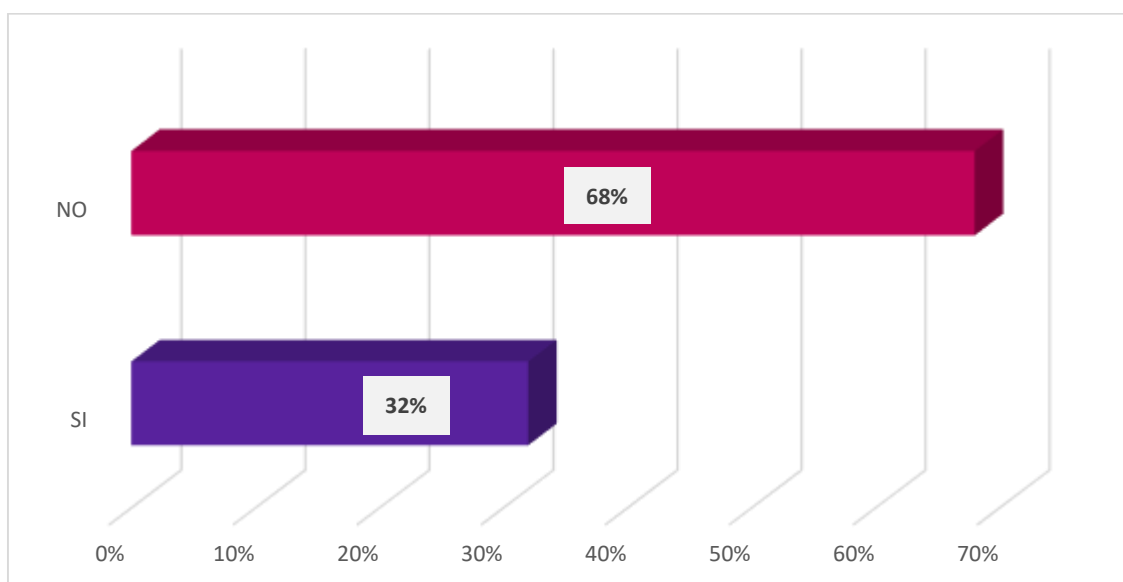


Figura 9: Elaboración propia.

En la tabla y figura 9, de los resultados obtenidos se observó que el 68% de los abogados del Ical respondieron que si saben si existe un ente externo exclusivo que supervise la gestión del área de catastro urbano Municipal con miras a la protección del derecho de propiedad; mientras tanto el 32% respondieron no.

Resultados de la encuesta aplicada a los trabajadores del área de catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

Tabla 10: *¿Considera usted que debería darse especial relevancia al área de catastro urbano de las municipalidades por ser el primer filtro de información del registro predial?*

P1	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	100%
NO	0	0%
Total	3	100

Fuente: Elaboración propia.

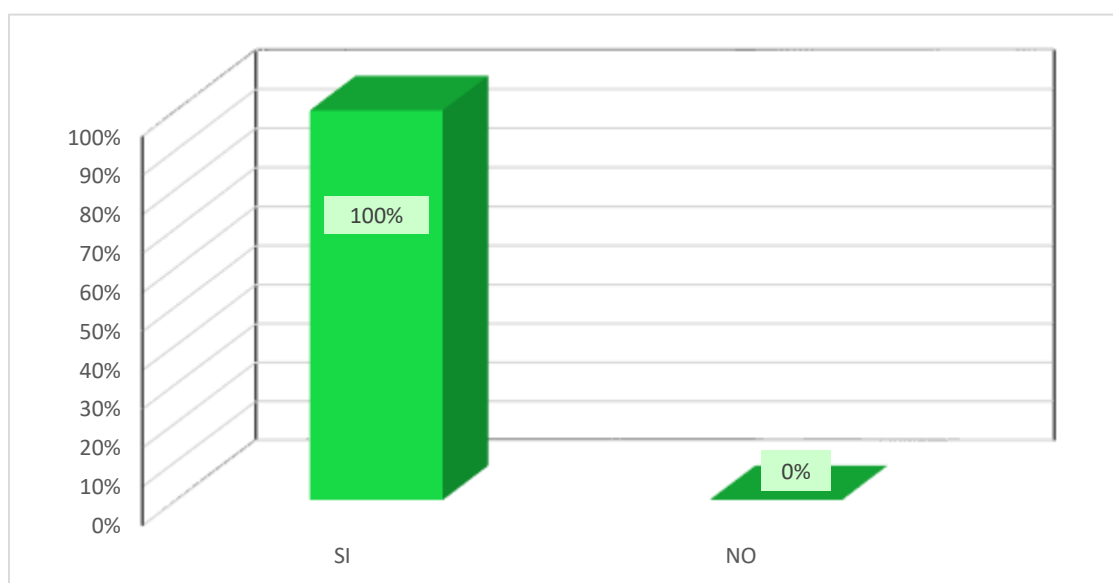


Figura 10: Elaboración propia.

En la tabla y figura 10, de los resultados obtenidos se observó que el 100% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si consideran que debería darse especial relevancia al área de catastro urbano de las municipalidades por ser el primer filtro de información del registro predial, mientras tanto el 0% respondieron no.

Tabla 11: ¿Opina usted que existe un déficit en los trámites atendidos en el área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel?

P2	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	67%
NO	1	33%
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

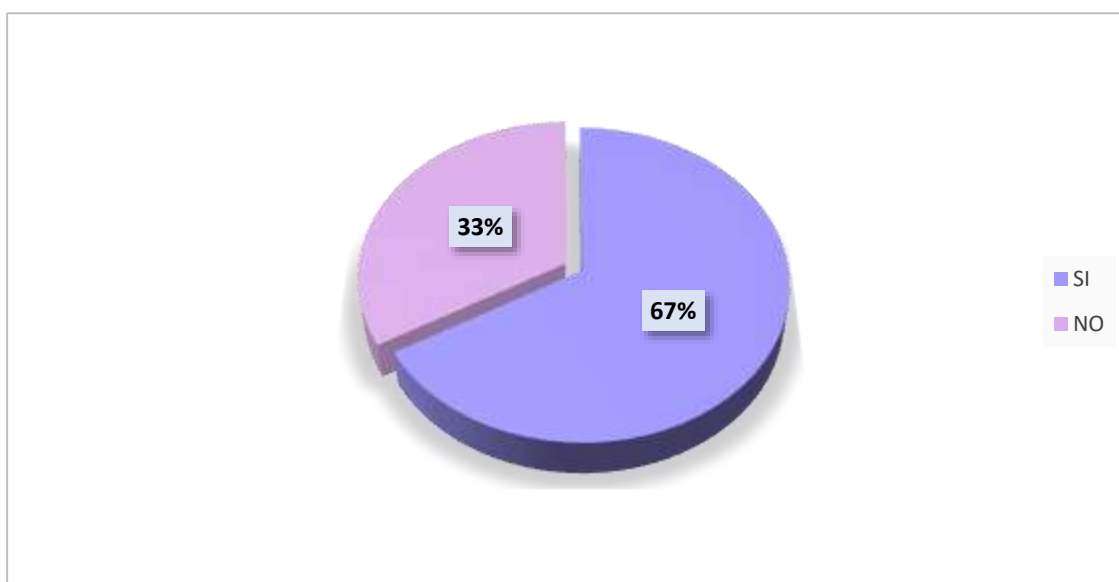


Figura 11: Elaboración propia.

En la tabla y figura 11, de los resultados obtenidos se observó que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si opinan que existe un déficit en los trámites atendidos en el área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel; mientras tanto el 33% respondieron no.

Tabla 12: *¿Considera usted que los principales problemas del área de catastro responden a una inadecuada contrastación de información entre el registro correspondiente y lo que se encuentra en la realidad?*

P3	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	67%
NO	1	33%
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

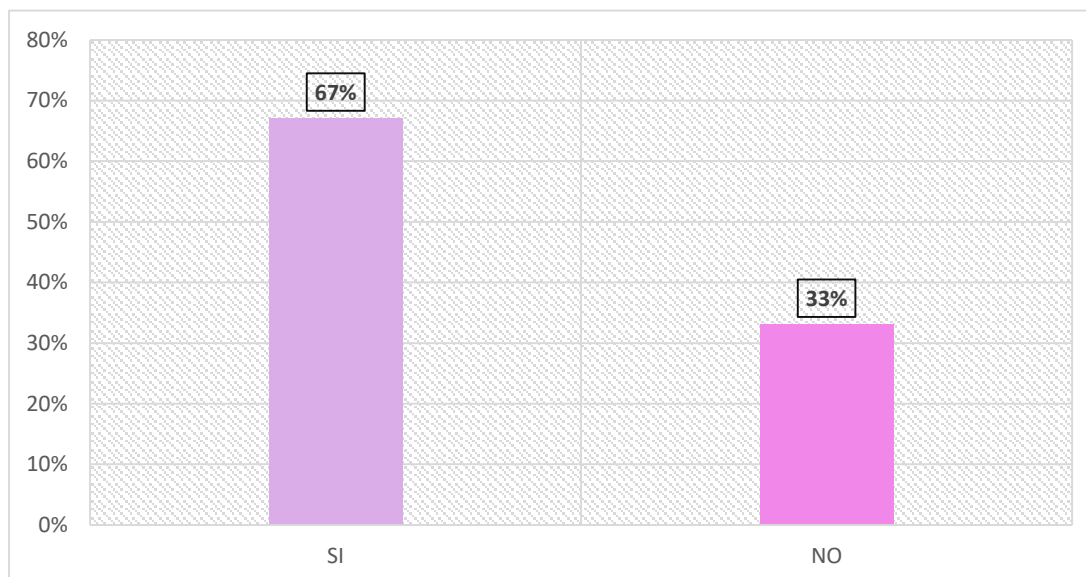


Figura 12: Elaboración propia.

En la tabla y figura 12, de los resultados obtenidos se observó que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si consideran que los principales problemas del área de catastro responden a una inadecuada contrastación de información entre el registro correspondiente y lo que se encuentra en la realidad; mientras tanto el 33% respondieron no.

Tabla 13: ¿Diría usted que se le proporciona los medios idóneos para el desempeño de su labor dentro del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?

P4	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	100%
NO	0	0
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

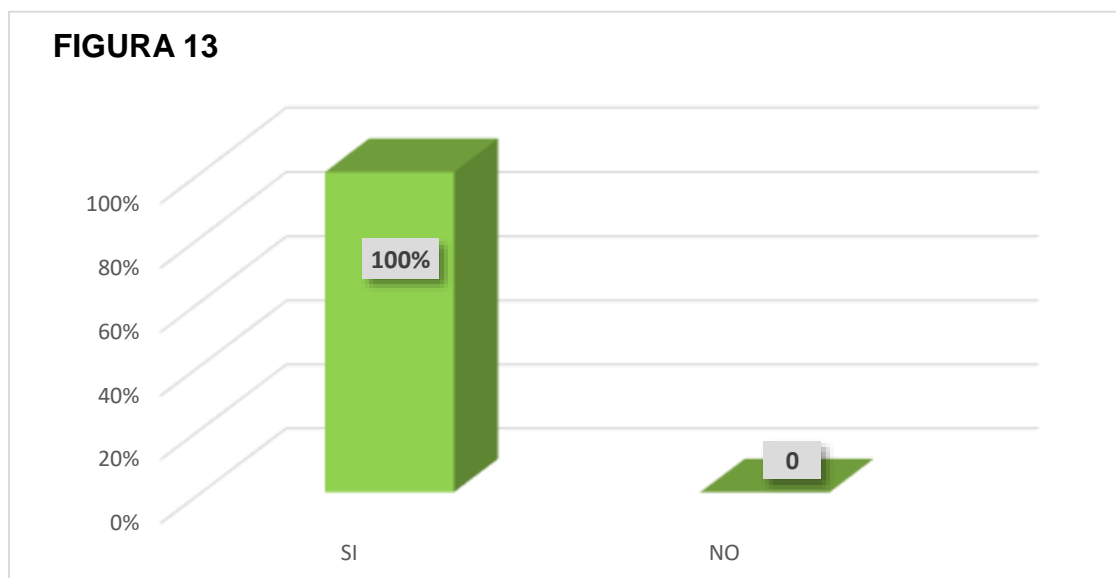


Figura 13: Elaboración propia.

En la tabla y figura 13, de los resultados obtenidos se observó que el 100% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si se le proporciona los medios idóneos para el desempeño de su labor dentro del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel; mientras tanto el 0% respondieron no.

Tabla 14: ¿Usted ha recibido por lo menos dos capacitaciones anuales sobre la administración de la información recabada en el área catastral?

P5	Frecuencia	Porcentaje
SI	3	100%
No	0	0%
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

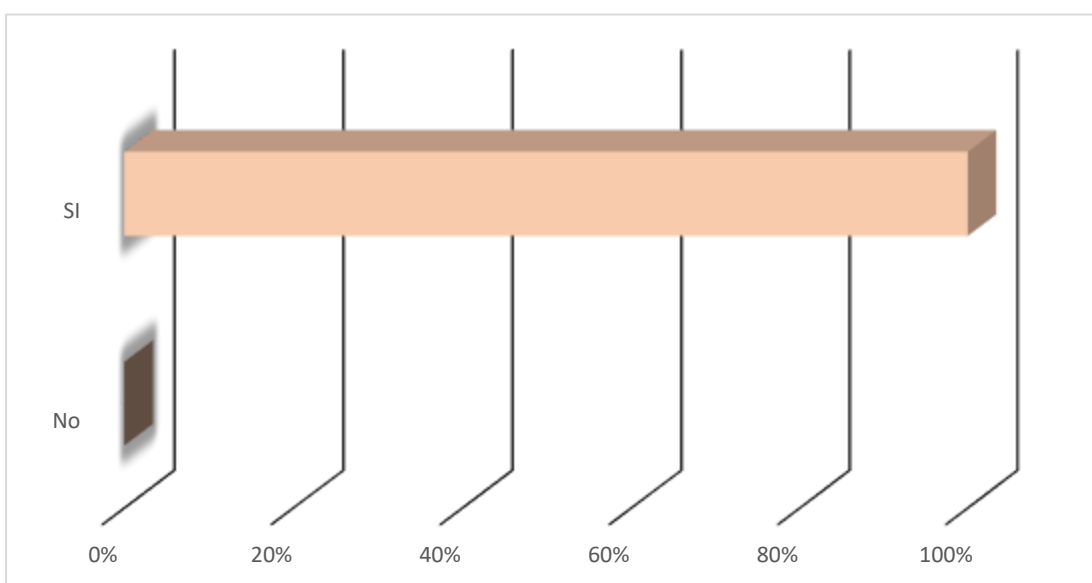


Figura 14: Elaboración propia.

En la tabla y figura 14, de los resultados obtenidos se observó que el 100% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si han recibido por lo menos dos capacitaciones anuales sobre la administración de la información recabada en el área catastral; mientras tanto el 0% respondieron no.

Tabla 15: ¿Sabe usted si existe un ente externo exclusivo que fiscalice la gestión realizada por el área de catastro de las municipalidades?

P6	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	67%
NO	1	33%
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

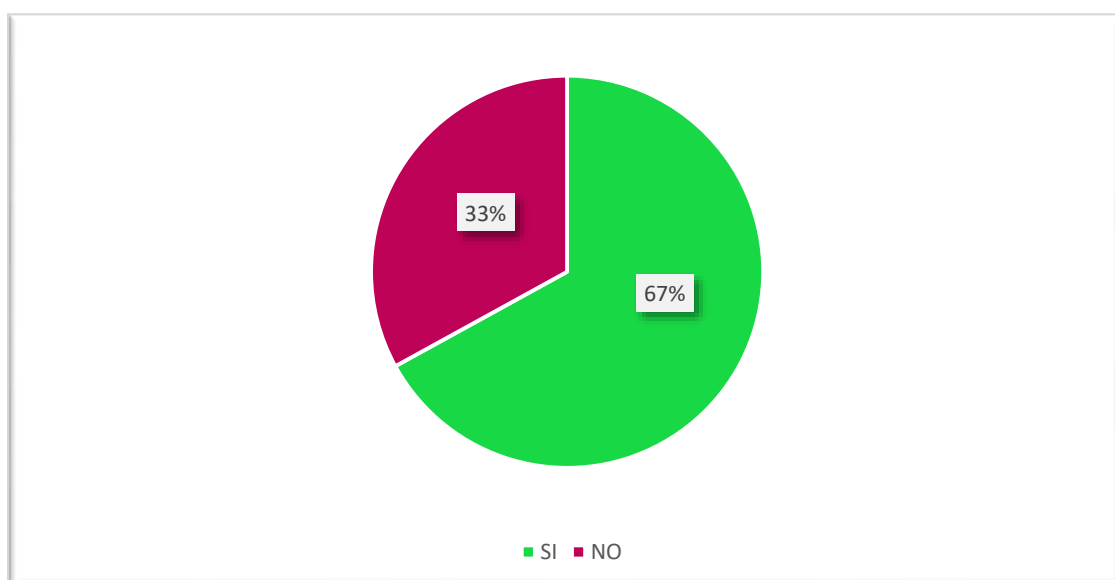


Figura 15: Elaboración propia.

En la tabla y figura 15, de los resultados obtenidos se observó que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, saben que existe un ente externo exclusivo que fiscalice la gestión realizada por el área de catastro de las municipalidades; mientras tanto el 33% respondieron no.

Tabla 16: ¿Conoce usted algún procedimiento de supervisión aplicable para los actos realizados por el área de catastro municipal?

P7	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	67%
NO	1	33%
Total	3	100%

Fuente: Elaboración propia

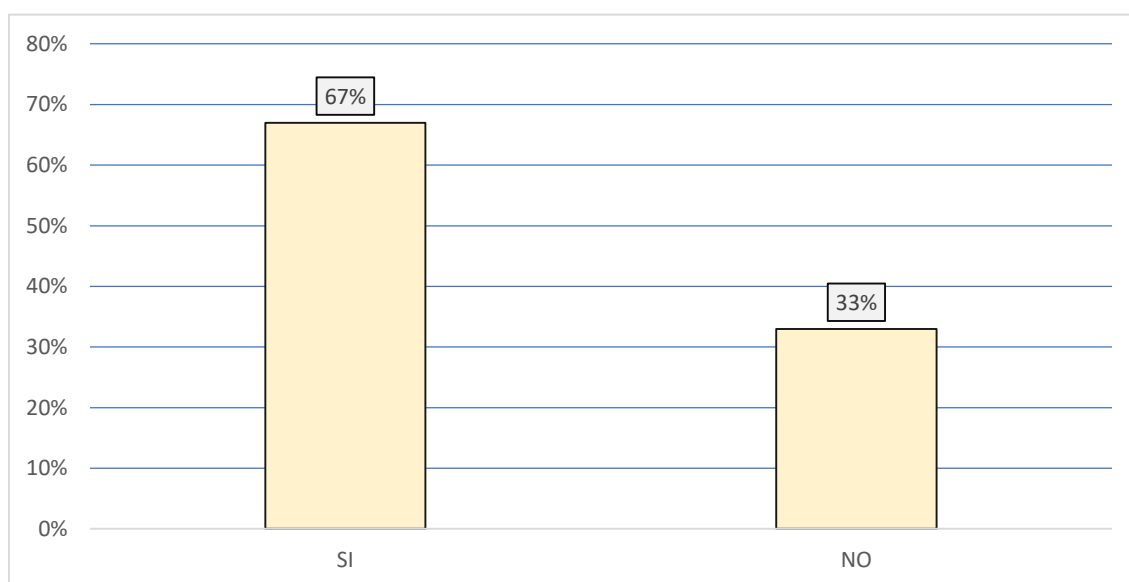


Figura 16: Elaboración propia

En la tabla y figura 16, de los resultados obtenidos se observó que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, si conocen algún procedimiento de supervisión aplicable para los actos realizados por el área de catastro municipal; mientras tanto el 33% respondieron no.

Tabla 17: ¿Usted, consideraría necesaria la creación de una norma especial que contemple aspectos formativos y fiscalizadores exclusivos del área de Catastro municipal?

P8	Frecuencia	Porcentaje
SI	2	67%
NO	1	33%
Total	3	100.0

Fuente: Elaboración propia

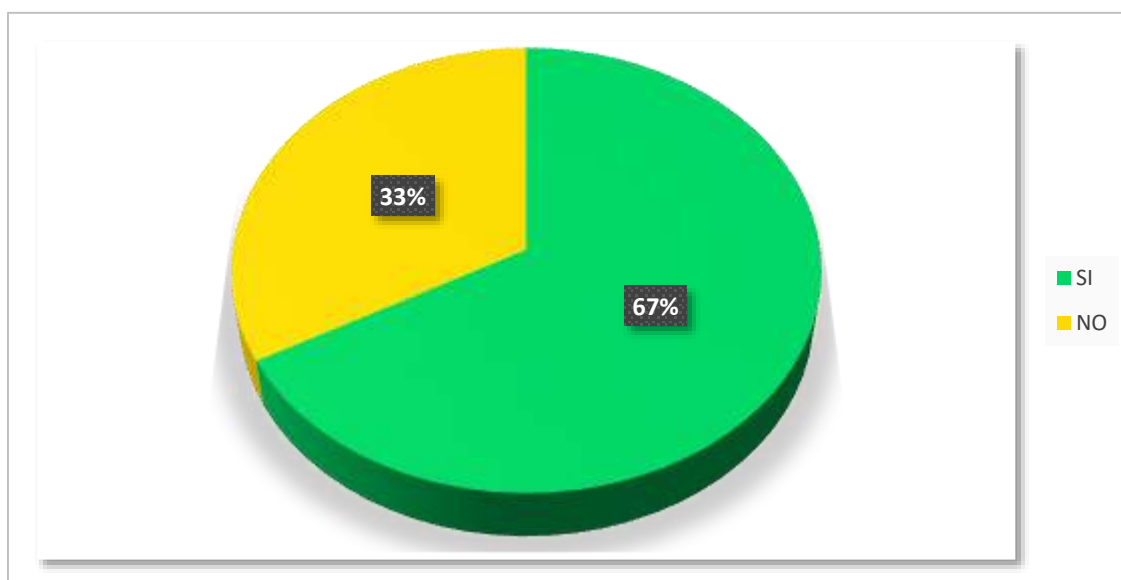


Figura 17: Elaboración propia.

En la tabla y figura 17, de los resultados obtenidos se observó que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipal Distrital de Pimentel respondieron que, consideraría necesaria la creación de una norma especial que contemple aspectos formativos y fiscalizadores exclusivos del área de Catastro municipal; mientras tanto el 33% respondieron no.

IV. DISCUSIÓN.

No es un secreto que el área catastral de las municipalidades, es por demás deficiente y la Municipalidad distrital de Pimentel, es un ejemplo vívido de ello. Los retrasos, problemas y falta de atención causan perjuicio no solo al derecho de propiedad de los pobladores residentes, sino que este efecto tan dañino se expande y no se detiene hasta convertirse en un problema nacional, afectando a todo el registro en sí.

Para la presente investigación se aplicaron dos instrumentos diferentes, uno dirigido a abogados especialistas en la materia y el otro dirigido a trabajadores del área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, obteniéndose así que, respecto al objetivo general, el 60% de abogados especialistas en la materia y el 67 % de trabajadores del área de catastro la referida municipalidad, consideran que la solución aplicable al déficit del área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel en el año 2019, radica en establecer un procedimiento especial fiscalizador que asegure la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos, así pues, se refleja en las tablas y figuras N° 08 y 17, respectivamente.

Respecto al primer objetivo específico, conforme a la Tabla y figura N° 2, se muestra que el 78% de abogados especialistas en la materia han tenido experiencias poco agradables en el área de catastro urbano de la Municipalidad de Pimentel, lo cual es corroborado por el 67% de trabadores de dicha área, al manifestar que existe un considerable déficit en los trámites atendidos, así pues, se refleja en la tabla y figura N° 11. Los resultados son preocupantes, pues reflejan que solo un pequeño margen de 22% de casos fueron atendidos satisfactoriamente; ello sin contar la población que se ha excluido para la aplicación de los instrumentos, es decir aquellos ciudadanos del día a día, habitantes de este populoso distrito de los cuales evidentemente se encuentran desprovisto su derecho de propiedad.

Rivadeneira (2018), no hace más que respaldar estos inquietantes y temerarios resultados, ya que este autor también enfocó su investigación en el área de catastro de la Municipalidad distrital Pimentel, cuyos resultados arrojan que un claro

descontento, ya que el 19.4 % se encuentran “insatisfechos” y el 58.5% se encuentran “muy insatisfechos” y esto es determinante para afirmar que pese a la vigencia de la Ley N° 28294, los problemas siguen latentes en el catastro de este distrito. Problemas que desafortunadamente no son exclusivos de esta municipalidad, sino de todas las que se encuentran en nuestro territorio nacional.

Quijivix (2015) hace una fuerte crítica, con la cual coincido, pues indica que la realidad latente de muchos países centroamericanos, que se replica en países como el nuestro, radica en que solo se ve al catastro como una institución con fines tributarios, lo que ha originado que los ciudadanos se mantengan al margen de cualquier actualización legislativa que pueda surgir para sintetizar información catastral y esto es justamente lo que no se quiere, pues este autor resalta que las mejoras del catastro Guatemalteco radican en una colaboración constante no solo de las autoridades, sino de los mismo ciudadanos. Esta participación mutua se ve reflejada tanto en los pueblos más remotos y pequeños como en las grandes ciudades, y a ello debe apuntar el estado.

En cuanto al segundo objetivo específico, tal como se verifica en la tabla y figura N° 4, el 96% de los abogados especialistas en la materia manifiestan que existe una desactualización de la base de datos catastral de la Municipalidad distrital de Pimentel, ello sumado a lo indicado en la tabla y figura N° 5, que arroja un 96% referente a la contraposición entre el catastro y la realidad, la cual es aceptada por los trabajadores del área de catastro, ya que el 67% coincide con que no existe una concordancia de información entre el catastro y la realidad, como se corrobora en la tabla y figura N° 12.

Al respecto, Rivadeneyra (2018), refiere dentro de sus conclusiones que en efecto la base de datos catastral de la Municipalidad distrital de Pimentel se encuentra desfasada, empleándose para ello datos proporcionados por Cofopri en el año 2010 y teniendo en consideración que han transcurrido un total de 10 años en los que el distritito de Pimentel se ha ido poblando a desmedida, es indudable que la información actual poco o nada podría ayudar a garantizar el derecho de propiedad de los pobladores.

Ahora, de los resultados analizados hasta aquí, se observa que los principales factores generadores del problema catastral, encuentran su fundamento en el sistema desactualizado de la base de datos del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel. Así mismo, la tabla y figura N° 6 refiere que el 54% de abogados especialistas señalan conocer algunos otros factores contributivos a la deficiencia del catastro, dentro de los cuales se encuentran la carencia de medios idóneos para que el personal ejecute su labor y la falta de capacitación de los trabajadores.

En cuanto a la carencia de medios idóneos para la ejecución de las labores del personal, los resultados muestran, conforme a la tabla y figura N° 13, que el 100% de trabajadores del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel aseguran contar con los medios idóneos para realizar su función, sin embargo, basta tan solo con apersonarse a las oficinas de catastro de la indicada municipalidad para asegurarse que ello no es así.

Al realizar una visita en las instalaciones de la oficina de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, el panorama es algo angustioso de ver, pues además del hecho de que solo tres personas son las encargadas de tan compleja labor, el lugar donde ejecutan sus funciones es poco apto, por sus diminutas dimensiones, por su desorden en los expedientes, por las computadoras rezagadas en el tiempo y sobre todo por no contar con movilidad para desplazarse a realizar su labor de constatación; pues, he presenciado la bochornosa escena en que uno de los ingenieros del área se niega a realizar la constatación física del predio hasta que los mismos propietarios puedan proporcionarle movilidad privada para su trasladarlo, lo cual es por demás preocupante.

Por otro lado, en lo concerniente a la falta de capacitación de los trabajadores del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, se tiene que, de acuerdo a la tabla y figura N° 14, el 100% de trabajadores asegura recibir por lo menos dos capacitaciones al año, no obstante, al sostener una conversación con alguno de ellos, refirió que estas solo se limitan a brindar información sobre el uso del sistema y sobre las labores que se realizan en el área, pero de manera muy general, lo cual significa que los trabajadores no se encuentran del todo preparados para poder

ejecutar labores administrativas que son engorrosas y complejas, las cuales son necesarias para mantener un correcto funcionamiento del catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

Respecto a esto último, Granados (2017) quien realiza un estudio del área de catastro con fines de recaudación tributaria, respalda el hecho de que para la actualización del catastro se requieren de conocimientos técnicos, razón por la cual el personal encargado debe reunir las capacidades necesarias para el cumplimiento de su labor.

Ahora bien, en cuanto al tercer objetivo específico, del instrumento aplicado a los abogados especialistas en la materia se obtuvo que el 58 %, conforme a la tabla y figura N° 7, manifiestan tener conocimiento de la existencia de una norma fiscalizadora exclusiva para el área de catastro; sin embargo, al revisar el contenido de la respuesta, al ser esta una pregunta mixta, me di con la sorpresa de que los encuestados en el espacio en que se les precisa colocar el nombre de la norma, identifican a Ley N° 28294. Lo curioso es que esta norma no fiscaliza, únicamente establece las funciones a desarrollar por los partícipes del proceso de sistematización catastral.

En el caso de la Ley orgánica de Municipalidades- Ley N°27972, sucede una situación muy similar a la de la Ley N° 28294, ya que si bien es cierto contiene algunas sanciones para el caso de incumplimientos de funciones, estas no presentan exclusividad respecto del área de catastro de las municipalidades.

En la misma línea, se encuentra, la tabla y la figura N° 9, la cual indica que los abogados especialistas, al ser consultados sobre si tienen conocimiento de la existencia de un ente fiscalizador propio del área de catastro, solo el 32% respondió de manera afirmativa, así mismo, ante la misma pregunta, el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, como consta la tabla y figura N°15, refirió tener conocimiento de la existencia de un ente fiscalizador.

Los resultados manifestados en el párrafo anterior parecerían ser contrarios a la investigación, no obstante, al ser la pregunta planteada de tipo mixta, se debe

también precisar cuáles fueron las alternativas indicadas por los encuestados, cuando se les pidió precisar el nombre del ente, a lo que respondieron: COFOPRI SUNARP, el alcalde y el Consejo Municipal. Ello sin duda reflejan el grave error en el que los expertos en la materia, se encuentra, ya que ninguno de los entes indicados son fiscalizadores exclusivos del área de catastro de las municipalidades, sino que únicamente forman parte de todo el sistema integrado de catastro.

De la tabla y figura N°16, se extrae que el 67% de los trabajadores del área de catastro de la Municipalidad distrital del Pimentel refieren que tiene conocimiento sobre los procesos de supervisión aplicados para los actos realizados de manera interna, sin embargo, tras una conversación sostenida con uno de los encuestados, señala que se refieren netamente a protocolos para recepcionar expedientes y los pazos para dar solución a los mismos, es decir que ese proceso de supervisión es ejercido por ellos mismo, respecto a los casos que atiende, más no a una supervisión externa sobre su labor desempeñada.

Tras lo anotado, se tiene que, los datos recopilados y los resultados obtenidos, muestran la urgente necesidad de la implementación de una norma especial que regule un procedimiento fiscalizador ante al incumplimiento de las funciones propias del catastro municipal para asegurar la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos, el cual se deberá plasmar mediante ordenanza municipal, más no una norma de carácter general, pues la facultad exclusiva para proponer todo tipo de lineamientos, políticas y normativas de carácter general referidas al catastro, en el marco del sistema nacional de catastro, le ha sido conferida al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante la Ley N° 30156, en su artículo 9, numeral 8.

Además, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, haciendo uso de esa facultad exclusiva por ser el ente rector en materia catastral, el 22 de enero del presente año, a través del Decreto Supremo N°001-2020-VIVIENDA declaró la necesidad pública y de prioritario interés nacional el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional, elaborando todo un organizado plan denominado "Utjawi" con la colaboración únicamente de COFOPRI, al cual le ha sido dada la labor encomendada.

En este punto del desarrollo de la discusión, es necesario hacer presente las limitaciones que han surgido durante el desarrollo de la investigación. Al respecto, debo precisar que estoy molesta y ofendida con el trato brindado por el Ing. Miguel Alejandro Cáceres Núñez, recién electo Gerente de infraestructura Urbana y rural de la Municipalidad distrital de Pimentel, siendo que este último se negó a dar trámite a los documentos que habían sido presentados por mi persona dirigidos al área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel, y más aún se tomó la libertad de negar mi pedido de información para el desarrollo de esta investigación, sin importarle que este pedido ya había sido atendido y estaba en trámite en la Sub Gerencia de Catastro, por ello de evaluar las medidas legales a tomar.

Ahora bien, me es grato indicar que los impases burocráticos y demás, que han surgido a lo largo de este trabajo, no han sido impedimento para lograr mi cometido, al contrario, han corroborado mi postura y permitió evidenciar la triste realidad de la gestión en la Municipalidad distrital de Pimentel en el área catastral y aunque este trabajo no pudo contar con casos más vívidos, si contó una buena base doctrinaria que lo respalda.

Por otro lado, se tiene que la bibliografía representó un reto considerable, no solo respecto a aquellas en otro idioma, sino a la misma bibliografía en español; ya que al ser este un tema poco tratado, los artículos especializados que se ubicaron estaban desfasados en su mayoría, lo que generó que de destine más del tiempo previsto, solo en la bibliografía.

Finalmente, esta propuesta se encuentra respaldada no solo por los resultados obtenidos, sino también, por lo manifestado por Álvarez (2014), quien fue citado en el marco teórico, por haber realizado una investigación importante sobre el catastro chileno, demostrándose que la razón de que funcione de manera tan correcta, se debe a que el trabajo de sistematización da inicio en los pequeños municipios, para que finalmente los órganos más grandes del estado puedan integrarse a esa tarea, para ello, tal como sostiene Ojeda (2014), de debe hacer uso de un software de información que significará una fuerte, pero necesaria inversión para lograr así una correcta y ordena base de datos catastral.

V. CONCLUSIONES

La presente investigación ha cumplido con estudiar y analizar la realidad existente de la subgerencia de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel en el año 2019, para poder así, encontrar una solución idónea frente a su problemática y siendo esto así, se ha arribado a las siguientes conclusiones:

1. Conforme a la investigación realizada y teniendo en cuenta la discusión, y los resultados contenidos en ella, se ha encontrado que efectivamente en el área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel existe un déficit en la atención de los principales trámites administrativos, como por ejemplo los referidos a áreas y linderos; dado que, es el mismo ente quien ha indicado no poder brindar una determinación precisa de un bien por la falta de actualización de su base de datos, como sucedió en el Recurso de Apelación recaído en el EXP. N° 127-2019.
2. El área de catastro en la Municipalidad de Pimentel presenta un retraso importante y ello no solo se refleja en los resultados obtenidos en la presente investigación; sino también, en los antecedentes locales consultados para el desarrollo de la misma. Su retraso es tal, que la base de datos con la que trabajan hasta la fecha, tuvo su última actualización en el año 2011, lo que ha generado que el 78% de abogados especialistas, que fueron encuestados, manifiesten haber tenido un problema con esta área y ello fue confirmado por el 67% de los trabajadores del área.

Por otro lado, este panorama refleja, también, lo estéril de la Ley N° 28294, pues es claro que no existe una interconexión entre los entes encargados de administrar el catastro peruano, lo que, como consecuencia, genera falencias en la protección del derecho a la propiedad, pues no hay una identificación fehaciente de los predios ubicados en el territorio nacional.

3. Del análisis efectuado, se advierte que la desactualización de la información catastral, la contraposición de información entre el catastro y la realidad, la privación de medios idóneos para la ejecución de las funciones del personal

que labora en dicha área y la falta de capacitación del mismo, contribuyen negativamente a la situación actual del catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

En síntesis, se puede afirmar que todas las trabas mencionadas se subsumen en dos factores importantes que son responsables del impropio funcionamiento del área de catastro municipal en Pimentel y estos son: La carente capacitación al personal, respecto al proceso de sistematización y actualización del catastro municipal; y la actitud pasiva asumida por las autoridades ediles, no solo en la fiscalización de las labores de los trabajadores que compone el catastro municipal, sino además, en la imposibilidad de brindar recursos que asistan a una mejora.

4. Finalmente, se verifica, tras la búsqueda de doctrina, jurisprudencia y la aplicación de instrumentos de recolección de información, que la hipótesis planteada al inicio de esta investigación, es viable; por ende, y teniendo en consideración que el catastro urbano municipal es la piedra angular de todo el sistema de información territorial, es que existe la necesidad de crear una ordenanza municipal que contenga un procedimiento de fiscalización respecto los actos administrativos del área de catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel apuntando a garantizar el derecho de propiedad de los Pimenteleños.

VI. RECOMENDACIONES.

1. Se recomienda al Estado organizar un comité de trabajo, con expertos en materia registral y catastral, para analizar la Ley N° 28294, y así subsanar las deficiencias de la misma, respecto al catastro Municipal y su interconexión con el registro correspondiente, en aras de garantizar la adecuada protección del derecho a la propiedad
2. Se recomienda al alcalde del distrito de Pimentel, explotar al máximo el convenio de cooperación interinstitucional en materia catastral con COFOPRI, para que sea este ente quien colabore con la fiscalización adecuada del área de catastro de Municipalidad distrital de Pimentel y así poder trabajar juntos para una mejora institucional.
3. Se recomienda al alcalde en coordinación con los trabajadores del área de catastro y a la Municipalidad distrital de Pimentel, organizar campañas de empadronamiento, con la finalidad de concientizar y sensibilizar a la población sobre la importancia de mantener al día el catastro del distrito, pero, sobre todo, para que sea la misma población quien coadyuve a zanjear las brechas de información entre la base de datos y lo dispuesto en la realidad.
4. Se recomienda al alcalde del distrito de Pimentel y a los miembros del Consejo Municipal solicitar ayuda del Ministerio de Vivienda construcción y saneamiento, con el propósito de consolidar un equipo de trabajo integrado por profesionales expertos en materia catastral, para capacitar al personal de área de catastro tanto a nivel doctrinario, como a nivel práctico.
5. Por último, se recomienda al alcalde y al consejo Municipal, aprobar una ordenanza Municipal que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro urbano, misma, a fin de que se ponga en práctica en este distrito y cuya eficacia sirva para que pueda ser replicada en otras municipalidades que presentan el mismo panorama de incertidumbre.

VII. PROPUESTA.

ORDENANZA MUNICIPAL N°001-2021

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo regulado en el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades son órganos de Gobierno Local, que poseen Autonomía Política, Económica y Administrativa en los asuntos de su competencia.

Que, Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, en su Artículo II del Título Preliminar, señala que las municipalidades gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, el numeral 8) del Artículo 9° de dicha Ley establece que son atribuciones del concejo Municipal aprobar, modificar o derogar Ordenanzas.

Que, el Artículo 79°, numeral 3, inciso 3.3, de la Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, señala como funciones específicas de las municipalidades distritales el desarrollo y actualización de catastro urbano.

Que, el Decreto Legislativo 1365, sindicó a COFOPRI como el ente encargado de la actualización del catastro predial, facultad que le fue otorgado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Que, mediante Convenio 133-2019-VIVIENDA, la Municipalidad distrital de Pimentel se compromete a cumplir con las medidas necesarias para que COFOPRI pueda desempeñar correctamente el rol que se le otorgado para la actualización y recojo de datos catastrales.

Estando a lo expuesto y contando con la aprobación de mayoría del Concejo Municipal en Pleno, en el Cumplimiento de las facultades conferidas por el numeral 8) del Art. 9° y los Artículos 39°, 40° y 44° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; se aprobó la siguiente norma:

ORDENANZA MUNICIPAL

QUE APRUEBA LA IMPLEMENTACIÓN DE PROCEDIMIENTO FISCALIZADOR ANTE EL DEFICIT DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

CAPÍTULO I

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO

La presente Ordenanza Municipal tiene como objeto mantener actualizada la base de datos catastral de la municipalidad distrital de Pimentel, tras la implementación de la misma.

Artículo 2: FINALIDAD

Esta ordenanza Municipal, guarda como fin asegurar la protección del derecho de propiedad de los ciudadanos residentes en el distrito de Pimentel.

Artículo 3: AMBITO DE APLICACIÓN

El presente reglamento solo y únicamente será de aplicación para el distritito de Pimentel, bajo jurisdicción de la provincia de Chiclayo y el departamento de Lambayeque.

Artículo 4: CONCEPTOS

- 4.1. **CATASTRO:** Sistema de información que contiene los predios que se encuentran ubicados dentro del territorio nacional y sus características.
- 4.2. **PREDIO:** También denominado bien inmueble, sobre el cual recaen derechos reales.
- 4.3. **PROPIEDAD:** Derecho real que indica la titularidad sobre un bien determinado.

CAPÍTULO II

EL ENTE FISCALIZADOR

Artículo 5: DESIGNACIÓN DEL ENTE FISCALIZADOR.

Conforme al artículo 194 de la constitución política del Perú que manifiesta la descentralización Municipal, complementado con la orgánica de municipalidades (Ley N° 27972), y amparándose en el vigente Convenio 133-2019- VIVIENDA entre la Municipalidad Distrital de Pimentel y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se designa al Organismo de formalización de propiedad informal COFOPRI a ser el ente responsable de la fiscalización en todo lo referente al área catastral de la Municipalidad distrital de Pimentel.

Artículo 6: REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA DESIGNACIÓN DEL FISCALIZADOR COMPETENTE.

Para la ejecución de la labor de Fiscalización, COFOPRI deberá designar un equipo de trabajo integrado por 3 personas que cumplan con el siguiente perfil:

- Egresado con estudios universitarios de la carrera de arquitectura o ingeniera.
- Con maestría en Gestión Pública.
- Con capacitaciones en materia catastral.
- Experiencia mínima de 2 años cargos similares referidos al área catastral.

Artículo 7: IMPEDIMENTO PARA SER NOMBRADO FISCALIZADOR.

Se encuentran impedidos de desempeñar el cargo de fiscalizadores aquellos que mantengan parentesco de consanguinidad hasta el tercer grado y segundo grado de afinidad con los trabajadores integrantes de la subgerencia de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.

Artículo 8: DE LAS FUNCIONES GENERALES DE LOS FISCALIZADORES.

Son funciones generales de los fiscalizadores:

- Solicitar reporte mensual sobre los expedientes atendidos referidos a la rectificación de áreas y linderos, de manera escrita o empleando los medios electrónicos que se estimen pertinentes.
- Solicitar reportes de reclamos y quejas referidas a la desactualización de información catastral cuando se estime conveniente por lo menos una vez al mes y de forma escrita o empleando los medios electrónicos que se estimen pertinentes.
- Solicitar informe sobre las gestiones realizadas para la actualización de la base de datos catastral, por lo menos una vez al mes y de forma escrita o empleando los medios electrónicos que se estimen pertinentes.
- Revisar el plan de desarrollo urbano, previo a la presentación ante el Consejo Municipal.
- Solicitar las memorias catastrales a fin de corroborar que reúnen con los lineamientos técnicos correspondientes.
- Emitir de forma mensual al superior jerárquico, es decir COFOPRI, un informe sobre las labores realizadas con copia al alcalde.

Artículo 9: DE LAS FUNCIONES EXCLUSIVAS DE LOS FISCALIZADORES.

Son funciones exclusivas de los fiscalizadores:

- Realizar visitas inopinadas a las oficinas de la sub gerencia de planificación urbana y catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel durante el mes.
- Realizar inspecciones técnicas inopinadas de campo en los procedimientos referidos al levantamiento o actualización de la base de datos catastral.
- Programar supervisión al subgerente encargado del catastro municipal Pimenteleño.
- Hacer observaciones con cargo a ser subsanadas conforme a los plazos dispuestos en el Capítulo III de este apartado.
- Emitir memorándum bajo responsabilidad, en los casos precisados en el capítulo IV de este apartado normativo.

CAPÍTULO III

EL PLAZO

Artículo 10: DE LOS PLAZOS PARA CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS EFECTUADOS POR LOS FISCALIZADORES

Para el cumplimiento de cada uno de los requerimientos efectuados por los fiscalizadores se dispondrá el plazo de 7 días hábiles, bajo apercibimiento de sancionarse según corresponda.

En caso de no existir o estar incompleta la información solicitada, el funcionario o servidor público deberá indicar en un plazo de un 1 día hábil el porqué de la insuficiencia de información. En esta situación, el fiscalizador se encuentra obligado a cursar los informes de las áreas correspondientes, para que estos a su vez en un plazo de 60 días hábiles puedan, implementar, modificar, reestructurar o crear la información pertinente, bajo responsabilidad.

Al funcionario o servidor público que se le haya solicitado cualquier tipo de información y no haya respondido en el plazo referido en este apartado normativo, se le procederá a emitir un memorándum que deberá ser subsanado dentro de los 7 días hábiles siguientes.

Artículo 11: DE LOS PLAZOS PARA LOS FISCALIZADORES.

Cuando el fiscalizador haya solicitado un informe y los plazos ya hayan vencidos sin haber recibido respuesta o considerando que la respuesta no sea satisfactoria o insuficiente, el fiscalizador tendrá un plazo de 03 días hábiles para emitir el informe a la oficina administrativa disciplinaria de la municipalidad.

Los fiscalizadores deberán emitir sus informes los días 30 de cada mes, teniendo como plazo máximo el día 2 del mes siguiente, bajo responsabilidad.

CAPÍTULO IV

LAS SANCIONES

Artículo 12: DE LAS SANCIONES EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO.

Las sanciones serán interpuestas en función al nivel de gravedad de la falta, esto es: leve, moderado y grave.

Así mismo, se deberá cursar los informes de las áreas correspondientes, para que estos a su vez en un plazo de 60 días hábiles puedan, implementar, modificar, reestructurar o crear la información pertinente, bajo responsabilidad y en caso de incumplimiento se emitirán la llamada de atención (memorándum) que corresponda y se emitirá informe para dar inicio a proceso administrativo disciplinario por el incumplimiento de sus funciones (MOF Y ROF).

DISPOSICIONES FINALES:

APRUÉBESE la presente ordenanza municipal que establece la implementación de procedimiento fiscalizador ante el déficit del área de planeamiento urbano y catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

ENCÁRGUESE a la gerencia municipal que realice las acciones administrativas pertinentes y ejecuten la presente ordenanza municipal.

ENCÁRGUESE a la secretaria general la publicación de la presente ordenanza en el diario de mayor circulación de la localidad y al responsable del portal de transparencia de la Municipalidad distrital de Pimentel la publicación en el portal web <https://www.munipimentel.gob.pe/> .

ESTABLÉSCASE que la presente ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el cartel y/o portal institucional de la Municipalidad

POR TANTO:

Regístrese, publíquese, comuníquese y cúmplase

REFERENCIAS

ARTÍCULOS DE REVISTAS:

Aris, R.; Samsura, D. & Van Der Kraben, E. (2020). *Transformation of local People's property rights induced by new town development (case studies in peri-urban areas in indonesia)*. Land, 9(7), 236. doi: <http://dx.doi.org/10.3390/land9070236> (Indexada en DOAJ y PROQUEST)

Asciuto, A., Mandanici, S., & Schimmenti, E. (2010). *L'amministrazione del catasto italiano. il processo di decentramento delle funzioni catastali*. Aestimum, (56), 91-117. <https://search.proquest.com/docview/759652307?accountid=37408> (Indexada en Proquest)

Bessa, M. & Julião, R. (2016). *A informação geográfica e os Sistemas de Informação Geográfica como resposta aos desafios da gestão municipal: vantagens e desafios de uma implementação para o Inventário do Património Imóvel Municipal*. GOT, Revista de Geografia e Ordenamento do Território, (10), 55-70. <https://dx.doi.org/10.17127/got/2016.10.003> (Indexado en DOAJ y Latindex)

Bonilla, R. & Carneiro, A. (2015). *Cadastro territorial como instrumento de desenvolvimento de projetos de requalificação urbana*. Revista Cartográfica, (91), 93-121. <https://search.proquest.com/docview/1825178550?accountid=37408> (Indexado en Latindex)

Brancós, E. (2020). *La presunción de exactitud aplicada a la coordinación Catastro-Registro*. El notario del siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid (20), 72-77. <https://www.elnotario.es/opinion/9888-la-presuncion-de-exactitud-aplicada-a-la-coordinacion-catastro-registro> (Indexado en Latindex)

Bullard, A. (2011). *Parchando el código: la reforma " a media caña" del libro de reales*. THĒMIS-Revista De Derecho, (60), 99-122.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9060> (Indexado en Latindex y vLex)

Cáceres, J. (2014). *El Tribunal Constitucional y su desarrollo constitucional*. Pensamiento Constitucional PUPC. (19), 19. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/12527> (Indexado en Academic Search Premier y vLex)

Calderón, J. (2019). *El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI*. PLURIVERSIDAD, 3(3), 45-64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234> (Indexado en Latindex y Latinrev)

Castillo de Herrera, M. (2019). *Problematización de determinantes sociales en la planificación urbana/ Problematization of social determinants in urban planning*. Bitácora Urbano Territorial, 29(2), 179-184. <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v29n2.66584KI> (indexada en Dialnet y Publindex)

Cehade, R. (2014). *La contribución del urbanismo en la generación de mayores oportunidades y en la mejora de nuestra calidad de vida: desafíos urbanos para el 2021*. Revista de Derecho Administrativo, 14(14), 65-79. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13442> (Indexado en Latindex)

Costa, A. y Hernández, 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), 121-152. <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/496> (Indexado en Scielo)

Cunha, E., Oliveira, F., Julião. & Carneiro, A. (2019). *O cadastro urbano no Brasil: histórico e evolução*. GOT, Revista de Geografia e Ordenamento do

Território, (17), 55-74. <https://dx.doi.org/10.17127/got/2019.17.003>
(indexada en Latindex y DOAJ)

Da-Rocha, J. y Pujolás, P. y Sempere, J. (2014). *Eficiencia y equilibrio en un modelo de formación de Derechos de Propiedad*. El Trimestre Económico, (3-323), 579-593. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=313/31340981002>
(Indexada en vLex, DOAJ y DIALNET)

De Soto, H. (2004). *La ley de propiedad fuera de occidente: algunas ideas para combatir la pobreza*. THĒMIS-Revista De Derecho, (48), 15-21. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9606> (Indexado en Latindex y vLex)

Dirección de Catastro del Municipio de Mérida (2014). *Modernización del catastro de Mérida (México): Un caso de éxito*. Revista Cartográfica, (90), 143-155. <https://search.proquest.com/docview/1696684716?accountid=37408>
(indexado en Latindex)

Dos Anjos C., Buffara, A. & Camboim, S. (2018). *A proposal for integrating data of land registry and urban cadastre*. Boletim de Ciências Geodésicas, 24(4),525-544. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=3939/393959849006>
(Indexado DOAJ y Latindex)

Erba, D. (2018). *Gestión de la información territorial municipal a través del catastro multifinalitario*. Estudios De La Gestión: Revista Internacional De administración, (1), 29-51. <https://revistas.uasb.edu.ec/index.php/eg/article/view/569> (indexada en Latindex y Latinrev)

Esquivel, L. (2020). *Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria*. Derecho Y Cambio Social, (62), 393-399. <https://lnx.derechoycambiosocial.com/ojs-3.1.1-4/index.php/derechoycambiosocial/article/view/445> (Indexado en Dialnet y Latinrev)

- Fernández, G. (1994). *La Obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú*. THĒMIS-Revista De Derecho, (30), 149-173. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11410> (Indexado en Latindex y vLex)
- Ferreyra, R. (2017). *Notes on peace. purpose of a citizen-based constitutionalism*. Ratio Juris, 12(24),391-415. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=5857/585761563018> (Indexada en EBSCO Legal Source, DOAJ y DIALNET)
- Gaona, K. (2011). *Sistemas de propiedad y análisis económico*. Fuero Registral, (7), 205-223. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistral7-jun2011.pdf>
- Haro, I. (2015). *Restricción a la facultad de disposición en el derecho de propiedad. A propósito de un precedente de observancia obligatoria en materia registral*. Derecho y cambio social, 12(41), 1-19. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456851> (Indexado en Latindex y Dialnet)
- Huertas, A. (2018). *Análisis económico del Derecho como sistema legal e institucional eficaz*. Lex Orbis, (1), (2). <http://revistas.ucv.edu.pe/index.php/DERECHO/article/view/2190>.
- Kalmanovitz, S. (2018). *El Catastro en La Encrucijada*. Revista de Ingeniería, (46), 10–13. <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=133358632&lang=es&site=eds-live> (Indexada en Publindex y Latindex)
- Korstanje, Maximiliano E. (2015). *Jose Emilio Burúcuca (2013): El Mito de Ulises en el Mundo Moderno*. Athenea digital: Revista de Pensamiento e Investigación Social, volumen 15(3), 249-252. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=537/53742530013> (Dialnet, Latindex, y Scopus)

- Kostruba, A. (2018). *The Place and Role of Right Depriving Legal Facts in the Legal Regulation Mechanism of Civil Property Relations*. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, 23(82), 171–183. <http://doi.org/10.5281/zenodo.1495824> (Indexada en Scopus y DIALNET)
- Landa, C. (2013). *La constitucionalización del derecho peruano*. *Revista de Derecho PUCP*, (71), 13-36. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/8895> (Indexado en Scopus y Latindex).
- Loo, M. (2017). *El significado del procedimiento administrativo*. *Revista Derecho Del Estado*, Volumen 38, 155-175. <https://doi.org/10.18601/01229893.n38.06> (Indexada en Dialnet y Scopus)
- Malan, K. (2015). *Deliberating the rule of law and constitutional supremacy from the perspective of the factual dimension of law*. *PER: Potchefstroomse Elektroniese Regsblad*, 18 (4), 1206-1250. <https://dx.doi.org/10.4314/pelj.v18i4.14> (Indexada en Scopus y DOAJ)
- Mayorga, C. y Tengan, C. (2014). *Propiedad registrada, ¿propiedad segura?* *Revista de Derecho Administrativo PUCP*. 14, 105-115. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13445> (Indexada en Latindex)
- Mendoza, G. (2013). *Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales*. *Foro Jurídico*, (12), 97-108. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803> (Indexada en Latindex)
- Meneses, A. (2013). *Alcances del sistema nacional integrado de catastro predial: Procedimiento de saneamiento catastral registral*. *Derecho y Cambio Social*, 10 (31), 1-10. http://www.derechoycambiosocial.com/revista031/Sistema_Nacional_Integrado_de_Catastro.pdf (Indexada en Latindex)

- Ministerio de Economía y Hacienda de España (2012). *La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP*. Revista de la red de expertos en Catastro. Volumen (10), 4-10. http://www.catastrolatino.org/documentos/revista_10_REI.pdf
- Moleta, Rogerio, E., Gonçalves, A, & Catapan, A. (2018). *Cadastro Multifinalitário como Instrumento de Responsabilidade Fiscal e Gestão Urbana: Análise de Viabilidade Econômico-Financeira*. Desenvolvimento em Questão, 16(44). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=752/75256208020> (Indexada en DOAJ)
- Molina, M. (2015). *Catastro multipropósito sostenible: Una necesidad inaplazable*. Revista Cartográfica, (91), 9-33. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1825178804?accountid=37408> (Indexada en Latindex)
- Mosso, E. (2017). *Políticas neoliberales de regularización dominial del suelo urbano*. Cuaderno Urbano: Espacio, Cultura, Sociedad, 22, (22), 91-110. <https://doi.org/10.30972/crn.22222045%09> (Indexada en DOAJ y DIALNET)
- Navarra, D. & Molen, P. (2014). *A global perspective on cadastres & GEO-ICT for sustainable urban governance in view of climate change*. ACE, 08(24), 59-72. <http://hdl.handle.net/2099/14321> (Indexado en Scopus y Dialnet)
- Núñez, A. (2013). *Las perspectivas históricas y socioantropológicas en torno a la propiedad y el derecho de propiedad*. Revista Theomai, (27), 28, 31-41. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12429901003> (Indexado en Latindex)
- Ojeda, Y. (2018). *La publicidad registral y derechos fundamentales según los registradores públicos del registro de predio de la Zona Registral N° IX – Sede lima. Año 2016*. Lex (Lima. En línea), 21, 15, 263-284. <http://dx.doi.org/10.21503/lex.v16i21.1551> (Indexado en Latindex y Vlex)

- Paiva, C., Antunes, A. & Camboim, S. (2018). *A proposal for integrating data of land registry and urban cadastre*. *Boletim De Ciências Geodésicas*, 24(4), 525-544. <https://search.proquest.com/docview/2170340915?accountid=37408> (indexado en Scopus Y DOAJ)
- Portillo, A. (2007). *El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*. CT: Catastro, 59, 39-50. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2359956> (Indexada en Latindex)
- Roca, L., y Avendaño, J. (2014). *Código Civil y Reforma en el Perú: Un repaso histórico*. *Entrevista a Jorge Avendaño Valdez*. THĒMIS-Revista De Derecho, (66), 15-18. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12684> (Indexado en Latindex y vLex,)
- Sá, J. (2019). *Direito de Propriedade e Teoria da Justiça: a defesa da propriedade na justiça distributiva a partir da concepção de John Rawls*. Sequência (Florianópolis), (82), 242-264. <https://doi.org/10.5007/2177-7055.2019v41n82p242> (Indexado en DOAJ y Latindex)
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2018). *Memoria Institucional 2018*. <https://www.sunarp.gob.pe/PDFs/TRANSPARENCIA/MEMORIAS/MEMORIA-SUNARP-2018.pdf>
- Torres, D., & Ruiz-Tagle, J. (2019). *¿Derecho a la vivienda o la propiedad privada? de la política pública a la informalidad urbana en el área metropolitana de lima (1996-2015)*. EURE, Revista Latinoamericana De Estudios Urbano Regionales, 45(136), 5-29. <https://search.proquest.com/docview/2288652671?accountid=37408> (indexado en Latindex y Redalyc)
- Vargas, R. y Torres, M. (2014). *El catastro sudamericano 1994-2013 y la visión del catastro 2014 de la Federación Internacional de Geómetras*. *Gaceta Técnica*,

12(01), 13-24. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6521692>
(Indexado en Dialnet)

Zecenarro, C. (2016). *¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofropi y el Derecho Legislativo N° 1202*. Derecho y Cambio Social, 13 (44), 1-9. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456244> (Indexado en Latindex y Dialnet)

TESIS:

Álvarez, L. (2014). *Catastro de propiedad en Chile: Orígenes y evolución* (Tesis para optar el grado de doctor). Universidad de Barcelona, Barcelona, España. <http://hdl.handle.net/10803/145497>

Camposano, Y. (2018). *El Catastro y el Registro de Predios en el Perú* (tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/13872>

Castañeda, P. (2019). *Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú* (Tesis para optar el grado de maestro en Derecho Notarial y Registral). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima, Perú. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4481>

Castañeda, P. (2019). *Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú* (Tesis para obtener el grado de magister en Derecho Notarial y Registral). Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima, Perú. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/4481>

Fierro, L. (2018). *El saneamiento predial privado en el Perú 2018* (Tesis para optar por el grado de Bachiller en Derecho). Universidad Privada de Las Américas, Lima, Perú. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/287>

- Granados, A. (2017). *Importancia del catastro y su repercusión en la recaudación del impuesto predial en dos casos: Tlalnepantla de Baz, Estado de México y Ciudad de México* (Tesis para optar por el grado de maestro en urbanismo). Universidad Nacional Autónoma de México, Santa Cruz, Acatlán, Estado de México. <https://repositorio.unam.mx/contenidos/91019>
- Hurtado, J. (2019). *Análisis de la superposición de partidas electrónica en la SUNARP y el planteamiento de una solución registral* (Tesis para optar por el grado académico de maestro en derecho con mención en civil y comercial). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, Perú. <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/7490>
- Meza, L. (2017). *La interconexión informática entre Catastro Inmobiliario y el Sistema Registral Inmobiliario y la calidad de servicios a los usuarios en el Registro de Predios en la SUNARP-Sede Huancayo 2016* (Tesis para optar el grado académico de maestro en Derecho y Ciencias Políticas con mención en Derecho Civil y Comercial). Universidad Peruana de los Andes, Huancayo, Perú. <http://repositorio.upla.edu.pe/handle/UPLA/388>
- Ojeda, J. (2014). *Los Sistemas de Información Geográfica, como herramienta más adecuada para el desarrollo de Proyectos de Catastro y la aplicabilidad de un Catastro en tres dimensiones, en un área piloto del Distrito Metropolitano de Quito* (Tesis para obtener el título de Magister en Sistemas de Información Geográfica). Universidad San Francisco de Quito, Quito, Ecuador. <http://repositorio.usfq.edu.ec/handle/23000/3506>
- Plúa, N. (2019). *La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral* (Tesis para optar por el grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13993>

- Quijivix, D. (2015). *Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la ley del Registro de Información Catastral, decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala* (Tesis para optar por el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales). Universidad Rafael Landívar, Guatemala de la Asunción. <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Quijivix-Danny.pdf>
- Reyes, H. (2018). *Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del Catastro General Regional Lambayeque 2016* (Tesis para optar por el título profesional de abogado). Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú. <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/4992>
- Rimarachín, E. (2018). *Gestión de cobranza y su incidencia en la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad distrital de José Leonardo Ortiz, 2017* (Tesis para optar por el título profesional de Contador Público). Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú. <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/5394>
- Rivadeneira, C. (2018). *Lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de Pimentel – Provincia de Chiclayo, año 2016* (Tesis para optar el grado académico de maestro en administración con mención en gerencia empresarial). Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, Perú. <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/5961>
- Rosas, A., Rojas, G. y Herrera, E. (2018). *Modernización del Catastro en el Perú: Creación del organismo técnico especializado – ente rector del Sistema Nacional Catastral* (Tesis para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Pública). Universidad del Pacífico, Lima, Perú. <http://hdl.handle.net/11354/2077>
- Ruiz, D. y Espinoza, W. (2018). *Estrategias de cobranza para mejorar la recaudación del impuesto predial en la Municipalidad Distrital de Pimentel – 2016* (Tesis para optar por el título profesional de Contador Público).

Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Chiclayo, Perú.
<http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/4809>

LIBROS:

Instituto Nacional de Estadística e Informática (2018). *Perú: Indicadores de Gestión Municipal* 2018.
https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1636/libro.pdf

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (S/F). *Evaluación social y de género del proyecto de catastro urbano y apoyo Municipal y reporte de validación del mecanismo de atención de quejas y reclamos de COFOPRI*.
<https://www.cofopri.gob.pe/media/9638/evaluacion-social-e-informe-catastro-urbano-y-apoyo-municipal.pdf>

NORMATIVIDAD:

Código Civil Peruano (2017). Lima: Jurista editores.

JURISPRUDENCIA:

Resolución N° 372-2019- SUNARP- TR-T.
<http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-ar-boletin/Res03122019-6.pdf>

ANEXOS

ANEXO 1

Matriz de operacionalización de variables

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>PROCEDIMIENTO ESPECIAL FISCALIZADOR</p>	<p>El procedimiento es una serie de actos que se convierte en el camino hacia un fin (Loo, 2017).</p>	<p>Esta comprendido por actos ordenados y consecutivos que se orientan a alcanzar la supervisión de un área o ente específico.</p>	<p>Doctrina</p> <p>Normas legales</p>	<p>Nacional</p> <p>Extranjera</p> <p>Constitución Política del Perú</p> <p>Ley N° 28294 (Ley que crea el sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios) y su Reglamento.</p> <p>D.L. N° 1365 (Decreto legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional)</p> <p>Convenio 133-2019-VIVIENDA (Entre la Municipalidad distrital de Pimentel y el MVCS.</p>	<p>Nominal</p>

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
<p data-bbox="264 528 488 592">VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p data-bbox="248 746 504 1038">ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL.</p>	<p data-bbox="539 639 806 1150">Área que verifica los datos o aspectos técnicos de la información gráfica y alfanumérica y presentada en los títulos, de conformidad con la normativa vigente. (Ministerio de Economía y Hacienda de España, 2012)</p>	<p data-bbox="837 639 1104 1002">Lugar que se constituye como uno de los primeros filtros de información detallada de predios que ingresa a la base de todo el Sistema Registral.</p>	<p data-bbox="1196 379 1317 411">Doctrina</p> <p data-bbox="1137 751 1375 783">Normas Legales</p> <p data-bbox="1151 1230 1361 1262">Jurisprudencia</p>	<p data-bbox="1411 344 1536 376">Nacional</p> <p data-bbox="1411 416 1554 448">Extranjera</p> <p data-bbox="1411 488 1825 671">Ley N° 28294 (Ley que crea el sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios) y su Reglamento.</p> <p data-bbox="1411 711 1825 783">Ley N° 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades)</p> <p data-bbox="1411 823 1825 959">Manual de Organización y Funciones (MOF) de la Municipalidad distrital de Pimentel.</p> <p data-bbox="1411 1007 1825 1142">Reglamento de organización y funciones (ROF) de la Municipalidad distrital de Pimentel.</p> <p data-bbox="1411 1190 1825 1326">Expedientes referidos al Área de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad distrital de Pimentel.</p>	<p data-bbox="1854 711 1973 743">Nominal</p>

Instrumento de recolección de datos (encuesta)



“IMPLEMENTACIÓN DE PROCEDIMIENTO FISCALIZADOR ANTE EL DÉFICIT DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE PIEMENTEL”

CUESTIONARIO DIRIGIDO A ABOGADOS DEL ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE LAMBAYEQUE.

Estimado profesional del Derecho, con el fin de recolectar datos para el desarrollo de mi tesis de pregrado, le pido cordialmente se sirva a dar respuesta a las preguntas planteadas en el presente instrumento, el cual se desarrollará de manera anónima. Se le agradece de antemano su colaboración y su honestidad.

INDICACIONES: Para responder las interrogantes deberá marcar con un aspa (X) el recuadro que usted considere y en algunos casos deberá precisar brevemente su respuesta.

CONDICIÓN: Abogado

1. ¿Ha tenido usted alguna experiencia poco agradable en el área de Catastro Urbano de la Municipalidad de Pimentel?

SÍ NO

Si su respuesta es afirmativa, describa brevemente

2. ¿Considera usted necesario brindar especial atención al área de Catastro municipal?

SÍ NO

3. ¿Diría usted que la precaria gestión del área de catastro municipal se refleja principalmente en la desactualización de información de su base de datos?

SÍ NO

4. ¿Opina usted que la información proporcionada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel, respecto de la situación de los predios, se contrapone con la realidad?

SÍ NO

5. ¿Conoce usted cuales podrían ser los factores que contribuyen al inadecuado manejo del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?

SÍ NO

Si su respuesta es afirmativa, especifique:

6. ¿Usted, tiene conocimiento de la existencia de alguna norma fiscalizadora exclusiva para el control del área de catastro de las Municipalidades?

SÍ NO

Si su respuesta es afirmativa por favor precise cual norma

7. ¿Considera necesaria la implementación de una norma que contenga un proceso fiscalizador propio para el área de catastro de las Municipalidades?

SÍ NO

8. ¿Sabe usted si existe un ente externo que supervise la gestión del área de catastro urbano Municipal con miras a la protección del derecho de propiedad?

SÍ NO

Si respondió de manera afirmativa, sírvase a precisar el nombre del ente _____



José Villalta Campos V°B
ABOGADO
CALL N° 6406



“IMPLEMENTACIÓN DE PROCEDIMIENTO FISCALIZADOR ANTE EL DÉFICIT DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL”

CUESTIONARIO DIRIGIDO A TRABAJADORES DE ÁREA DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Estimado encuestado, con el fin de recolectar datos para el desarrollo de mi tesis de pregrado, le pido cordialmente se sirva a dar respuesta a las preguntas planteadas en el presente instrumento, el cual es anónimo. Se le agradece de antemano su colaboración y su honestidad.

INDICACIONES: Para responder las interrogantes deberá marcar con un aspa (X) el recuadro que usted considere y en algunos casos deberá precisar brevemente su respuesta.

CONDICIÓN: Trabajador del área de catastro

1. ¿Considera usted que debería darse especial relevancia al área de catastro urbano de las municipalidades por ser el primer filtro de información del registro predial?

SÍ NO

2. ¿Opina usted que existe un déficit en los trámites atendidos en el área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel?

SÍ NO

Si la respuesta es afirmativa, señale el porqué:

3. ¿Considera usted que los principales problemas del área de catastro responden a una inadecuada contrastación de información entre el registro correspondiente y lo que se encuentra en la realidad?

SÍ NO

4. ¿Diría usted que se le proporciona los medios idóneos para el desempeño de su labor dentro del área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?

SÍ NO

5. ¿Usted ha recibido por lo menos dos capacitaciones anuales sobre la administración de la información recabada en el área catastral?

SÍ NO

6. ¿Sabe usted si existe un ente externo que fiscalice la gestión realizada por el área de catastro de la Municipalidad de Pimentel?

SÍ NO

Si respondió de manera afirmativa, señale el ente:

7. ¿Conoce usted algún procedimiento de supervisión aplicable para los actos realizados por el área de catastro municipal?

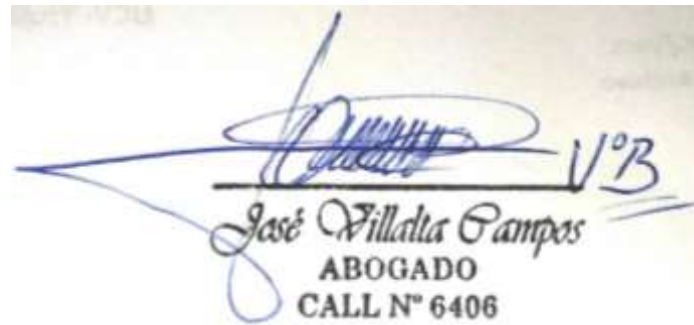
SÍ NO

Si respondió de manera afirmativa, precise brevemente

8. ¿Usted, consideraría necesaria la creación de una norma especial que contemple aspectos formativos y fiscalizadores exclusivos del área de Catastro municipal?

SÍ

NO



José Villalta Campos
ABOGADO
CALL N° 6406

V°B

ANEXO 3

CONSTANCIA DE FIABILIDAD DEL INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Cuestionario aplicado para abogados y trabajadores del área de catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

El presente documento es para constatar la fiabilidad de los instrumentos de recolección de datos y para medir la percepción del tema denominado:

“Implementación de procedimiento fiscalizador ante el déficit del área de planeamiento urbano y catastro de la Municipalidad de Pimentel”

Usando el MÉTODO KUDER-RICHARDSON (KR20) por ser 8 ítems en ambos cuestionarios con escala dicotómica, la cual se verifica en la documentación adjunta en **Anexos**

Para la interpretación del coeficiente KR20 se ha empleado la siguiente escala **según Ruiz (2020)**

De 0.01 a 0.20 **Muy Baja**

De 0.21 a 0.40 **Baja**

De 0.41 a 0.60 **Moderada**

De 0.61 a 0.80 **Alta**

A 0.81 a 1.00 **Muy Alta**

Dando fe que se utilizaron encuestas originales y que los resultados son fieles a la realidad en favor de la investigación, ya que el coeficiente de fiabilidad obtenido en ambos cuestionarios es **de 0.87**, lo que indica un coeficiente **“MUY ALTO”**, por ende, se concluye que el instrumento de recolección de datos tiene muy alta confiabilidad de consistencia interna cumpliendo su propósito en la investigación. Estampo mi firma, sello y rúbrica para mayor fe.


.....
LIC. JUAN MANUEL ANTON PEREZ
COESPE 12
COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ

ANEXO

1. Cuestionario aplicado para abogados

$$KR20 = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\sum p * q}{\sigma^2} \right)$$

En dónde

K: Es el número de ítems del instrumento

k-1: Es el número de ítems del instrumento – 1

$\sum p * q$: Sumatoria de los productos de p y q

σ^2 : Varianza de las puntuaciones totales

Aplicando la formula **KUDER RICHARDSON**:

$$KR20 = \frac{8}{8-1} \left(1 - \frac{1.27}{5.26} \right) = 0.87$$

Finalmente:

Tabla 1

Resultado obtenido al aplicar el **COEFICIENTE KR20** al cuestionario de 8 preguntas aplicado a 50 abogados profesionales

KUDER-RICHARDSON	Ítems
0.87	8

Fuente: Excel 2016


.....
LIC. JUAN MANUEL ANTON PEREZ
COESPE 12
COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ

2. Cuestionario aplicado para trabajadores del área de catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

$$KR20 = \left(\frac{k}{k-1} \right) \left(1 - \frac{\sum p * q}{\sigma^2} \right)$$

En dónde

K: Es el número de ítems del instrumento

k-1: Es el número de ítems del instrumento – 1

$\sum p * q$: sumatoria de los productos de p y q

σ^2 : Varianza de las puntuaciones totales

Aplicando la formula **KUDER RICHARDSON**:

$$KR20 = \frac{8}{8-1} \left(1 - \frac{1.11}{4.67} \right) = 0.87$$

Finalmente:

Tabla 1

Resultado obtenido al aplicar el **COEFICIENTE KR20** al cuestionario de 8 preguntas aplicado a 3 trabajadores del área de catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

KUDER-RICHARDSON	Ítems
0.87	8

Fuente: Excel 2016


.....
LIC. JUAN MANUEL ANTON PEREZ
COESPE 12
COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ

TABLA 1

Test de fiabilidad al instrumento aplicado a 50 abogados de Ical

Encuestados	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8
1	1	1	0	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1	0
18	1	1	1	1	1	1	1	0
19	1	1	1	1	1	1	1	0
20	1	1	1	1	1	1	1	0
21	1	1	1	1	1	1	1	0
22	1	1	1	1	1	1	1	0
23	1	1	1	1	1	1	1	0
24	1	1	1	1	1	1	1	0
25	1	1	1	1	1	1	1	0
26	1	1	1	1	1	1	1	0
27	1	1	1	1	1	1	1	0
28	1	1	1	1	0	1	1	0
29	1	1	1	1	0	1	1	0
30	1	1	1	1	0	0	1	0
31	1	1	1	1	0	0	0	0
32	1	1	1	1	0	0	0	0
33	1	1	1	1	0	0	0	0
34	1	1	1	1	0	0	0	0
35	1	1	1	1	0	0	0	0
36	1	1	1	1	0	0	0	0
37	1	1	1	1	0	0	0	0
38	1	1	1	1	0	0	0	0
39	1	1	1	1	0	0	0	0
40	0	1	1	1	0	0	0	0
41	0	1	1	1	0	0	0	0
42	0	1	1	1	0	0	0	0
43	0	1	1	1	0	0	0	0

44	0	1	1	1	0	0	0	0
45	0	1	1	1	0	0	0	0
46	0	1	1	1	0	0	0	0
47	0	1	1	1	0	0	0	0
48	0	0	1	1	0	0	0	0
49	0	0	0	0	0	0	0	0
50	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: Excel 2016



.....
LIC. JUAN MANUEL ANTON PEREZ
COESPE 12
COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ

TABLA 2

Test de fiabilidad al instrumento aplicado a 3 trabajadores del área de catastro de la municipalidad distrital de Pimentel

Encuestados	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8
1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	0
3	1	0	0	1	1	0	0	0



.....
LIC. JUAN MANUEL ANTON PEREZ
COESPE 12
COLEGIO DE ESTADÍSTICOS DEL PERÚ

ANEXO 4

Reporte de originalidad de Turnitin

TESIS LEYLA OLIVARES - TURNITIN FINAL.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD

17% INDICE DE SIMILITUD	17% FUENTES DE INTERNET	1% PUBLICACIONES	6% TRABAJOS DEL ESTUDIANTE
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--------------------------------------

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
3	www.mef.gob.pe Fuente de Internet	1%
4	alicia.concytec.gob.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
7	www3.vivienda.gob.pe Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	<1%
9	documentop.com Fuente de Internet	<1%