



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad  
jurídica en la provincia de Rioja, año 2019

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**AUTOR:**

Córdova Guevara, Luis Kevin (ORCID: 0000-0003-2624-5527)

**ASESOR:**

Dr. Cabeza Molina Luis Felipe (ORCID: 0000-0002-5800-0199)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

MOYOBAMBA – PERÚ

2021

## Dedicatoria

Con mucho júbilo, regocijo y satisfacción, dedico este proyecto a mis padres Luis Córdova Herrera y María Celina Guevara Saucedo, quienes han sido pilares fundamentales para poder ver realizado uno de mis principales objetivos en la vida, sin olvidarme de mis hermanos que en la cercanía y la distancia supieron alentarme y auparme en este arduo camino, es por ello, que es grato para mí poder dedicarles esto, que con demasiado esfuerzo, dedicación y persistencia me lo he ganado.

También un agradecimiento honorífico para Arnulfo Guevara, mi abuelo que siempre confió en mí y se llenó de orgullo, aunque sé que a día de hoy se encuentra en un lugar y una vida mejor puedo decirle que lo he logrado.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecer a mi preciosa familia que, con su amor incondicional, su constante apoyo y confianza me ayudaron en cada paso de mi vida y hoy especialmente a dar uno de los pasos más grandes que realizaré, a ellos gracias totales.

También es grato reconocer y agradecer el valor por sus enseñanzas y consejos de cada uno de los docentes que me guiaron en esta hermosa carrera, asimismo, a mis futuros colegas, compañeros clase y sobre todo amigos que día a día tanto dentro como fuera de aulas compartimos experiencias y momentos logrando así que estos 6 años de estudio fueran más ameno y no tan frustrante o complicado.

## Índice

Caratula	
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido	iv
Índice de tablas	v
Índice de abreviaturas	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
I. 1	
II. 5	
III. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.1. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.2. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.3. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.4. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.5. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.6. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.7. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.8. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
3.9. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
IV. 17	
V. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
VI. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
VII. 28	
ANEXOS	
ANEXO 01: Declaración de autenticidad.	
ANEXO 02: Declaratoria de autenticidad del asesor.	
ANEXO 03: Acta de Sustentación del Trabajo de Tesis	
ANEXO 04: Autorización de Publicación en Repositorio Institucional	
ANEXO 05: Matriz de Operacionalización de Variables	
ANEXO 06: Matriz de Consistencia	
ANEXO 07: Matriz de Categorización Apriorística	
ANEXO 08: Informe de Opinión sobre Instrumento de Investigación Científica	
ANEXO 09: Solicitud de autorización.	

ANEXO 10: Autorización para realizar investigación de tesis.

ANEXO 11: Guías de entrevistas desarrolladas.

ANEXO 12: Entrevistas desarrolladas.

ANEXO 13: Pantallazo de Turnitin.

ANEXO 14: Vistas Fotográficas

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>El saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja.</i>	21
Tabla 2 <i>Saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019</i>	22
Tabla 3 <i>La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019</i>	23

## Índice de abreviaturas

**CC:** Código civil.

**CSJ:** Corte Superior de Justicia.

**DD. HH:** Derechos Humanos.

## Resumen

El presente trabajo tuvo como objetivo general analizar la manera de realización del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, siendo una investigación de enfoque cualitativo de tipo aplicada con un diseño de teoría fundamentada y fenomenológica.

Los resultados obtenidos son producto de la aplicación de un cuestionario, en donde se determinó la importancia del cumplimiento de plazos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo General Ley N° 27444, para el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y analizó si realmente la seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano en la provincia de Rioja en el año 2019.

**Palabras Claves:** Saneamiento físico legal, predio urbano, seguridad jurídica, derecho reales, informalidad.

## **Abstract**

The general objective of the present work was to analyze the way of carrying out the legal physical sanitation of urban properties and the importance of access to legal security in the province of Rioja, being a qualitative approach research of an applied type with a grounded theory design and phenomenological.

The results obtained are the product of the application of a questionnaire, where the importance of meeting the deadlines established in the Law of General Administrative Procedure Law No. 27444, for the development of legal physical sanitation of urban properties was determined and analyzed if it really Legal certainty protects the property rights of citizens in the province of Rioja in 2019.

**Keywords:** Legal physical sanitation, urban property, legal security, real rights, informality.

## I. INTRODUCCIÓN

El saneamiento físico legal de predios urbanos quizás sea considerado uno de muchos temas complejos que se ha tenido por décadas en el desarrollo nuestro país, y este nace a razón según Ortiz (2017) de la urbanización generalizada que es el incremento desmesurado de población dentro de un determinado espacio geográfico y la migración de personas de zonas rurales y campos a una ciudad, paralelamente nos dice que ello conlleva a la informalización (p. 25), es allí donde el grado de interés que se le da a las políticas de estado y al objetivo que se busca con la formalización de la propiedad, en el presente trabajo buscamos demostrar que las políticas sociales con interés pueden causar efectos de relevancia en la población y el desarrollo patrimonial de la persona, pues contar con el acceso a la seguridad jurídica que un estado de derecho pueda ofrecer, es fundamental en el sentido de que toda persona puede tener la garantía que su derecho a la propiedad inscrito en el registro público previo saneamiento realizado por la municipalidad, sea oponible ante los terceros que de mala fe de una u otra forma buscan transgredir este derecho.

La propiedad es un derecho constitucional, reconocido en favor de la persona establecido en el artículo 70° nos menciona sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad, pero también es pertinente decir que la propiedad debe encontrarse enmarcado en un proceso formal para su reconocimiento y con ello adquirir una seguridad jurídica, esto es brindado para facilitar a los ciudadanos que menos recursos cuenta, así lo manifiesta Calderón (2011), considera que la formalización de predios es una política de estado que va dirigida al sector de la población con menos recursos económicos tienen, es por ello que a través de la obtención de la titularidad de su propiedad el cual debe ser registrado, de esta forma se les otorgue una pluralidad de opciones y beneficios económicas, razón por el cual se da un paso más en desarrollo economía urbana en general, eso sí, no debemos entender que las posibilidades que se deriven de ello no solo deberían estar avocados a los que menos recursos económicos cuenta, pues como menciona Calderón (2011) sobre una familia que cuente con ingresos suficientes para cambiar un

cuarto de alquiler por un terreno sin título, lo hará sin dudarlo porque eso se ajusta a su realidad económica (p. 71); es por ello, que debemos tener en cuenta las muchas circunstancias por las que se ha llegado a una inflación de precios de predios dentro de las zonas residenciales y zona central de las ciudades que ya cuentan con un saneamiento físico legal óptimo e inscripción en el registro público y es como afirma Calderón (2011) que el alza de precios de terrenos por contener un título de propiedad en bueno para el mercado de suelos, pero hay un sector en el que no está preparado para ser parte de esta estructura lo que la única solución recae en el costo de la invasión adquiriendo un terreno o predio de menos valor económico pasando a integrarse dentro del mercado inmobiliario informal (pp.71 – 72), razón por el cual los predios con características antes mencionadas poseen un valor elevado y que atendiendo a la necesidad de las personas son precios que no puedan costear, quedando otra opción más factible que buscar en zonas aledañas y alejadas donde logran conseguir un terreno informal, es así que (Arqueros y Canestraro, 2017, p. 72) mencionan que la cuestión no solo se da a razón de una inaccesibilidad a la obtención del suelo, si no que este es uno de los más comunes, pues el mercado de suelo se ha llevado progresivamente a una estructura desigual, que a través de los años en los países latinoamericanos se ha favorecido la libertad de mercado y el derecho a la propiedad generando conflictos entre estos, es por esa misma razón que en respuesta a este problema es que nacen este tipo de políticas.

En el Perú se crearon diversos programas dirigidos a la construcción de viviendas apoyados por el Estado, pero que mirando a fondo estos programas no son completos pues carecen con facilidades para realizar un saneamiento físico legal, pues con su mínima motivación del sueño de la casa propia que incentiva a ciertas personas para iniciar un proceso de saneamiento con el fin de poder acceder a este tipo de programas, pero más allá de eso el ciudadano no percibe como indispensable obtener la formalidad de sus predios si es que estos no le generan ningún beneficio, y sumado a todo ello Velloso (2018) nos da una noción sobre estas políticas pues menciona que en Brasil donde la vivienda como política opera con muchos significados como la necesidad básica e histórica, teniendo una fuerte demanda y a la vez siendo vendida

como mercancía, exigida como derecho, transformado en política social y de mercado a la vez, para al final recaer como en beneficio a los más necesitados en cuanto a recursos económicos se refiere. (p. 13). Entonces nos preguntamos ¿cómo estas personas podrían gozar de la seguridad jurídica deseando tener bajo resguardo y fuera de peligro su derecho de propiedad? Los gobiernos en todas sus instancias buscan regular las propiedades informales y esto lo puede realizar a través de las competencias y facultades otorgadas mediante Ley N°27972 - Ley Orgánica de Municipalidades en sus artículos 73° numeral 1.4 y 79°, numeral 1.4.3 y numeral 4.2 segundo párrafo, en concordancia con Ley N° 28391, en su artículo 3°, numeral 3.1, así mismo, el Decreto Supremo N° 005 – 2005 – JUS, con la cual aprueban el reglamento y Ley N° 28687 - Ley de formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, artículo 4°, numeral 4.1 y artículo 16; por la base legal descrita líneas arriba la Municipalidad Provincial de Rioja es órgano competente para iniciar los actos de saneamiento físico legal de los predios informales dentro de su jurisdicción, sin que ley alguna colisione con este mandato.

En los procesos de saneamiento físico legal realizado por la municipalidad provincial de Rioja y la seguridad jurídica, nos formulamos como problema general, ¿De qué manera se realiza el saneamiento físico legal de predios urbanos y cuál es la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincia de Rioja, año 2019?, y de forma específica ¿Cuán relevante es el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019?; asimismo como segundo problema específico ¿La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019?

Así mismo como objetivo general, analizar el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, año 2019, como objetivos específicos, determinar la importancia del saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019 y analizar si realmente la

seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019.

Asimismo, tenemos como justificación práctica que, es como la Municipalidad Provincial de Rioja es la encargada de realizar el saneamiento físico legal de predios urbanos. Por ello, se pretende entregar conclusiones que coadyuven a resolver la interrogante del cómo se realiza el saneamiento físico legal así como que dificultades encontramos en la provincia de Rioja. En ese contexto, nuestra investigación encuentra su justificación teórica pues pretende además ser una herramienta que contribuya a la creación nuevos conocimientos respecto al saneamiento físico legal de predios urbanos y enmendar los errores que se hayan suscitado respecto a los procedimientos anteriores que deben aplicarse ante tal situación, asimismo la justificación social con el análisis y evaluación respecto al parámetro del problema planteado, se evidencia gran relevancia debido a que la formalización de predios es un problema latente y evidente de la provincia de rioja, teniendo en cuenta los aspectos esenciales de los Derechos Reales, de la cual dependiendo de los resultados surgirán nuevas ideas que son de importancia en la sociedad, finalmente la justificación metodológica con cuyas recomendaciones resultaría en dar oportunidad de futuros estudios sobre los fenómenos que aquí se presentan, pero aplicándolos en otro contexto, tiempo y espacio social bajo esquemas científico.

Como hipótesis general se muestra,  $H_1$ : Si es efectivo el saneamiento físico legal de predios urbanos y cuál es la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincia de Rioja, año 2019. Así como hipótesis nula, No es efectivo el saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincia de Rioja, año 2019. De esta manera de dan a conocer la hipótesis específica 1) Es importante el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019; como hipótesis específica 2) La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019, de manera eficiente.

## II. MARCO TEÓRICO

La presente investigación en desarrollo cuenta con trabajos previos fueron revisadas y que se desarrollaron tanto a nivel internacional como nacional, para la primera tenemos:

Monayar, M. V. (2011). *Informalidad e Irregularidad urbana en la ciudad de Córdoba, Argentina. Resultados e Impactos de la acción estatal local*. (Proyecto académico), Universidad de Buenos Aires, Argentina. Concluyó que la regularización de asentamientos informales ha sido una de las políticas realizadas en gran parte de los países latinoamericanos y sin embargo estos van creciendo en cantidad y densidad. Menciona que hay una fuerte tendencia cultural a la propiedad individual, así mismo, los títulos que se otorgan dan una seguridad relativa de tenencia, pero que si no son acompañados de un Estado regulador y protector, corren el riesgo de volver a las situaciones de informalidad razón a que los órganos encargados de la planificación y gestión urbanística no disponen de los mecanismos formales y jurídicos que permitan conocer los muchos procesos de regulación, es por ello que se ven en la necesidad de llevar a cabo medidas tendientes a la promoción del acceso al predio urbano de la clase baja que no puedan acceder formalmente, por lo que se requiere de diferentes cambios en las normas y legislaciones considerando siempre el contexto social y el reconocimiento de su legitimidad.

Solorza, D. (2013) *El Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad (DL 2.695), y la protección del derecho de dominio en los bienes inmuebles*. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional Andrés Bello, Santiago de Chile, Chile. Concluye en que la normativa analizada en su entorno no ha enmarcado en su totalidad el proceso de diferenciar la solución del poseedor en la exigencia de su derecho a la propiedad, que la búsqueda de remedios procesales es escasa para la solución de este problema. Así mismo dentro de nuestro país hay muchos autores que realizaron investigaciones similares como:

Flores, F. (2018) *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la dirección regional de vivienda y construcción de Cusco y el*

*mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa de distrito del mismo nombre de la provincia de la convención del departamento del Cusco.* (Tesis de posgrado). Universidad Cesar Vallejo, Cusco, Perú. Ha concluido, que el saneamiento físico legal llevado a cabo por el gobierno regional de Cusco, es eficiente, exitoso y ha generado un gran efecto positivo en las condiciones de vida y desarrollo económico de la población urbana de Santa Teresa, teniendo habilitaciones de fácil acceso y mejoramiento infraestructural, con referencia a la población anterior al inicio del desarrollo del saneamiento físico legal.

Viveros, J. C. (2019) en su tesis de posgrado titulada *Evaluación al programa presupuestal 0058: acceso de la población a la propiedad predial formalizada en los años 2015, 2016 y 2017.* Universidad Cesar Vallejo. Lima. Perú. Ha concluido, en que los resultados que se observan que en el año 2017 existe un desfase de presupuesto respecto a los dos años anteriores llegando a un 25% menos de formalización de predios y que en el año 2016 se formalizo 581npredios menos que en el 2017 incluso con un presupuesto del 5% más.

Charaja, J. (2017). El proceso de formalización de predios urbanos en el organismo de formalización de la propiedad informal - Cofopri 2016 (tesis de Maestría) Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú. Concluye que, los predios urbanos son relevantes dentro de las políticas públicas que regulariza las posesiones que son infórmale y las convierten en regulares, esto ayuda a la mejora de condiciones de calidad de vida y de sus ingresos económicos, la obtención de servicios básicos, también concluyo que esta política no esta liga a otra como el reordenamiento urbano de las ciudades y por ello las ciudades con mucha dificultad se desarrollaran de manera ordenada y que la entrega de títulos no es garantía de acceso inmediato a los servicios que presta el país.

Fierro, L. (2018). El saneamiento predial privado en el Perú 2018. (Tesis de pregrado) Universidad Peruana de las Américas, Lima, Perú. Concluye que, en el proceso que formaliza la propiedad se inicia a través del diagnóstico que permite observar de manera física y legal el estado del predio, sea este en condición de dominio privado o de dominio público, y con ello a su posterior la

búsqueda de su emisión de título de propiedad, concluyendo este en la inscripción registral.

Hernández, G. M. (2018) en su tesis de pregrado "*Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018*". Universidad Cesar Vallejo. Lima. Perú. Concluye que alrededor del 72.97% de encuestados creen que existe factores que transgreden la seguridad jurídica de sus bienes inmuebles no inscritos, así mismo el 59.46% están de acuerdo que la facultades de inscripción si vulnera la seguridad jurídica por razón de que esta no es obligatoria, de igual forma el 48.65% piensa que la buena fe se ha perdido pues nadie respeta y se abusa de terceros y que además la falta de información de temas registrales es un factor que contribuye a que se produzcan estas malas prácticas.

Compns, R. (2015) en su artículo de revista titulado *Metropolitan ungovernability*. [Ingobernabilidad metropolitana]. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Brasil, concluye que después de más de 20 años ya desde la promulgación de la Constitución Federal, estas normas legales relativas al desarrollo urbano aún conservan el punto de vista predominante. en el campo político progresista al momento que concibió la descentralización como correlato de la democratización del país, basándose en que los el gobierno, por ser más cercanos, sería el más vulnerable a la participación social. La santificación de la autonomía municipal inhibió el avance en la institucionalización Regiones Metropolitanas, en lo que respecta a la atribución de facultades a órganos de gestión de estos territorios. Es más, ni siquiera el artículo constitucional que determina la integración, organización y gestión de funciones públicas de interés común las regiones pueden estar adecuadamente reguladas en normas federales que han establecido políticas y / o sistemas nacionales de vivienda, saneamiento, movilidad y medio ambiente. Los Estatuto de la Ciudad, que estableció los lineamientos e instrumentos de la política urbana, no anticipó ningún espacio para acciones concretas en el ámbito metropolitano. (p. 22)

Respecto a las teorías relacionadas al tema en primera variable el saneamiento físico legal: Los derechos reales como línea de investigación es

pertinente dar una noción general de este libro del derecho civil pues Avedaño J. y Avedaño, F. (2017) menciona que desde épocas del derecho romano existe los derechos reales siendo aquellos que recaen directamente sobre las cosas, en esencia el propietario puede usarlo, obtener frutos, rentas, así como venderlo, regalarlo y también destruirlo. (p. 15)

La Propiedad como derecho, comenzando por la cima de las normas dentro de nuestro estado, la Constitución Política de nuestro país en el artículo 70° establece sobre la Inviolabilidad del derecho de propiedad el cual nuestro Estado garantiza, así lo afirma Bravo (2014) la propiedad es un derecho de los más antiguos entrados en debate jurídicos, siendo un derecho subjetivo y objetivamente reconocido por nuestro sistema jurídico y elevada a rango constitucional por nuestra Carta Fundamental (p. 179), Además, se debe ejercer conjuntamente con el bien común y respetando los límites del marco normativo vigente y que ninguna persona puede privarse de su derecho a la propiedad, con la excepción de seguridad nacional o la estricta necesidad pública, ordenada por ley bajo previa compensación de indemnización justipreciada que involucre todo lo concerniente derivado del eventual perjuicio. Caso contrario se podrá accionar contra el Poder Judicial para contestar el costo de la propiedad que el Estado haya indicado en el procedimiento expropiatorio. Como sabemos quién se encarga de proteger y garantizar que se respeten los derechos fundamentales y constitucionales es el Estado mediante distintos órganos competentes y facultados para ello, pero sin embargo todo derecho cuenta con límites y no es ajeno a ello el derecho a la propiedad, un claro ejemplo es la expropiación por parte del estado que mediante previo análisis y estudio enajena bien de un particular para logra cumplir con su objetivo, claro está que se repara el daño producido, respondiendo a una ponderación del derecho colectivo sobre uno individual. El saneamiento físico legal de predio urbanos es para Salvador (2020) los pasos dirigidos a la regularización y formalización del derecho de propiedad, así mismo Gálvez (2020) menciona que son los trámites que tenga por objeto encontrar la coherencia entre lo real físico y lo registral permitiendo así que dichos bienes adquieran mayor valor monetario, permitiendo también al titular obtener una mayor seguridad jurídica sobre su propiedad. (párr. 8)

Para una definición de urbano citamos a Almandoz (2020) parte de dos premisas respecto a la forma y objeto virtual, la primera en sentido de una disciplina que trata de explicar tal forma y de ordenar tal objeto, en segundo lugar, la necesidad de explicar y ordenar la cual permite conocer factores de su existencia que permitan comprender y así mismo mantener una disciplina cuyo apoyo permite una intervención adecuada. (p. 281)

Ortiz (2017) nos habla sobre el planeamiento urbano ejercida por la administración pública con el cual a través de procesos establecidos sirve para definir objetivos, estrategias y proyectos sobre cómo será la distribución del espacio territorial que se consideró, perfilándolo a la organización del uso de suelo y el aprovechamiento de la mismas que con el tiempo se convertirán en parte de una ciudad. (p. 51)

Una vez descrito la carta magna, necesariamente tenemos que hablar sobre leyes, doctrinas que daremos pequeños detalles que ayudaran a entender ¿Qué son los derechos reales? (Cruz, 2003). menciona un especial poder que una persona tiene sobre un bien, con validez absoluta ante cualquier sujeto, sin determinar a alguien particularmente obligado, ni siquiera debe haber causa especial alguna (pág. 60); y los bienes que la doctrina y el mismo Código Civil peruano determina una de las más importantes clasificaciones y estas son la de los bienes inmuebles y/o bienes muebles en su artículo 885° y 886° respectivamente, donde dentro del primer grupo se encuentra el suelo, subsuelo y sobre suelo, del cual podemos decir pertenece las propiedades, predios, casas, etc. que serán tema de nuestra investigación.

Como sabemos el derecho de propiedad tiene como fin el satisfacer necesidades de la persona y esta a su vez cuenta con todo poder para darle uso, goce, disfrutar de los frutos y de la reivindicación así lo manifiesta Walras (1910) derecho de propiedad es de una persona quien puede utilizarlo para la satisfacción de una necesidad, aunque este se consuma (p.348). También hay un punto a favor que nos conlleva a mencionar al código civil como lo hace Pérez, V. (2017). la posesión junto con el derecho de propiedad, con el sólo hecho de ser poseedor implica que hay una presunción de propiedad en su favor, establecido en el artículo 912° Del código civil. (pág. 18).

La seguridad Jurídica:

Primero entendamos que es seguridad en términos generales para Bolea (2015) conceptualiza a la seguridad mencionando que cualquier estado, sociedad, organismo, familia o persona tiende hacer para sobrevivir en condiciones de bienestar asegurando una proyección generacional efectiva. La seguridad económica tiene varios significados: implica la estabilidad de la negociación de valores; la jurisdicción de las relaciones económicas; la regularidad de los procesos involucrados en la dinámica de la economía nacional; pero también significa estabilidad del empleo en términos de los efectos sobre el individuo en su economía personal y sus compromisos y aspiraciones. (p.117)

Miranda, M, D. (2018) en su artículo titulado *Aproximación a los desafíos para la aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Derecho de propiedad, seguridad y certeza jurídica en el marco de la ley.* Sostiene que la seguridad jurídica brinda un convencimiento a todo el derecho o normativa jurídica, dando certeza al ordenamiento gramaticalmente referente al termino, transformándolo en algo conocible indubitable y fácil de determinar, en algo que la mente puede fijarse firmemente sin equivocaciones. En síntesis, lo vuelve algo inequívoco, previsible, que todas las personas pueden saber y dar por verídico. Este es el sentido propio del concepto de seguridad jurídica. (p. 296), entonces atendiendo a que es conocido o determinado todo lo que uno alegue poseer o muestre titularidad, de este modo la seguridad jurídica te da un arma para proteger un derecho sobre terceros.

La seguridad jurídica nos presupone una confianza en que los derechos de los ciudadanos estarán bajo resguardo de un sistema de normas establecidas por el Estado, a este concepto añadimos lo mencionado por Sagués (1997) la aptitud para prever acontecimientos jurídicos y dotarles una trayectoria estable, controlándola y neutralizando riesgos que dentro del sistema jurídico pueda afrontar, siguiendo estos lineamientos el autor manifiesta que la seguridad jurídica manifiesta muchas variables una de las más importantes sin embargo es la seguridad de personas incluyendo la protección de bienes y cuerpos, como, también la garantía de todos sus derechos y a garantizar su tutela efectiva en caso de arriesgarse a amenazas o lesiones sobre estos (pp.

218-219). De igual manera Pérez (2000) considera a la seguridad jurídica como el valor ligado a un Estado de derecho que tiene la corrección estructural entendiéndose como adecuada creación de normas, y de corrección funcional que es el cumplir con el derecho por los ciudadanos y por los encargados de su administración. (p. 28), así mismo Rodríguez, et al (2020) sostiene que la seguridad jurídica es proclamada en todo el mundo y se basa en la certeza, efectividad y de conocimiento claro dentro de un marco jurídico donde de antemano se sabe lo prohibido y lo permitido y de ser el caso tener pleno conocimiento de las consecuencias que generarían ir en contra de este principio. (p. 216)

Justificación:

Aportar conocimientos con un enfoque cualitativo de la investigación realizada para ayudar en La problemática del Saneamiento Urbano y su acceso a la seguridad jurídica con el fin de mejorar y aportar con el mejoramiento de vida de la población Urbana y lograr la satisfacción de las necesidades del servicios básicos como agua potable y alcantarillado, pero también yendo más allá, de la obtención de beneficios como créditos todo con el fin de apoyar el desarrollo de la economía social en la ciudad de Rioja. La investigación pretende generar y poner a disposición una investigación que permita identificar los factores que limitan el saneamiento físico legal y el acceso a la seguridad jurídica. En la investigación se ejecutará como herramienta el cuestionario para medir tanto las opiniones y actitudes respecto al proceso de saneamiento y este cómo influye en el acceso a la seguridad jurídica.

### III. METODOLOGIA

#### 3.1 Tipo y diseño de investigación:

##### **Tipo de investigación.**

Para el estudio de las variables enmarcadas dentro del presente proyecto de investigación, “El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019” se ha tomado como guía los siguiente:

El enfoque de la investigación es cualitativo en cual según Cabezas, Andrade y Torres (2011):

Es una investigación sin mediciones numéricas, usa las entrevistas, experiencias, reconstruye hechos suscitados, sin imponer necesariamente una hipótesis durante la investigación, es una forma de apreciar las cosas en su totalidad siendo un proceso de investigación más dinámica que pretende comprender las variables más que medirlas. (pp. 65-66)

Así mismo corresponde al tipo de investigación aplicada que para Nicomedes (2018) es la que está dirigida a mejorar, perfeccionar el funcionamiento de sistemas o procedimientos, normas o reglas, por lo que su forma de calificar es siempre a la de declarar la eficiencia, deficiencia o ineficiencia de lo que se investiga (p. 3)

##### **Diseño de investigación.**

Como principal diseño se aplicará la Teoría fundamentada en la que según Hernández, Fernández y Baptista (2010) es:

un procedimiento sistemático cualitativo que ayuda a crear una tesis que explique de forma conceptual un fenómeno, así mismo mencionan que provee un sentido de comprensión sólido y se desarrolla de manera

práctica yendo más allá de los estudios previos y conceptos, buscando así nuevas formas de entender un problema o fenómeno (pp. 493-494)

Es pertinente también mencionar que el diseño fenomenológico el cual, según Hernández, et al. (2010) se enfocan en las experiencias de forma individual y subjetiva de los sujetos que participan en la investigación, diferenciándose de los demás diseños en que las experiencias vividas por los participantes son el núcleo de la investigación (p. 515), será válido para algunos aspectos referidos a la manera de obtención de la información y su entendimiento.

### **3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización apriorística.**

#### **Categoría 1:**

Saneamiento físico legal que para Gálvez (2020) es todo trámite que tiene con fin encontrar la relación y coincidir entre lo que se muestra en la realidad física y la registral, por su parte Salvador (2016) menciona que el saneamiento físico legal es el conjunto de pasos destinados regularizar toda documentación de la propiedad del terreno o predio en primer lugar y posterior de la construcción si es que lo hubiese, con el fin de titularlo o acreditarlo para recién poder ser inscrito al registro público.

#### **Subcategoría.**

- Predio informal  
(Factor económico, desinterés y desconocimiento)
- Proceso de formalización  
(Área catastral y derechos)
- Ley N°27444 – Ley Procedimientos Administrativo General  
(Plazos y trámites)

#### **Categoría 2:**

Seguridad jurídica según menciona Rodríguez (2007) es la sumisión a unas reglas de un marco jurídico que de antemano ya se tiene por cierto, claro y conocido facilitando así la buena fe dentro del sistema jurídico e imbuye todo vínculo jurídico con la fuerza suficiente para mantener una estabilidad jurídica dentro de una sociedad (p. 251). De esta forma Vasconcellos (2010) nos dice que la modernidad estuvo marcada por la

búsqueda de la seguridad legal. La gran preocupación era asegurar los derechos ganados por individuos ante el estado. (p. 160)

### **Subcategoría**

- Tutela Jurisdiccional  
(Oponibilidad, reivindicación)
- Beneficios  
(Créditos y transferencias)
- Inscripción  
(Títulos de propiedad, copia literal)

### **3.3 Escenario de estudio:**

En este apartado el estudio se llevó a cabo en las áreas área de catastro y planeamiento territorial de la municipalidad provincial de Rioja. De esta forma se tratará de analizar los aspectos jurídicos de las acciones tomadas por dicha entidad al desarrollar el proceso de saneamiento físico legal de predios urbanos y su acceso a la seguridad jurídica.

### **3.4 Participantes:**

Los sujetos enmarcados dentro de la presente investigación serán funcionarios públicos de las áreas de catastro y planeamiento territorial, así como de ciudadanos que cuenten con un predio urbano en el periodo del año 2019 en la provincia de Rioja,

### **3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

#### **Técnicas**

La técnica que aplicaré en el presente trabajo será la entrevista que, según Hernández, et al. (2010) mencionan que la entrevista cualitativa es más íntima, flexible y abierta definiéndola como una reunión para entablar una charla donde intercambiaremos información respecto al tema que se busca investigar. (p. 418), para el caso las preguntas y temas de conversación será acerca de los procesos de saneamiento físico legal y la seguridad jurídica en los cuales fueron parte directamente.

#### **Instrumento**

Se aplicará el Cuestionario para Hernández, Fernández y Baptista (2010) es en un conjunto de preguntas sobre una o más variables de estudio que se busca medir y que deberán estar basadas respecto al planteamiento del problema que tengamos. (p. 217), el cual para la investigación contendrá un determinado número de preguntas tanto cerradas como abiertas lo cual ayudaran a facilitar la comunicación entre el entrevistador y el entrevistado.

La validación de los instrumentos se desarrollará bajo el juicio de expertos profesionales del área de derecho de la universidad el cual cuenta con la experiencia necesaria para emitir su respectiva valoración del instrumento de investigación sobre un total de 10 ítems y con escala del 1 al 5, donde 1 será muy deficiente y 5 muy eficiente.

### **3.6 Procedimientos:**

Los procedimientos aplicados fueron la búsqueda de variables, la población y el periodo a investigar, para luego solicitar los permisos institucionales correspondientes de la Municipalidad Provincial de Rioja, posterior se identificaron los sujetos participantes dentro de la investigación, cabe mencionar que por temas de emergencia sanitaria a nivel nacional y mundial se optó por realizarla con toda las medidas establecidas de forma mixta tanto presencial como virtual para el desarrollo del cuestionario aplicado.

### **3.7 Rigor científico:**

Este se desarrolla bajo el resultado del proceso de validación del método científico que para Hernández, Fernández y Baptista (2010) responde a contener los criterios de dependencia, credibilidad, transferencia y confirmación; con ello se pretende dar al enfoque cualitativo esa confiabilidad, validez y objetividad que tiene el enfoque cuantitativo. (pp. 471 – 478). Es así que la información que se obtendrá de las entrevistas sobre el saneamiento físico legal será manejada con responsabilidad, dando un uso correcto sin manipular, ocultar o cualquier acción que conlleve a la mala praxis del uso de los métodos de investigación, de esta forma añadimos lo mencionado por Frangi (2013), los resultados se

derivan de la validez que se aplica mediante métodos y técnicas de investigación, del cual se otorga el rigor científico. (p. 238)

### **3.8 Método de análisis de la información:**

Se utilizará el método de observación y análisis de casos redundando en el diseño de la teoría fundamentada y fenomenológica el cual busca a través de la observación, estudio y posterior análisis comprender las variables, objetivos para llegar a conclusiones sobre el tema materia de investigación.

### **3.9 Aspectos éticos:**

Para la investigación se desarrollará tomando en cuenta la observancia de valores principios puestos en práctica por el investigador los cuales son:

El respeto tanto por los procesos y estructura establecidos para investigación de enfoque cualitativo, como también, por los sujetos que participan como colaboradores y fuente de información siempre contando con su consentimiento para el manejo de la misma con fines netamente académicos.

Así mismo se tomará en cuenta la responsabilidad y confiabilidad por temas de autenticidad, sin hacer uso del plagio y contar con el uso pertinente de fuentes referenciales de revistas indexadas.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1 Resultados

El presente trabajo de investigación se ha obtenido mediante los datos que se recolectaron con el instrumento guía de entrevista y estos resultados están enfocados con los objetivos establecidos y se contó con la participación de ciudadanos que adquirieron un predio urbano el asentamiento humano 12 de agosto y Los Robles zonas aledañas en la provincia de Rioja, y se les planteó las interrogantes y estos fueron los resultados:

Así mismo como objetivo general, analizar el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, año 2019, como objetivos específicos, determinar la importancia del saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019 y analizar si realmente la seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019.

**Objetivo General:** Analizar el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, año 2019.

**Tabla 1.**

*El saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja*

---

Entrevistado(a)	1	2	3	4	5
1	Consiste en realizar la consolidación de	El saneamiento físico legal viene a	Consiste en un procedimiento	la regularización del documento que	La formalización documentaria

---

	<p>la propiedad y titularidad del bien inmueble, realizando el diagnóstico integral de los componentes técnicos y jurídicos; y mientras sean terrenos inscritos a favor de la municipalidad, todo trámite de adquisición se debe realizar en dicha institución.</p>	<p>ser la regularización del documento que acredite propiedad, es necesario realizar para que el posesionario se adjudique como propietario y tenga la seguridad jurídica sobre su predio.</p>	<p>la necesario y destinado a la formalización de documentaria de una propiedad para obtener el título de propietario; es necesario realizarlo en la municipalidad por estar facultado por ley y su competencia territorial.</p>	<p>y acredite propiedad, donde el posesionario se adjudique como propietario y tenga la seguridad jurídica sobre su predio.</p>	<p>de una propiedad para obtener el título de propietario.</p>
2	<p>No se debería hacer, pero dado los casos ya vistos, con tan solo tener constancia de posesión, ya hacen el acto de vender, donar o ceder el bien inmueble.</p>	<p>Dentro de las normas legales no es posible porque para realizar una compra venta en primera instancia se verifica si el predio se encuentra con información correcta de propiedad.</p>	<p>Si, mediante una prescripción adquisitiva o como muchos hacen es vender un lote solamente con una compra venta privada siendo estos los dueños, pero sin haber registrado en ningún momento la propiedad en venta.</p>	<p>Es posible porque para realizar una compra venta en primera instancia se verifica si el predio se encuentra con información correcta.</p>	<p>Vender un lote solamente con una compra venta privada siendo estos los dueños, pero sin haber registrado en ningún momento la propiedad.</p>
3	<p>Si existen espacios urbanos no consolidados, el cual no cuentan con antecedentes registrales, la salida más factible es realizar la inmatriculación o el PTL (plano de trazado y lotización).</p>	<p>Se tiene la ley a nivel nacional y a su vez la municipalidad tiene su ordenanza de procedimientos, siendo en primer lugar la constatación del perímetro de manera integral si reúne los requisitos y luego individualmente si cada posesionario acredita propiedad.</p>	<p>Primero, se realiza la identificación de la propiedad informal, luego se revisará toda documentación existente para determinar el tipo de informalidad y posterior se verifica la posesión real del bien a formalizar.</p>	<p>La constatación del perímetro de manera integral si reúne los requisitos y luego individualmente si cada posesionario acredita propiedad.</p>	<p>Identificación de la propiedad informal, luego se revisará toda documentación existente para determinar el tipo de informalidad.</p>

**Fuente:** Entrevista a titular y personal de la Municipalidad Provincial de Rioja

**Interpretación:** Hecho la entrevista se evidencia que respecto al saneamiento físico legal de predios urbanos y por qué es necesario hacerlo en la Municipalidad Provincial de Rioja, se indicó que consiste en realizar la consolidación de la propiedad y titularidad del bien inmueble, realizando el diagnóstico integral de los componentes técnicos y jurídicos; y mientras sean terrenos inscritos a favor de la municipalidad, todo trámite de adquisición se debe realizar en dicha institución. Asimismo el saneamiento físico legal viene a ser la regularización del documento que acredite propiedad, es necesario realizar para que el posesionario se adjudique como propietario y tenga la seguridad jurídica sobre su predio, por otro lado consiste en un procedimiento necesario y destinado a la formalización documentaria de una propiedad para obtener el título de propietario; es necesario realizarlo en la municipalidad por estar facultado por ley y su competencia territorial.

Asimismo sobre si es posible enajenar un predio urbano no saneado, se refirió que no se debería hacer, pero dado los casos ya vistos, con tan solo tener constancia de posesión, ya hacen el acto de vender, donar o ceder el bien inmueble, por otro lado dentro de las normas legales no es posible porque para realizar una compra venta en primera instancia se verifica si el predio se encuentra con información correcta de propiedad, por ello si mediante una prescripción adquisitiva o como muchos hacen es vender un lote solamente con una compra venta privada siendo estos los dueños, pero sin haber registrado en ningún momento la propiedad en venta. Ahora sobre el saneamiento de las habilitaciones urbanas informales, se indicó que si existe espacios urbanos no consolidados, el cual no cuentan con antecedentes registrales, la salida más factible es realizar la inmatriculación o el PTL (plano de trazado y lotización), dado que se tiene la ley a nivel nacional y a su vez la municipalidad tiene su ordenanza de procedimientos, siendo en primer lugar la constatación del perímetro de manera integral si reúne los requisitos y luego individualmente si cada posesionario acredita propiedad.

**Objetivo Específico 1: determinar la importancia del saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019.**

Tabla 2:

*Saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019*

Entrevistado(a)	1	2	3	4	5
4	Según ordenanza, la solicitud va directamente al alcalde provincial, adjuntar copia de DNI., el expediente con todos los requisitos regularizados por la MPR.	Depende del trámite a realizar, pero lo básico es solicitud dirigida a Alcalde, planos y memoria descriptiva y documento que acredite propiedad del poseionario.	Se solicita al titular de la municipalidad adjuntando los requisitos esenciales como planos, memoria descriptiva contrato de compraventa y copia del DNI del interesado.	La solicitud dirigida a Alcalde, planos y memoria descriptiva y documento que acredite propiedad del poseionario.	Los planos, memoria descriptiva contrato de compraventa y copia del DNI del interesado.
5	Constancia de posesión para servicios básicos, constancia de posesión para saneamiento físico legal, título de propiedad, inmatriculación, prescripción adquisitiva de dominio.	Las subdivisiones, independizaciones de predios matriz, adjudicación de título de propiedad.	Generalmente son las subdivisiones e independizaciones, así como prescripciones, constancia de posesión y cambio de uso para habilitaciones urbanas.	Las subdivisiones, independizaciones de predios matriz, adjudicación.	Constancia de posesión y cambio de uso para habilitaciones urbanas.
6	Contar con un abogado especialista en saneamiento físico legal, es muy indispensable en todo trámite de formalización de predios.	Si es necesario pues el abogado es el encargado de evaluar si el documento presentando es aceptable para el procedimiento y asesora el tema de	Considero que sí, por que tema recurrente es ver que se acude a un ingeniero civil para realizar el proceso de saneamiento y casi siempre se observa por incumplir el marco legal.	Evaluar si el documento presentando es aceptable para el procedimiento y asesora el tema de procedimientos.	Se acude a un ingeniero civil para realizar el proceso de saneamiento y casi siempre se observa por incumplir el marco legal.

**Fuente:** Entrevista a titular y personal de la Municipalidad Provincial de Rioja

**Interpretación:** Del análisis sobre el primer objetivo específico, respecto a los requisitos debe contener la solicitud para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, tenemos que según ordenanza, la solicitud va directamente al alcalde provincial, adjuntar copia de DNI., el expediente con todos los requisitos regularizados, depende también del trámite a realizar, pero lo básico es solicitud dirigida Alcalde, planos y memoria descriptiva y documento que acredite propiedad del posesionario, asimismo se solicita al titular de la municipalidad adjuntando los requisitos esenciales como planos, memoria descriptiva contrato de compraventa y copia del DNI del interesado.

Por otro lado sobre cuáles son los casos de saneamiento más comunes en la Municipalidad Provincial de Rioja, tenemos que se maneja la constancia de posesión para servicios básicos, constancia de posesión para saneamiento físico legal, título de propiedad, inmatriculación, prescripción adquisitiva de dominio, asimismo las subdivisiones, independizaciones de predios matriz, adjudicación de título de propiedad, por otro lado generalmente se solicita las subdivisiones e independizaciones, así como prescripciones, constancia de posesión y cambio de uso para habilitaciones urbanas. Asimismo tenemos que sobre si es necesario contar con la asesoría de un abogado, se refirió que contar con un abogado especialista en saneamiento físico legal, es muy indispensable en todo trámite de formalización de predios, pues el abogado es el encargado de evaluar si el documento presentando es aceptable para el procedimiento y asesora el tema de procedimientos legales, sobre todo porque tema recurrente es ver que se acude a un ingeniero civil para realizar el proceso de saneamiento y casi siempre se observa por incumplir el marco legal.

**Objetivo Específico 2: Analizar si realmente la seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019.**

Tabla 3

*La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019*

Entrevistad n(a)	1	2	3	4	5
7	La seguridad jurídica es el principio de derecho, cabe resaltar, que en el tema municipal se realiza todo el acto, pero llega al punto de adjudicación, y posteriormente viene el tema registral, parte final del proceso.	La seguridad jurídica a nivel registral es la que se maneja en el ámbito nacional, pero a nivel municipal no acredita la posesión pues tiene que ser inscrita en SUNARP.	Considero es el alcance entre uno y otro mientras el primero es el objetivo final del saneamiento, el segundo es transitorio y previos pasos a lograrlo.	Se maneja en el ámbito nacional, pero a nivel municipal no acredita la posesión pues tiene que ser inscrita en SUNARP.	El primero es el objetivo final del saneamiento, el segundo es transitorio y previos pasos a lograrlo.
8	Todo documento que acredite que eres el propietario o posesionario de un bien inmueble, debe ser registrado (SUNARP)	Si, pues SUNARP, es el ente rector en cuanto a brindar la seguridad jurídica de un predio.	Es vital pues la publicidad de los documentos hace que sea conocido por terceros y se asegure el vínculo con el del bien.	El ente rector en cuanto a brindar la seguridad jurídica de un predio.	Los documentos hace que sea conocido por terceros y se asegure el vínculo con el del bien.
9	Todo es debidamente factible, siempre y cuando se lleve ordenadamente los documentos y trámites de acuerdo a nuestra ordenanza, ya que de esa manera no incurrimos en faltas normativas.	La municipalidad inicia los trámites a nivel individual, pero para concluir con el proceso de saneamiento físico legal debe ser inscrito en RR. PP.	Es una seguridad jurídica relativa ya que es un paso previo a lo que el Registro Público puede ofrecer en cuanto a garantizar el derecho de propiedad.	Para concluir con el proceso de saneamiento físico legal debe ser inscrito en RR. PP.	El Registro Público puede ofrecer en cuanto a garantizar el derecho de propiedad.

**Fuente:** Entrevista a titular y personal de la Municipalidad Provincial de Rioja

**Interpretación:** Analizadas la evaluación de la diferencia entre seguridad jurídica a nivel registral y municipal, tenemos que la seguridad jurídica es el principio de derecho, cabe resaltar, que en el tema municipal se realiza todo el acto, pero llega al punto de adjudicación, y posteriormente viene el tema registral, parte final del proceso. La seguridad jurídica a nivel registral es la que se maneja en el ámbito nacional, pero a nivel municipal no acredita la posesión pues tiene que ser inscrita en SUNARP. Asimismo se considera el alcance entre uno y otro mientras el primero es el objetivo final del saneamiento, el segundo es transitorio y previos pasos a lograrlo.

Asimismo sobre el saneamiento legal-registral de predios urbanos debe estar en documentos públicos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, todo documento que acredite que eres el propietario o posesionario de un bien inmueble, debe ser registrado (SUNARP); como ente rector en cuanto a brindar la seguridad jurídica de un predio, es vital pues la publicidad de los documentos hace que sea conocido por terceros y se asegure el vínculo con el del bien, en este contexto, la seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, es debidamente factible, siempre y cuando se lleve ordenadamente los documentos y trámites de acuerdo a nuestra ordenanza, ya que de esa manera no incurrimos en faltas normativas, dado que la municipalidad inicia los trámites a nivel individual, pero para concluir con el proceso de saneamiento físico legal debe ser inscrito en RR. PP, por ello es una seguridad jurídica relativa ya que es un paso previo a lo que el Registro Público puede ofrecer en cuanto a garantizar el derecho de propiedad.

## DISCUSIÓN

La expuesta investigación al estar enmarcado como un trabajo cualitativo, Monayar, M. V. (2011). *Informalidad e Irregularidad urbana en la ciudad de Córdoba, Argentina. Resultados e Impactos de la acción estatal local.* (Proyecto académico), Universidad de Buenos Aires, Argentina. Concluyó que la regularización de asentamientos informales ha sido una de las políticas realizadas en gran parte de los países latinoamericanos y sin embargo estos van creciendo en cantidad y densidad. Menciona que hay una fuerte tendencia cultural a la propiedad individual, así mismo, los títulos que se otorgan dan una seguridad relativa de tenencia, pero que si no son acompañados de un Estado regulador y protector, corren el riesgo de volver a las situaciones de informalidad razón a que los órganos encargados de la planificación y gestión urbanística no disponen de los mecanismos formales y jurídicos que permitan conocer los muchos procesos de regulación, es por ello que se ven en la necesidad de llevar a cabo medidas tendientes a la promoción del acceso al predio urbano de la clase baja que no puedan acceder formalmente, por lo que se requiere de diferentes cambios en las normas y legislaciones considerando siempre el contexto social y el reconocimiento de su legitimidad.

Solorza, D. (2013) *El Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad (DL 2.695), y la protección del derecho de dominio en los bienes inmuebles.* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional Andrés Bello, Santiago de Chile, Chile. Concluye en que la normativa analizada en su entorno no ha enmarcado en su totalidad el proceso de diferenciar la solución del poseedor en la exigencia de su derecho a la propiedad, que la búsqueda de remedios procesales es escasa para la solución de este problema. Así mismo dentro de nuestro país hay muchos autores que realizaron investigaciones similares como:

Flores, F. (2018) *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la dirección regional de vivienda y construcción de Cusco y el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa de distrito del mismo nombre de la provincia de la convención del departamento del Cusco*. (Tesis de posgrado). Universidad Cesar Vallejo, Cusco, Perú. Ha concluido, que el saneamiento físico legal llevado a cabo por el gobierno regional de Cusco, es eficiente, exitoso y ha generado un gran efecto positivo en las condiciones de vida y desarrollo económico de la población urbana de Santa Teresa, teniendo habilitaciones de fácil acceso y mejoramiento infraestructural, con referencia a la población anterior al inicio del desarrollo del saneamiento físico legal.

## **V. CONCLUSIONES**

5.1 Hecho la entrevista se evidencia que respecto al saneamiento físico legal de predios urbanos y por qué es necesario hacerlo en la Municipalidad Provincial de Rioja, es importante la consolidación de la propiedad y titularidad del bien inmueble, realizando el diagnóstico integral de los componentes técnicos y jurídicos mientras sean terrenos inscritos a favor de la municipalidad, todo trámite de adquisición se debe realizar en dicha institución, también la regularización del documento que acredite propiedad, es necesario realizar para que el posesionario se adjudique como propietario y tenga la seguridad jurídica sobre su predio, por otro lado es un procedimiento necesario y destinado a la formalización documentaria de una propiedad para obtener el título de propietario por estar facultado por ley y tener competencia territorial.

5.2 Del análisis sobre el primer objetivo específico respecto a los requisitos debe contener la solicitud para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, tenemos que según ordenanza, la solicitud va directamente al alcalde provincial, adjuntar copia de DNI, donde el expediente debe contar con todos los requisitos regularizados, dependiendo también del trámite a realizar, iniciando con la solicitud dirigida Alcalde, planos y memoria descriptiva y documento que acredite propiedad del posesionario, contrato de compraventa y copia del DNI del interesado, siendo el saneamiento uno de los medios más eficaces y de impacto en la formalización de la propiedad.

5.3 Analizadas la evaluación de los participantes sobre la diferencia entre seguridad jurídica a nivel registral y municipal, tenemos que la seguridad jurídica es el principio de derecho, materializado en normas locales donde en el tema municipal se realiza todo conforme a lo aprobado en ordenanzas para llegar a la finalidad el acto que es la adjudicación y posteriormente

remitir el expediente a nivel registral como parte final del proceso. La seguridad jurídica a nivel registral es la que se maneja en el ámbito nacional, pero a nivel municipal no acredita la posesión pues tiene que ser inscrita en SUNARP, siendo el primero el objetivo final del saneamiento y el segundo es transitorio y previos pasos a lograrlo.

## **VI. RECOMENDACIONES**

6.1 Generar concientización en la población sobre el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, es importante la consolidación de la propiedad y titularidad del bien inmueble, realizando el diagnóstico integral de los componentes técnicos y jurídicos mientras sean terrenos inscritos a favor de la municipalidad, todo trámite de adquisición se debe realizar en dicha institución, también la regularización del documento que acredite propiedad, adicionalmente el posesionario se adjudique como propietario y tenga la seguridad jurídica sobre su predio, con la formalización documentaria de una propiedad para obtener el título de propietario por estar facultado por ley y tener competencia territorial.

6.2 Así la comunicación adecuada usuario – municipalidad permite entender mejor los requisitos debe contener la solicitud para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, donde el expediente debe contar con todos los requisitos regularizados, dependiendo también del trámite a realizar, iniciando con la solicitud dirigida Alcalde, planos y memoria descriptiva y documento que acredite propiedad del posesionario, contrato de compraventa y copia del DNI del interesado, siendo el saneamiento uno de los medios más eficaces y de impacto en la formalización de la propiedad.

6.3 Analizada la diferencia entre seguridad jurídica a nivel registral y municipal, tenemos que la seguridad jurídica es el principio de derecho, materializado en normas locales de alcance municipal conforme a lo aprobado en ordenanzas, constituidas con la finalidad de la adecuada adjudicación y posteriormente registro en la Sunarp, como parte final del proceso. La

seguridad jurídica a nivel registral es la que se maneja en el ámbito nacional, pero a nivel municipal no acredita la posesión pues tiene que ser inscrita en SUNARP.

## VII. REFERENCIAS

### REFERENCIAS

- Almandoz, A. (2020). Reconsideraciones epistemológicas y conceptuales sobre el urbanismo. *EURE*, 46(137),273-284. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=196/19660638014>
- Arqueros, M. S., & Canestraro, M. L. (2017). Procesos sociales y dinámicas urbanas: debates sobre el abordaje de la informalidad. *Cardinalis*, (9), pp. 67-85. Recuperado de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/18939>
- Avedaño J. y Avedaño, F. (2017) *Derechos reales*. (1° Ed). Lima: Tarea Asociación Gráfica Educativa.
- Becerra, D. R. (2017) La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral. (Tesis de posgrado). Universidad Cesar Vallejo. Lima, Perú.
- Bolea, Cosmin Gabriel (2015). THE RELATION BETWEEN THE FOREIGN DIRECT INVESTMENTS AND THE ECONOMIC SECURITY IN LATIN AMERICA. [La relación entre las inversiones extranjeras directas y la seguridad económica en Latinoamérica] la *Revista de Relaciones Internacionales, Estrategia y Seguridad*, 10(2), pp. 111-129. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=927/92740054006>
- Bravo, F. (2014). La propiedad, su regulación y la protección de su contenido económico en la jurisprudencia reciente del tribunal constitucional. *Derecho y Humanidades*. (24) pp. 179-187. Recuperado de <https://revistas.uchile.cl/index.php/RDH/article/download/41548/43066/>
- Cabezas, E. D., Andrade, D. & Torres, J. (2018) Introducción a la metodología de la investigación científica. <http://repositorio.espe.edu.ec/handle/21000/15424>
- Calderón, J. (2011). Titulación de la propiedad y mercado de tierras. *EURE*

(Santiago), 37(111), pp. 47-77. Recuperado de:  
<https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000200003>

Charaja, J. L. (2017) El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016. (Tesis de posgrado). Universidad Cesar Vallejo. Lima, Perú.

Chinchilla, C. (2018). Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima.

*Revista Derecho Del Estado*, (41), 147.  
<https://doi.org/10.18601/01229893.n41.06>

Compans, R. (2015). Metropolitan ungovernability. [Ingovernabilidad metropolitana] *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR)*,

17(2), pp.11-14. Recuperado de

<https://doi.org/10.22296/23171529.2015v17n2p11>

Cruz, E. M. (2003). *Derechos Reales* (2da Ed.). Lima: Rodas.

Esteban, N. T. (2018) Tipos de investigación. Universidad Santo Domingo de Guzmán. Recuperado de <http://repositorio.usdq.edu.pe/handle/USDG/34>

Flórez, F. (2018). *El saneamiento físico legal de predios urbanos desarrollado por la dirección regional de vivienda y construcción Cusco y el mejoramiento de las condiciones de vida en el centro poblado de Santa Teresa del distrito del mismo nombre*. (tesis de pregrado): recuperado de

<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890>

Frangi, L. (2013). Riqueza e rigor científico das abordagens qualitativas. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, Vol. 28, Núm. 81, pp. 238-240. [ISSN: 0102-6909. Disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=107/10725598016>

Gálvez, E. (2020) GM en el saneamiento físico legal: los proyectos viales y el saneamiento físico legal. Recuperado de

<https://www.galvezmonteagudo.pe/gm-en-saneamiento-fisico-legal-losproyectos-viales-y-el-saneamiento-fisico-legal/>

- Hernández, G. M. (2018) *Factores determinantes para la vulneración de la seguridad jurídica de bienes inmuebles no inscritos en la zona registral de Zarate 2018*. (tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo. Lima. Perú.
- Hernández, R, Fernández, C. & Baptista, M. (2010) *Metodología de la investigación*. (5° Ed). México: McGraw-Hill
- Jurista Editores (Ed.). (2017) *Código civil*. Lima: Jurista Editores.
- López, W. (2016) La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial. *Arquitectura y urbanismo*. 37(3). pp. 1-18. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376849417002>
- Ortiz, I. (2017) *Introducción al derecho urbanístico*. (1° Ed). Lima: Tarea Asociación Gráfica Educativa.
- Pérez, A. E. (2000) La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la facultad de derecho*. (15). pp. 25-38. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=175549>
- Pérez, V. (2017). *Informe de expedientes judiciales expediente civil: desalojo ocupación precaria exp. N° 00006-2012-0-0201-sp-ci-01 expediente penal: usurpación exp. N° 00029-2014-0-0201-jr-pe-01*. (Título profesional de abogado). Universidad nacional: Santiago Antúnez de Mayolo.
- Peruano, E. (25 de setiembre de 2007). LEY N° 29090. Obtenido de Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones: <http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf>
- Rodríguez, I. T., Erazo, J., Borja, C., & Narváez, C. (2020). Procedimiento administrativo de visto bueno: Enfoque Constitucional a la seguridad jurídica y al debido proceso. *IUSTITIA SOCIALIS*, 5(1), 208-229. Doi: <http://dx.doi.org/10.35381/racji.v5i1.609>
- Rodríguez, J. (2007) Principio de seguridad jurídico y técnica normativa. *Circulo de Derecho Administrativo*. (3). pp. 251-268. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/16325>
- Sagués, N. P. (1997) Jurisdicción constitucional y seguridad jurídica. *Pensamiento Constitucional*. IV (4). pp. 217-232. Recuperado de

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/pensamientoconstitucional/article/view/3303>

Salvador, C. (2016) El saneamiento físico legal de predios en Perú.

Recuperado de <https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-depredios-en-peru/>

Vasconcello, D. (2010) Questão da (In)Segurança Jurídica na Sociedade Contemporânea. *Desenvolvimento em Questão*, [La cuestión de la (in) seguridad jurídica en la sociedad contemporánea]. 8(15),153-164.

Disponibile en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=752/75216923007>

Velloso, Leda (2018). HOUSING OF SOCIAL INTEREST. [Vivienda de interés social]. *Mercator - Revista de Geografia da UFC*, 17(2),1-16. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=2736/273654505001>

Viveros, J. C. (2019) *Evaluación al programa presupuestal 0058: acceso de la población a la propiedad predial formalizada en los años 2015, 2016 y 2017*.

(tesis de posgrado). Universidad Cesar Vallejo. Lima. Perú.

## ANEXOS 01



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### Declaratoria de Originalidad de Autores

Yo, Córdova Guevara, Luis Kevin egresada de la Facultad de Derecho y Humanidades y Escuela Profesional de Derecho del Programa académico de Titulación de la Universidad César Vallejo Sede Moyobamba, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan a la Tesis titulada:

“El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019”, es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

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

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

Apellidos y Nombres del Autor Córdova Guevara, Luis Kevin	
DNI: 77391974	 Luis Kevin Córdova Guevara
ORCID: 0000-0003-2624-5527	



## ANEXOS 02



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

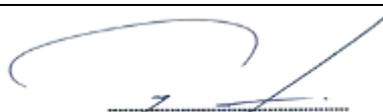
### Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, **Cabeza Molina, Luis Felipe**; docente de la Facultad / Escuela Profesional de Derecho y Humanidades y Programa académico de Titulación de la Universidad César Vallejo- Moyobamba, asesor de la Tesis titulada: “El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019” del autor Córdova Guevara, Luis Kevin constato que la investigación tiene un índice de similitud de 14 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

Moyobamba 12 de Julio de 2021,

Apellidos y Nombres del Asesor: Cabeza Molina, Luis Felipe	
DNI: 41536992	 Luis Felipe Cabeza Molina Docente de Investigación UCV - Moyobamba Firma
ORCID: 0000-0002-5800-0199	

## ANEXOS 03



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### Acta de Sustentación del Trabajo de Tesis

Moyobamba, 20 de Julio de 2020

Siendo las 12:44 horas del día 12 de Julio, el jurado evaluador se reunió para presenciar el acto de sustentación de la Tesis titulada: “El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019”, presentado por la autora Córdova Guevara, Luis Kevin egresado de la Escuela Profesional de Derecho. Concluido el acto de exposición y defensa del Trabajo de Tesis, el jurado luego de la deliberación sobre la sustentación, dictaminó:

Autor	Dictamen (**)
Córdova Guevara, Luis Kevin	UNANIMIDAD

Se firma la presente para dejar constancia de lo mencionado:

ELISEO PAREDES DIAZ  
**PRESIDENTE**

LUIS FELIPE CABEZA MOLINA  
**SECRETARIO**

REGNER NICOLÁS CASTILLO SALAZAR  
**VOCAL**

## ANEXOS 04



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### Autorización de Publicación en Repositorio Institucional

Yo, Córdova Guevara, Luis Kevin identificada con DNI N° 77391974, egresado de la Facultad de Derecho y Humanidades y Escuela Profesional de Derecho del programa de Titulación de la Universidad César Vallejo, autorizo la divulgación y comunicación pública de nuestra Tesis:

“El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019”

En el Repositorio Institucional de la Universidad César Vallejo (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulada en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Fundamentación en caso de NO autorización:

.....  
.....

Moyobamba 12 de Julio de 2021

Apellidos y Nombres del Autor Córdova Guevara, Luis Kevin	
DNI: 77391974	
ORCID: 0000-0003-2624-5527	

## MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

**Nombre del estudiante:** Córdova Guevara, Luis Kevin

**Facultad/escuela:** Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

<b>El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019</b>							
<b>VARIABLES DE ESTUDIO</b>	<b>DEFINICIÓN CONCEPTUAL</b>	<b>DEFINICIÓN OPERACIONAL</b>	<b>DIMENSIÓN</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>SUB CATEGORÍA</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>ESCALA DE MEDICIÓN</b>
<b>saneamiento físico legal de predios urbanos</b>	El saneamiento físico legal de predios es el conjunto de pasos orientados a la regularización y formalización del derecho de propiedad u otros derechos reales.	En el trabajo de investigación adquiere la calidad de variable independiente, a razón que puede existir por sí sola.	Sustancial Económica Social	<b>Categoría 1: saneamiento físico legal de predios urbanos</b>	Subcategoría 1: formalizar el derecho de posesión Subcategoría 2: derecho de propiedad Subcategoría 3: propiedad del estado	Influye en algún aspecto el saneamiento físico legal de predios urbanos. No Influye en algún aspecto el saneamiento físico legal de predios urbanos. Influye parcialmente Influye en algún aspecto el saneamiento físico legal de predios urbanos.	La escala de medición en el presente trabajo de investigación es NOMINAL.
<b>seguridad jurídica</b>	La seguridad jurídica es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.	En el trabajo de investigación adquiere la calidad de variable dependiente, debido a que depende de la variable Incumplimiento de las medidas sanitarias	Sustancial Económica Social	<b>Categoría 2: seguridad jurídica</b>	Subcategoría 1: principio de seguridad jurídica Subcategoría 2: características de la seguridad jurídica Subcategoría 3: Deberes jurídicos positivos	Cumple con el principio de seguridad jurídica. No Cumple con el principio de seguridad jurídica. Cumple parcialmente con el principio de seguridad jurídica.	

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

**Nombre del estudiante:** Córdova Guevara, Luis Kevin

**Facultad/escuela:** Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019			
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
<p><b>Problema General</b></p> <p>¿De qué manera se realiza el saneamiento físico legal de predios urbanos y cuál es la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincia de Rioja, año 2019?, deviniendo con dos problemas específicos,</p> <p><b>.Problemas Específicos</b></p> <p>¿Cuán relevante es el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019?</p> <p>¿La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Analizar el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, año 2019.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>Determinar la importancia del saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019.</p> <p>Analizar si realmente la seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019.</p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>Hi: Si es efectivo el saneamiento físico legal de predios urbanos y cuál es la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincia de Rioja, año 2019.</p> <p>H0: No Existe criterios para establecer El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b></p> <p>H1: Es importante el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019</p> <p>H2: La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019, de manera eficiente.</p>	<p><b>Técnica:</b></p> <p>Entrevista</p> <p><b>Instrumento:</b></p> <p>Guía de Entrevista</p>
<b>METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN</b>	<b>ESCENARIO DE ESTUDIO - PARTICIPANTES</b>	<b>VARIABLES, DIMENSIONES</b>	

<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo</p> <p><b>Tipo de Investigación:</b> Básica</p> <p><b>Diseño:</b> Teoría Fundamentada</p> <p><b>Método:</b> Hermenéuticos Descriptivo</p>	<p><b>Escenario de estudio:</b> El escenario de estudio se circunscribió a la Municipalidad Provincial de Rioja</p> <p><b>Participantes:</b> A través del muestreo no probabilístico, se tomó como muestra a servidores y usuarios la Municipalidad Provincial de Rioja</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1149 108 1395 331"> <p><b>Categoría 1:</b> <b>saneamiento</b> <b>físico legal de</b> <b>predios urbanos</b></p> </td> <td data-bbox="1395 108 1677 331"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1149 331 1395 507"> <p><b>Categoría 2:</b> <b>seguridad</b> <b>jurídica</b></p> </td> <td data-bbox="1395 331 1677 507"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p><b>Categoría 1:</b> <b>saneamiento</b> <b>físico legal de</b> <b>predios urbanos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul>	<p><b>Categoría 2:</b> <b>seguridad</b> <b>jurídica</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul>	
<p><b>Categoría 1:</b> <b>saneamiento</b> <b>físico legal de</b> <b>predios urbanos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul>						
<p><b>Categoría 2:</b> <b>seguridad</b> <b>jurídica</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustancial</li> <li>- Económica</li> <li>- Social</li> </ul>						

## MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

Nombre del estudiante: Córdova Guevara, Luis Kevin

Facultad/escuela: Derecho y Humanidades / Escuela profesional de Derecho

Ámbito temático	Problema General	Problemas Específicos	Objetivo general	Objetivos específicos	categoría	Sub categoría	Información de: sujetos
Derecho Civil	¿De qué manera se realiza el saneamiento físico legal de predios urbanos y cuál es la importancia del acceso a la seguridad jurídica, en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019?,	<p><b>PE1:</b> ¿Cuán relevante es el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019?</p>	<p>Analizar el desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos y la importancia del acceso a la seguridad jurídica de la provincia de Rioja, año 2019.</p>	<p><b>OE1:</b> Determinar la importancia del saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019.</p>	<p>Categoría 1: saneamiento físico legal de predios urbanos</p>	<p>Subcategoría 1: formalizar el derecho de posesión</p> <p>Subcategoría 2: derecho de propiedad</p> <p>Subcategoría 3: propiedad del estado</p>	<p>se tomó como muestra a servidores y usuarios la Municipalidad Provincial de Rioja</p>
		<p><b>PE2:</b> ¿La seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019?</p>		<p><b>OE2:</b> Analizar si realmente la seguridad jurídica protege los derechos de propiedad del ciudadano de la provincia de Rioja, año 2019.</p>		<p>Categoría 1: saneamiento físico legal de predios urbanos</p>	

## ANEXO 8

### INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

#### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Cabeza Molina Luis Felipe  
 Institución donde labora : Universidad Cesar Vallejo  
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública  
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019  
 Autor (s) del instrumento (s) : Córdova Guevara, Luis Kevin

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

**MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)**

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>					50	

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD** \_\_\_\_\_

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:** \_\_\_\_\_

Moyobamba 27 de Mayo de 2021



Luis Felipe Cabeza Molina  
 Docente de Investigación  
 UCV - Moyobamba

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### II. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : Rubén Fernandez Bocanegra  
 Institución donde labora : Universidad Cesar Vallejo  
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública  
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019  
 Autor (s) del instrumento (s) : Córdova Guevara, Luis Kevin

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable:					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable:					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>		50				

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

**OPINIÓN DE APLICABILIDAD** \_\_\_\_\_

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:** \_\_\_\_\_

Moyobamba 27 de Mayo de 2021

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### III. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : López Mendoza, Pedro  
 Institución donde labora : Universidad Cesar Vallejo  
 Especialidad : Derecho Administrativo y Gestión Pública  
 Instrumento de evaluación : Cuestionario sobre El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019  
 Autor (s) del instrumento (s) : Córdova Guevara, Luis Kevin

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre la variable, en todas sus dimensiones en indicadores conceptuales y operacionales.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a la variable:					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica entre la definición operacional y conceptual respecto a la variable, de manera que permiten hacer inferencias en función a las hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con la variable, dimensiones e indicadores.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y variable de estudio:					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con los indicadores de cada dimensión de la variable:					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						50

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente"; sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

### OPINIÓN DE APLICABILIDAD

\_\_\_\_\_

### PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Moyobamba 14 de Enero de 2021



## ANEXO 09: Solicitud de autorización.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

"Año de la universalización de la salud"

**Sr. ARMANDO RODRÍGUEZ TELLO**

Alcalde de la Municipalidad Provincial de Rioja  
Rioja.:

Reciba el cordial saludo, el motivo de la presente es solicitarle me permita realizar la investigación de proyecto de investigación que lleva por título, "**El Saneamiento Físico Legal de predios urbanos y la Seguridad Jurídica en la Provincia de Rioja, año 2019**", para obtener el Bachiller en Derecho en la Universidad Cesar Vallejo, Sede Moyobamba, la presente actividad es para solicitarle el acceso a los expedientes de saneamiento físico legal culminados en el periodo 2019, de los predios urbanos pertenecientes a vuestra jurisdicción, cabe recalcar que dicha acción investigativa es con fines netamente académicos.

Me despido agradeciendo la atención a la presente esperando la contestación de aprobación a la presente y deseándole éxitos en vuestras actividades y gestión edil.

Atentamente,

Luis Kevin Córdova Guevara  
DNI N° 77391974  
Cod. Alumno: 7000811818  
Código ORCID: 0000-0003-2624-5527

## ANEXO 10: Autorización para realizar investigación de tesis.

**CONSULTA DE EXPEDIENTE**

Estimado usuario, Aquí puede consultar el estado de su trámite.

Código Único:

La información cobrada tiene a favor la causa de devolución  No voy al cobro

**Resultado:** Expediente N° 1284-2020 presentado el 16/09/2020 16:35:36

**ESTADO DE TRAMITE:** Derivado

**DATOS DEL REGISTRO:**

DNI	: 77391974
APellidos y Nombres	: CORDOVA GUEVARA LUIS KEVIN
TELÉFONO	: 999478946
CORREO	: luis.kev25@hotmail.com
FECHA REGISTRO	: 16/09/2020 16:35:36

EXPEDIENTE VIRTUAL

[Ver Documento](#)

**Derivaciones del Expediente**

N°	ORIGEN	DESTINO	FECHA	OBSERVACION
1	MESA DE PARTES	Gerente Municipal de Rioja	18/09/2020	
2	Gerente Municipal de Rioja	Gerente Desarrollo Urbano & Rural	25/09/2020	BRINDAR FACILIDADES

## **GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: ***“El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019”.***

Nombre y apellidos del entrevistado: \_\_\_\_\_

Institución que labora: \_\_\_\_\_

Fecha de la entrevista: \_\_\_\_\_

**Objetivo General: “Determinar los mecanismos para realizar el saneamiento físico legal de predios urbanos y con qué criterios se otorga la garantía de seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019”.**

1. Para comenzar, ¿En qué consiste el saneamiento físico legal de predios urbanos y por qué es necesario hacerlo en la Municipalidad Provincial de Rioja?

---

---

---

---

2. ¿Es posible enajenar un predio urbano no saneado?

---

---

---

---

3. ¿Cómo se realiza el saneamiento de las habilitaciones urbanas informales?

---

---

---

---

**Objetivos específicos 1: “Conocer cómo se desarrolla el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019”.**

4. ¿Qué requisitos debe contener la solicitud para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja?

---

---

5. ¿Cuáles son los casos de saneamiento más comunes en la Municipalidad Provincial de Rioja?

---

---

6. Bajo ese argumento, ¿Es necesario contar con la asesoría de un abogado?

---

---

**Objetivos específicos 2: “Establecer bajo qué criterios se manifiesta seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019”.**

7. ¿Cuál es la diferencia entre seguridad jurídica a nivel registral y municipal?

---

---

8. ¿Saneamiento legal-registral de predios urbanos debe estar en documentos públicos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

---

---

9. En este contexto, ¿Qué piensa Usted de la seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja?

---

---

---

Firma del entrevistado

---

Nombre y apellidos

 UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**ANEXO 5**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título de investigación: *"El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019"*.

Nombre y apellidos del entrevistado: Ray Juan Zavares Halarang

Institución que labora: Municipalidad Provincial de Rioja

Fecha de la entrevista: 01/10/2021

**Objetivo General:** *"Determinar los mecanismos para realizar el saneamiento físico legal de predios urbanos y con qué criterios se otorga la garantía de seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019"*.

1. Para comenzar, ¿En qué consiste el saneamiento físico legal de predios urbanos y por qué es necesario hacerlo en la Municipalidad Provincial de Rioja?

Consiste en realizar la consecución de la propiedad y fidelidad del bien inmueble, realizando el diagnóstico integral de los componentes terreno y vivienda, y emitir una ordenanza que establece a favor de la <sup>institución</sup> municipalidad, todo frente de adoptar si debe realizarse en dicho

2. ¿Es posible enajenar un predio urbano no saneado?

No se debería hacer, pero dado los casos ya vistos, con los que tener constancia de posesión, se hacen al acto de vender, donar o ceder el bien inmueble.

3. ¿Cómo se realiza el saneamiento de las habilitaciones urbanas informales?

Si existe espacio urbano no consecuidos, el cual se cuenta con antecedentes registrales, la salida más posible es realizar la inscripción a el P.T.U. (Plan de Troncos y Loteos)

Objetivos específicos 1: "Conocer cómo se desarrolla el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019".

4. ¿Qué requisitos debe contener la solicitud para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Rioja?

• Según ordenanza, la solicitud va dirigida al alcalde provincial, adjuntar copia de DNI y el expediente con todos los requisitos requeridos por la APR.

5. ¿Cuáles son los casos de saneamiento más comunes en la Municipalidad Provincial de Rioja?

• Casos de posesión por servidumbre básica, escritura de posesión por saneamiento físico legal, título de propiedad, constitución, Prescripción adquisitiva de dominio.

6. Bajo ese argumento, ¿Es necesario contar con la asesoría de un abogado?

• Contar con un abogado especializado en saneamiento físico legal, es muy útil por cuanto se trata de formalización de predios.

Objetivos específicos 2: "Establecer bajo qué criterios se manifiesta seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja, año 2019".

7. ¿Cuál es la diferencia entre seguridad jurídica a nivel registral y municipal?

La Seguridad jurídica es el principio de certeza, sobre aquello que es el tema municipal se realiza todo el acto para llegar al punto de adjudicación, y posteriormente viene el tema registral, parte final del proceso.

8. ¿Saneamiento legal-registral de predios urbanos debe estar en documentos públicos y ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

• Todo documento que acredita que eres el propietario o poseedor de un bien inmueble, debe ser registrado (SUNARP).

9. En este contexto, ¿Qué piensa Usted de la seguridad jurídica en la Municipalidad Provincial de Rioja?

• Esto es debidamente factible, siempre y cuando se lleve adecuadamente los documentos y límites de acuerdo a nuestra ordenanza, ya que de ese manera se evitan los fallos en materia.

  
Rogelio Borella