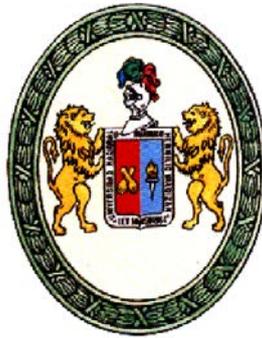


**UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN**

**ESCUELA DE POSTGRADO**



=====

**EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA FORMALIZACIÓN DE**

**LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN, 2013**

=====

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER**

**MENCIÓN: DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PERCY ALFONZO ALVÁREZ COLCA**

**ABOGADO**

**HUÁNUCO, PERÚ**

**2016**

## **Dedicatoria**

El presente trabajo de investigación es dedicada al pilar de mi vida. Mi madre Angélica Colca de Álvarez, quien con su constante apoyo y motivación ha sido y es, mi guía, mi camino y cuyo ejemplo siempre me motiva a seguir adelante. A mis hijos Andrea, Álvaro y Alonso, quienes son la razón para seguir adelante.

## **Agradecimiento**

Agradezco a mi familia que siempre me incentivó y apoyó en todo el proceso de creación de la tesis. A mi Madre Angélica Colca de Álvarez, quien fue un respaldo constante en todos los temas y primer referente para continuar con el arduo trabajo y nunca dejó que indicarme el camino a seguir, gracias a su constante persistencia y ejemplo de lucha.

A mi hermana Rosario, cuya entereza y desprendimiento en la busca de sus metas me demostró que es posible dejar huella en las personas.

A mis hijos Álvaro, Andrea y Alonso, quienes constituyeron el motor para continuar en mis logros profesionales a sus consejos y ayuda en la última etapa de la tesis. Asimismo, quiero dar un especial agradecimiento a mi asesora, la Dra. Verónica Cajas Bravo, por su guía, consejos, precisiones y aporte en la estructura y temas planteados en la investigación. Al Dr. Humberto Montenegro Muguera, por su apoyo en el cuidado del texto. Por otro lado, quiero dar un especial agradecimiento a mis amigos de la Universidad Nacional del Centro del Perú, de la SUNARP, que siempre tuvieron la predisposición para asistirme con los temas relacionados en la investigación, y la parte estadística de la tesis.

También quisiera agradecer a mis amigos de la Escuela de Post Grado de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán, con los que compartí horas de estudio en las aulas y me motivaron con sus sabios consejos, cuyo ejemplo fecundé en mí la voluntad por la investigación.

## Resumen

El estudio realizado corresponde a una investigación de carácter cuantitativo en una muestra de 310 propietarios de la Región, 2013. Objetivo: Describir el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013. Para la medición para la variable se dimensionaron en cuatro sub dimensiones como: Seguridad Jurídica, Bienestar Social, Beneficios Económicos y Políticas Urbanísticas; las que fueron operacionalizadas para la elaboración de los instrumentos.

La investigación por su naturaleza fue de tipo básica, por su alcance es descriptiva y por su finalidad cuantitativa. Como método general se utilizó el método científico y de modo específico el método descriptivo; el diseño fue el descriptivo simple, univariable; la población estuvo constituida por 1 599 propietarios para la muestra se tomó 310 propietarios de la Región de Junín. Se utilizó la técnica de la encuesta y el instrumento fue el cuestionario de encuesta sobre la variable Saneamiento Físico legal en la Propiedad Inmueble de la Región de Junín, 2013.

El Saneamiento Físico Legal es bueno en un 53,85% en la Formalización de Propiedad inmueble de la Región Junín, 2013.

**Palabras claves:** Saneamiento Físico Legal, Formalización de la Propiedad Inmuebles, Seguridad Jurídica, Bienestar Social, Beneficios Económicos y Políticas Urbanísticas

## **Abstract**

The study corresponds to a quantitative research on a sample of 310 residents of the Region, 2013. Objective: To determine the relationship between legal physical cleaning and formalization of Deeds in Junin region, 2013. Methods: It was used as scientific and general and specific, descriptive, hermeneutical, inductive and deductive methods method. Basic research was correlational and cross-level non-experimental design. The population consisted of 1 599 people The sample was probabilistic, stratified and consisted of 310 residents. Results: Data were processed through measures of central tendency, dispersion and shape, and hypothesis testing worked with Spearman's rho 0.05 significance, where it is concluded that there is a direct and significant relationship between Legal Physical Sanitation and formalization of Deeds in Junin Region 2013.

**Keywords:** Physical Sanitation Law, Registration of Real Property, Legal Aspect, Social Welfare, Economic Benefits and Political and Urbanisticas

## **Introducción**

Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble, instrumento de política y de gestión. Lo cual está creada para facilitar a la sociedad de tener un techo propio. Sin embargo, se hace tan evidente que la formalización de lotes en asentamientos humanos, según departamento, especialmente el departamento de Junín, donde 3 389 lotes están formalizadas al 2013. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), pero solo se ha titulado el 47, 6 % (Viviendas propias con título de propiedad) lo cual nos indica, que el 53, 4% de propietarios aún no cuentan con el ansiado título de propiedad, porque el trámite es burocrático. De tal manera que cada día es más complicado y costoso formalizar un predio.

Por ello la necesidad de realizar un diagnóstico profundo sobre el tema de investigación. Como problema general: ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?

Objetivo general: Describir el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.

El Registro de Propiedad Inmueble y en especial el Registro de Predios de la SUNARP, cumple un rol trascendental en nuestro ordenamiento jurídico: el de la protección de los derechos transferidos en el intercambio, especialmente el derecho de propiedad. Ser propietario significa poder utilizar el bien más allá de su finalidad física (de habitación, protección, lugar donde vivir, comercio, créditos hipotecarios), lo cual permite que el activo pueda convertirse en capital, es decir, tener la posibilidad de ser utilizado con funciones económicas como darlo en garantía para apalancar créditos, arrendarlo, establecer derechos de servidumbre, usufructo o superficie, etc., lo que se consigue con la representación de las cosas (activos) en documentos. Desde

la perspectiva económica, De Soto (1986) afirma: ...desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre los bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de lo que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad. (p.205)

No solo, al propietario le brinda beneficios económicos, sino también bienestar social, seguridad jurídica, políticas y urbanísticas. De esta manera la inclusión social en educación, salud, servicios básicos en la vivienda, etc.

El trabajo para su mayor comprensión se organizó en cinco capítulos:

El Capítulo I, que trata sobre el problema de investigación; y dentro de ello la descripción y formulación del problema, los objetivos, las hipótesis, variables, la justificación, viabilidad y limitaciones.

El Capítulo II, del marco teórico de la investigación; aquí se precisa la información teórica relevante como: antecedentes, bases teóricas, definiciones conceptuales y bases epistémicos.

El Capítulo III, del marco metodológico, es el tipo de investigación, nivel, método y diseño, población, muestra, instrumentos de recolección de datos y técnicas de procesamiento de datos.

El Capítulo IV, de los resultados; aquí se detalla los pormenores del análisis y procesamiento de la información de la variable.

El Capítulo V, discusión de resultados, aquí se da a conocer los resultados con los antecedentes y el marco teórico.

Finalmente se incluye las conclusiones, sugerencias y las referencias bibliográficas.

**El autor**

## Índice

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Resumen .....	iv
Abstract .....	v
Introducción .....	vi
Índice .....	viii

### CAPÍTULO I

#### EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema .....	12
1.2. Formulación del problema .....	15
1.2.1. Problema general .....	15
1.2.2. Problemas específicos .....	15
1.3. Objetivos .....	16
1.3.1. Objetivo general .....	16
1.3.2. Objetivos específicos .....	16
1.4. Variables .....	17
1.5. Operacionalización de variables .....	17
1.6. Justificación .....	18
1.7. Viabilidad .....	18
1.8. Limitaciones .....	18

### CAPÍTULO II

#### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes .....	19
2.2. Bases teóricas .....	28
2.2.1. Saneamiento Físico Legal .....	28
2.2.2. Lo que dice la ley sobre el saneamiento físico legal de inmuebles .....	28
2.2.3. ¿En qué consiste el saneamiento físico legal? .....	30
2.2.4. Normatividad Legal del Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles .....	31
2.2.5. Formalización de la propiedad inmueble .....	34
2.2.6. Eficiencia social: superando la pobreza .....	40
2.2.7. La Teoría de la Función Social del Derecho de Propiedad .....	42

<b>2.2.8.</b>	Seguridad jurídica Vs. Seguridad Económica .....	<b>42</b>
---------------	--	-----------

### **CAPÍTULO III**

#### **MARCO METODOLÓGICO**

<b>3.1.</b>	Tipo de investigación.....	<b>50</b>
<b>3.2.</b>	Nivel de investigación.....	<b>50</b>
<b>3.3.</b>	Diseño y esquema de la investigación.....	<b>50</b>
<b>3.4.</b>	Población y muestra .....	<b>51</b>
	<b>3.4.1.</b> Población.....	<b>51</b>
	<b>3.4.2.</b> Muestra.....	<b>52</b>
<b>3.5.</b>	Instrumentos de recolección de datos .....	<b>53</b>
<b>3.6.</b>	Técnicas de recojo, procesamiento de datos .....	<b>53</b>

### **CAPÍTULO IV**

#### **RESULTADOS**

<b>4.1.</b>	Resultados del trabajo de campo con aplicación estadística, mediante distribución de frecuencias y gráficos.....	<b>54</b>
-------------	--	-----------

### **CAPÍTULO V**

#### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

<b>5.1.</b>	Contrastación de los resultados de trabajo de campo con los referentes bibliográficos de las bases teóricas.....	<b>60</b>
<b>5.2.</b>	Aporte científico .....	<b>62</b>
	Conclusiones.....	<b>64</b>
	Sugerencias .....	<b>64</b>
	Referencias Bibliográficas .....	<b>66</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

	<b>Pág.</b>
<b>Tabla Nº 1</b> Variable: Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble	<b>54</b>
<b>Tabla Nº 2</b> Dimensión 1: Seguridad Jurídica	<b>56</b>
<b>Tabla Nº 3</b> Dimensión 2: Bienestar Social	<b>57</b>
<b>Tabla Nº 4</b> Dimensión 3: Beneficios Económicos	<b>58</b>
<b>Tabla Nº 5</b> Dimensión 4: Políticas Urbanísticas	<b>59</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

		<b>Pág.</b>
<b>Gráfico N° 1</b>	Variable: Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble	<b>55</b>
<b>Gráfico N° 2</b>	Dimensión 1: Seguridad Jurídica	<b>56</b>
<b>Gráfico N° 3</b>	Dimensión 2: Bienestar Social	<b>57</b>
<b>Gráfico N° 4</b>	Dimensión 3: Beneficios Económicos	<b>58</b>
<b>Gráfico N° 5</b>	Dimensión 4: Políticas Urbanísticas	<b>59</b>

## **CAPÍTULO I**

### **EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Descripción del problema**

El saneamiento físico legal en nuestro país y especialmente en la Región de Junín es un proceso institucionalizado formalmente y se constituye como política pública.

Considerando que, uno de los grandes problemas jurídicos sociales que subsisten desde la instauración de la República en el Perú, es la falta de Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles, ya sean rurales o urbanos; siendo un problema existente en todo el territorio del país, y especialmente en la Región Junín, lo que ha venido generando inseguridad jurídica para el tráfico inmobiliario, que muchas veces sirven de base para las transacciones comerciales y para la estabilidad económica de las personas.

Hasta la actualidad nuestro ordenamiento legal, mantiene aún la vieja y anacrónica tendencia del Registro Declarativo de la adquisición o propiedad de inmuebles, es así que el Art. 949° del Código Civil (2004, p.181), señala que la sola obligación de enajenar el inmueble por parte del deudor, hace propietario al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario, por lo tanto la compra venta de bienes inmuebles en el Perú son con Inscripción Declarativa, esto es, que el derecho existe y subsiste sin necesidad

y exigencia de recurrir a los Registros Públicos, extra registralmente, por tanto el tráfico inmobiliario también se desarrolla en ese ámbito. Lo cual sin duda ha traído a la fecha innumerables problemas y conflictos judiciales sobre demandas de mejor derecho de propiedad, otorgamiento de escritura pública, reivindicación etc. y por otro lado denuncias penales por usurpación y daños etc., que además el problema se agrava por cuanto estas situaciones han servido para eludir obligaciones con terceros como es el caso de las medidas cautelares, etc. el problema también se traslada al ámbito contractual y obligacional.

En tal sentido, se hace imperioso instaurar el sistema de la inscripción constitutiva de los inmuebles en el Perú, tomando como modelo al Derecho Comparado, así tenemos en el Derecho Alemán que han desarrollado un sistema registral con registro constitutivo, en el que la transferencia no se perfecciona mientras no se haya inscrito el título en los registros; tenemos el sistema Registral Australiano, Sistema Registral Español etc. que desarrollan el registro constitutivo, en base a un saneamiento físico legal integral de su territorio, en base un catastro integral de los inmuebles urbanos y rústicos. Lo cual facilita el tráfico inmobiliario y por ende las transacciones comerciales se desarrollan en un ambiente de seguridad jurídica.

Por todo lo explicado, el Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento (2006) también afirma: Insuficiente nivel de coordinación entre la política de vivienda, la de formalización de propiedad informal y la de saneamiento, así como con los programas que desarrollan otros sectores enfocados en la superación de la pobreza. (p.38)

De otro lado, la producción habitacional requiere de la concurrencia eficiente de una serie de agentes (diseñadores, constructores, industriales, comerciantes, consultores, entidades financieras y estatales) y recursos materiales (suelo, servicios básicos, insumos, maquinarias y servicios de construcción); así como la existencia de un marco regulatorio que garantice la calidad y seguridad de las edificaciones (autorizaciones municipales, normas técnicas de diseño, construcción y fabricación, instrumentos de formalización de la propiedad). (p.47)

Cabe precisar, que el beneficio de brindar seguridad jurídica a los inmuebles potenciaría el desarrollo económico y la inversión nacional y extranjera no solo generará externalidades positivas en el sector empresarial, sino que tienen el potencial de generar empleo, aumentar la productividad, transferir conocimientos, aumentar las exportaciones y contribuir al desarrollo económico sostenible de la región y del país.

Los propósitos de la investigación se verán reflejados en los estudiantes, ciudadanos, profesionales y público en general, al conocer la realidad en materia registral y de saneamiento físico legal de los inmuebles en la región y el país; así como se generará un mecanismo alternativo para el saneamiento físico legal de los predios en el país, generar las garantías necesarias para fomentar la inversión nacional y extranjera en la región y el Perú, mejorará y fomentará la creación de empresas la misma que repercutirá en la economía del Perú y la Región por ende la economía de la población de los habitantes de esta región y del Perú, permitiéndoles obtener alcances para incentivar la investigación en los docentes, inversionistas y especialistas con la finalidad de generar propuesta para la mejora de la legislación en materia registral

inmobiliaria. Es necesario también como sustenta Vega (2015): No hay vida sin agua y no hay vida digna sin vivienda. Agua y Vivienda son dos de las necesidades más elementales de los seres humanos y definen la esencia de una vida decente. La carencia de una de ellas o, peor aún, de ambas, es un claro signo de pobreza, una nítida expresión de la violencia estructural que limita o impide que las personas puedan desarrollarse como personas. Justamente ahí, en la necesidad de proveer a todos de agua y de vivienda - hoy y en el futuro.

Esto se logrará determinando el nivel registrado de las propiedades inmuebles en el SUNARP, de esa manera cumplir con las políticas de formalización para generar bases integradoras e inclusivas en el ámbito político-legal (igualdad de derechos y propiedad segura), social y económica.

## **1.2. Formulación del problema**

### **1.2.1. Problema general**

¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?

### **1.2.2. Problemas específicos**

- a. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?
- b. b.¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en el Bienestar Social en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?

- c. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en Beneficios Económicos en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?
- d. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en Políticas Urbanísticas en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo general**

Describir el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.

#### **1.3.2. Objetivos específicos**

1. Describir el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
2. Describir el Saneamiento Físico Legal en el Bienestar Social en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
3. Describir el Saneamiento Físico Legal en Beneficios Económicos en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
4. Describir el Saneamiento Físico Legal en Políticas Urbanísticas en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.

## 1.4. Hipótesis y/o sistemas de hipótesis

### 1.4.1. Hipótesis general

Por tratarse de una investigación descriptiva no es necesario plantear hipótesis a la investigación, ya que los datos son expresivos y demostrativos.

## 1.5. Variables

Variable 1: Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble

## 1.6. Operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Dimensiones	Indicador	Escala de medición
<b>Variable 2:</b> Saneamiento Físico legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble		Seguridad	1. Saneamiento de titulación	1=Sí 2=No 3= A veces
		Jurídica	2. Formación de títulos supletorios 3. Registro del bien en los registros públicos. 4. Registro Predial Urbano (RPU) 5. Titulación sobre tierra pública.	
		Bienestar Social	6. Inversión en la infraestructura de la vivienda. 7. Acceso a servicios públicos.	
		Beneficios Económicos	8. Mercado laboral e ingresos. 9. Potencial económico del predio. 10. Acceso a crédito (hipotecario). 11. Capacidad de consumo y ahorro. 12. Mercado inmobiliario formal. 13. Mejora de calidad de vida por consolidación y créditos.	
Políticas Urbanísticas	14. Viabiliza y genera bases de integración de la ciudad ilegal (la reconoce)			

			<p><b>15.</b> Los asentamientos se incorporan a la planificación urbana.</p> <p><b>16.</b> Sienta las bases para procesos de mejoramiento (infraestructura, vías).</p>	
--	--	--	--	--

Elaboración propia

### 1.7. Justificación

El presente trabajo de investigación se justifica tomando en cuenta los siguientes criterios:

- **Relevancia Social.** La presente investigación beneficiará a la sociedad, la cual constituye nuestro objeto de estudio.
- **Implicancia Teórica.** La presente investigación se justifica en el campo teórico porque constituye, un antecedente para otras investigaciones, ya que en la región no existe ningún trabajo referente al Saneamiento Físico legal y Formalización de los bienes Inmuebles.

### 1.8. Viabilidad

El proyecto fue viable, ya que se contó con la disponibilidad de tiempo de los encuestados, lo cual facilitó aplicar el cuestionario.

### 1.9. Limitaciones

En cuanto al desarrollo del trabajo, es importante destacar que las limitaciones de tiempo para la búsqueda de material bibliográfico que sirvió de base en el presente trabajo fueron de alguna manera limitantes, así como la logística, pero se hizo uso de un programa planificado que nos permitió no presentar mayores dificultades e inconvenientes en su elaboración, por lo cual se pudo llevar a cabo el presente trabajo.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes**

##### **A. A nivel Internacional**

Esquivel (2010), tesis defendida: *COFOPRI ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* México. Investigación para obtener Grado de Maestro. El autor concluye:

- COFOPRI es una organización efectiva en la medida en la medida que consiguió sus metas operativas.
- La efectividad organizacional mostrada por la comisión no le permite reducir la pobreza ni mejorar el bienestar de la población objeto de su política. La política de formalización que implemento no alcanzó los efectos esperados, sin embargo, se debe considerar que los datos utilizados provienen de la encuesta de línea de base que se realizó el 2000 y el programa a ejecutarse en 1996.

## **B. A nivel nacional**

Aliaga (2012). En la investigación: *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú-Pontificia Universidad Católica del Perú*. El investigador concluye:

- Los altos costos para la creación y calificación del título inscribible, son generados principalmente por los altos montos de los servicios de asesoramiento y creación del título inscribible (abogados y notarios) y los costos de transacción generados por la calificación realizada por el Registrador al interpretar las normas pro observación y no pro inscripción.
- Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.
- Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios.
- La implementación de un catastro multipropósito sofisticado genera altos costos a los administrados desalentando la inscripción y fomentando la informalidad, ya que al priorizar y proteger perímetros y planos determinados con medidas con vocación de exactitud (que no son exactas), se está dejando de proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos.

Calderón (2011). *Titulación de la propiedad y mercado de tierras*.  
Universidad nacional de Ingeniería-Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

El autor concluye:

- Cabe explicar esta antinomia (mayor precio y menor formalidad) porque la recreación de la informalidad en zonas tituladas responde a prácticas razonables que los actores implementan en la mejora de sus condiciones de vida y que los llevan a evadir los costos de la formalidad. En todos los casos, los costos de la formalidad son más altos que actuar en la informalidad. Por ejemplo, una familia, con los suficientes ingresos para huir del “cuarto de alquiler”, comprará un terreno, aunque no tenga título de propiedad porque se ajusta a su realidad económica. El arrendador de cuartos de alquiler en los asentamientos consolidados optará por no declarar esos ingresos en tanto hacerlo reduciría su rentabilidad. El comprador de un lote en un asentamiento no consolidado no lo registrará para evadir el pago de impuestos y procedimientos.
- Por otro lado, el alza del precio del terreno por la valorización del título de propiedad es una buena noticia para el nicho estructurado de vendedores y compradores. Estos agentes constituyen, a juzgar por la información, estratos sociales parecidos si se estima que el ingreso familiar promedio mensual de los compradores (USD 378) es igual al de los vendedores (USD 378). No hay desplazamientos de pobres por menos pobres, o viceversa. El mercado no está produciendo procesos de “invasión-sucesión”. Pero, para la demanda que no forma parte del nicho establecido por el mercado, que es de menores recursos, la única

solución para escapar al costo de invasión es adquirir un terreno de menor costo, y éste forma parte del mercado inmobiliario informal. Seguimos aquí una lógica implacable: una mayor titulación producirá una elevación de precios y restringirá las perspectivas de cierta demanda de adquirir un inmueble titulado, a la cual la titulación le acorta los canales mercantiles formales de acceso al suelo.

- En segundo lugar, los mayores precios que los predios con títulos de propiedad tienen en el mercado responden a consideraciones sociales, simbólicas y económicas. Los títulos de propiedad son valorizados tanto por quienes compran predios titulados como por quienes compran predios sin título. Esta valorización se asocia a ser “dueño” reconocido por el Estado (y no solo por un círculo social estrecho), seguridad jurídica y posibilidad de dar en herencia al patrimonio. Hay una consideración social, simbólica y jurídica que viene adquiriendo el predio titulado, y que se traslada al precio.

Hoyos (2008). En la investigación: *Estudio de viabilidad de un proyecto de vivienda social unifamiliar en un terreno de propiedad privada*, Pontificia Universidad Católica del Perú-Universidad Politécnica de Madrid. Tesis para optar Grado de Magíster. El autor concluye:

- El desarrollo de proyectos inmobiliarios en general forma parte importante en la estructura de crecimiento y desarrollo socio económico de un país, pero a la vez requieren de una serie de condiciones favorables del macroentorno político, social y económico, que pocas veces en la historia, como ahora, se han venido dando en los últimos años.

- A pesar de las inmejorables condiciones para el desarrollo de este tipo de proyectos que presenta actualmente el macroentorno existen amenazas importantes en la estructura social, política y económica del país que será necesario analizar y monitorear, siempre antes y durante el desarrollo de un emprendimiento. Los cambios y las crisis en un mundo globalizado como el actual pueden afectar de manera importante las condiciones de análisis de un emprendimiento local por lo que debemos también estar bien informados y de buena fuente de los acontecimientos que afectan el entorno.
- La característica de proyecto masivo nos obliga a pensar en introducir conceptos de modulación y estandarización en el diseño de la vivienda, así como concebir un proceso constructivo que tenga a la industrialización de los subprocesos como eje de trabajo. La incorporación de equipos de construcción como plantas de concreto y grúas con el fin de aumentar la productividad de estos procesos, reducir los tiempos de construcción, así como conseguir autonomía de los proveedores críticos y de la mano de obra local, los consideramos también estratégicos.

Calderón (2009). En su investigación: *Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas*. Universidad Peruana la Católica del Perú. El autor concluye:

- Se requiere iniciar reformas de segunda generación a la política de derechos de propiedad desarrollada en el Perú, atendiendo lo que funcionó y lo que no funcionó. En general, deben orientarse esfuerzos en función de una política integral, antes que fragmentada, y debe

dejarse de lado la excesiva confianza (ideológica) en los mecanismos del mercado. No es suficiente otorgar un título de propiedad y esperar que el mercado haga el resto.

- Una evaluación de impacto de la política de formalización de la propiedad no debe medirse solo en sus consecuencias sociales y económicas para las familias, sino en su inserción en el aparato de Estado y las articulaciones entre “sistema de comunidad” y “sistema de gobierno”.
- La política de formalización requiere detectar los aspectos que encarecen los registros a los titulados, fomentar una cultura del uso de los registros, monitorear la inscripción de las transacciones ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) así como el nexo entre títulos y créditos y el pago de los impuestos prediales. Es un verdadero reto al fomento de la condición ciudadana, el reconocimiento de deberes y derechos. Un nivel de desarrollo de ciudadanía puede medirse, también, a través del pago de impuestos. Es claro, no obstante, que tal actitud deberá ser inducida a través de programas específicos que refuercen la condición ciudadana, los cuales no se han puesto en práctica en el Perú.
- En el plano de la política urbana, deben definirse las articulaciones entre la tenencia de los títulos y los programas de apoyo a la construcción en “sitio propio”. La regularización debe integrar titulación y mejoramiento urbanístico. Por otro lado, los mecanismos financieros también deben orientarse a promover programas municipales de vivienda, o programas

de acceso a suelo servido en general, cortando el círculo vicioso de informalidad.

- El reto hacia adelante es cómo encajar una política de formalización con la gesta de un Estado descentralizado, que otorgue mayores poderes a las municipalidades, en un contexto en que los niveles de gobierno se han visto más bien confrontados en torno a esta temática. La política de formalización no debe desarrollarse al margen del proceso de reforma del Estado. Un paso en esa dirección sería definir una política urbana y de vivienda, en escala nacional, que articule los diferentes niveles de gobierno: nacional, regional y local.
- Se requiere replantear desde la realidad –y ya no desde los postulados conceptuales de la formalización– las ventajas que esta política puede ofrecer. En esa medida, la política de titulación debe considerar el impacto en el “sistema de comunidad” y el modo de producción del hábitat configurado, así como definir con mayor profundidad el fomento de comportamientos ciudadanos (pago de tributos, derechos y deberes).

Zecenarro (2016) en su investigación: *¿Tiene la Formalización de la Propiedad Urbana una Tercera Oportunidad en el Perú? COFOPRI y el Decreto Legislativo 1202*. El autor concluye:

- El mero otorgamiento de títulos de propiedad no necesariamente conlleva a una capitalización de activos traducida en ingentes créditos hipotecarios. Es, por ello, necesario que los programas de formalización se enmarquen en políticas públicas integrales de inclusión espacial, que considere la articulación del elemento municipal (planificación urbana y estratégica),

fiscal (mecanismos adecuados de recuperación de plusvalías) y económico (fomento de un verdadero mercado de créditos que no excluya a sectores de menores ingresos).

- La experiencia latinoamericana nos ha enseñado que el otorgamiento de subsidios asignados de forma regresiva (a menores ingresos menores subsidios) trae como consecuencia la construcción de viviendas con cada vez mayor costo, con la consiguiente marginación de los sectores de menores ingresos a estos programas, por lo que es primordial que los programas de facilitación de acceso a la vivienda sean planificados con cuidado, y extiendan sus efectos no solo al otorgamiento de instrumentos jurídicos de inscripción registral predial, sino que vayan aparejados de políticas complejas que permitan convertir la tenencia predial en un real instrumento de superación y acceso a una vida digna para sus beneficiarios.

Calderón (2015) en su ponencia: Política de formalización como instrumento de inclusión social. Perú. El autor concluye:

- Las políticas de formalización han generado bases integradoras e inclusivas en el ámbito político – legal (igualdad de derechos, propiedad segura). En el ámbito económico los costos de formalidad dificultan el uso colateral del título de propiedad para el acceso al crédito privado y los mercados inmobiliarios formales. En el ámbito social ha otorgado percepciones de seguridad, confianza y estatus, pero debe revisarse su impacto en la organización social y el capital social.
- La política de formalización debe reforzar sus lazos, desde su abordaje de la informalidad con las políticas de vivienda. Para ello requiere mejorar sus propuestas que vinculan la propiedad al desarrollo económico e insertarla

en las propuestas urbanísticas que se discuten en la región bajo el criterio de la función social de la propiedad y el fomento de la ciudadanía.

Solari (2015). En la ponencia: *El registro y el diseño de políticas de inclusión social: productos, resultados y perspectivas-Perú*. El investigador concluye:

- La inclusión social es entendida para el Estado Peruano como la situación en la que todos los ciudadanos y ciudadanas del conjunto del país puedan ejercer plenamente sus derechos, acceder a servicios públicos de calidad, participar en la comunidad nacional en condiciones de igualdad y contar con las capacidades esenciales para aprovechar las oportunidades que abre el crecimiento económico, poniendo énfasis en que los más pobres accedan a nuestros servicios.
- La SUNARP como organización que brinda seguridad jurídica debe comprometerse a llegar a cada rincón del país, a cada pueblo alejado y cada familia con potencial participación en la economía local, regional o nacional para que, a través de la inscripción de sus predios o la formalización e inscripción de sus pequeñas empresas, o la formación de organizaciones sociales de base, asociaciones, cooperativas, etc., generen y desarrollen una economía sostenible que les permita identificarse con su propia comunidad y luego con todo el Perú.
- A través del establecimiento de las tasas preferenciales, se ha buscado incluir a las personas de escasos recursos o que se encuentran en condición de vulnerabilidad, asimismo se ha creado los programas “SUNARP te capacita”, “SUNARP te escucha”, el “Registrón Informativo” y “el registro Móvil” como herramientas de inclusión que permita que la SUNARP se acerque al ciudadano.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. Saneamiento Físico Legal**

El saneamiento es el procedimiento mediante el cual los propietarios regularizan o formalizan su derecho de propiedad u otros derechos de propiedad u otros derechos reales con la finalidad de que estos se encuentren “aptos” para su inscripción.

Salvador (2016) alude que: El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros Públicos.

Por lo tanto, la finalidad del saneamiento no es otra que la inscripción de la propiedad de los bienes en el registro.

### **2.2.2. Lo que dice la ley sobre el saneamiento físico legal de inmuebles**

El mismo Salvador (2016) sigue afirmando lo que debe tenerse en cuenta que los trámites de saneamiento físico legal de predios para acceder a los Registros Públicos dependerán de la situación físico legal en que se encuentre cada predio por lo que la legislación aplicable también deberá adecuarse al caso concreto.

Por ejemplo, en muchos casos el propietario de un predio no puede acceder a la inscripción en los Registros Públicos porque su terreno no cuenta con la “habilitación urbana”, es decir que el predio se encuentra

en una zona que antes fue rústica y que aún no ha concluido formalmente con el proceso de urbanización que requiere por ejemplo delimitación de lotes, construcción de pistas y veredas, instalación de servicios de agua y luz, etc. En este caso será de aplicación la ley 29090, Ley de regularización de habilitaciones urbanas.

Otra situación puede ser aquella en que el propietario no cuenta con documentación que sustente la propiedad del inmueble a pesar de que vive muchos años en el predio. En dicho caso, el interesado podría a través de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, ya sea en la vía judicial o notarial, adquirir la propiedad formal del bien siempre que logre acreditar que se encuentra en posesión del inmueble por 10 años de manera pública, pacífica, continua y comportándose como dueño.

También puede dar el caso de inmuebles que se encuentran inscritos en los Registros Públicos, solo como terrenos, pero en la realidad existen construcciones e incluso edificios sobre ellas. En dicho caso el saneamiento de inmuebles está regulado por la ley regularización de edificaciones, del procedimiento de declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, más conocida como la ley 27157.

Como se podrá observar esta ley regula tres procedimientos:

- a.** El procedimiento para la regularización de edificaciones
- b.** El procedimiento de declaratoria de fábrica
- c.** El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común

### 2.2.3. ¿En qué consiste el saneamiento físico legal?

El saneamiento es un procedimiento no es más que un conjunto de pasos orientados a la consecución de un fin práctico. Dicho fin para el caso de saneamiento es la inscripción del bien en el registro.

Puesto que, para inscribir un bien se requiere de un presupuesto, esto es contar con un documento que acredite que se tiene el derecho de propiedad sobre el bien que se pretende registrar.

En el proceso de saneamiento legal de un bien inmueble se distinguen dos etapas:

1. Saneamiento del título de propiedad, procedimiento orientado a la obtención de un título apto para el registro.
2. La inscripción de un bien en los registros públicos, la cual se produce después de haber obtenido el título de propiedad.

**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Plan Estratégico Multianual 2008-2015.** De acuerdo con el diagnóstico efectuado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el déficit de viviendas en el país se mide de forma cuantitativa y también cualitativa. El déficit cuantitativo se refiere al número total de viviendas demandadas menos las ofertadas, y alcanza las 389 745 viviendas. El déficit cualitativo está formado por la existencia de viviendas cuyas características físicas o su situación de hacinamiento no satisfacen las condiciones mínimas de habitabilidad. El déficit cualitativo es de 1 470 947 viviendas. En ese sentido, la problemática de la vivienda es la siguiente:

- Déficit habitacional de 1 860 692 viviendas (1 470 947 cualitativo y 389 745 cuantitativo);
- El 81,6% de las viviendas cuenta con electricidad al 2009; • El 72,6% de las viviendas cuenta con abastecimiento de agua mediante red pública dentro de la vivienda;
- El 56,5% de las viviendas tiene conexión de servicio higiénico mediante red pública y dentro de la vivienda;
- El 41,5% de las viviendas tiene piso de tierra;
- El 44,2% de las viviendas tiene paredes de ladrillo o cemento y el 42,1% de adobe, tapia o quincha;
- El 31,9% de las viviendas tiene techo de concreto armado, el 35,5% de plancha de calamina, el 14,75% de madera o tejas y el 18,1% de estera, caña o estera con torta de barro, etc.

#### **2.2.4. Normatividad Legal del Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles**

**Constitución Política del Perú.** (2015, p. 133), en el capítulo XIV de la Descentralización, artículo 195 y en el numeral 6, señala: Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Asimismo, en el Capítulo III. De la Propiedad. Artículo 73º, que a la letra dice: Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley para su aprovechamiento económico”. (p.49).

**Decreto Supremo N° 006-2009**, "Establecen disposiciones aplicables durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinaria aprobado mediante Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, relativas a la formalización de posesiones informales".

**Decreto Supremo N° 020-2012-VIVIENDA**, que mediante el Decreto legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementado por la Ley N° 27046, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, en mérito de la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos; Que, por Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, se reguló en forma complementaria y se desarrolló, entre otros, el proceso de formalización de la propiedad informal...

**Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021** (2011, p. 101), en el objetivo específico 5: **Acceso y mejoramiento de la vivienda de la población**, en su inciso b) Acciones estratégicas, estipula:

- Formalizar los predios dedicados a vivienda (formalización de la propiedad).

- Aumentar la disponibilidad de suelo urbano para la implementación de programas habitacionales, conforme a lo determinado en los procesos de zonificación ecológica económica.
- Incorporar el enfoque de interculturalidad en la construcción de viviendas nuevas y el mejoramiento habitacional.
- Facilitar el desarrollo de proyectos inmobiliarios, prioritariamente para vivienda social. Dotar de servicios y equipamiento complementario en ámbitos urbanos y rurales.
- Crear incentivos para la compra de viviendas en las familias con ahorros.
- Facilitar el crecimiento vertical u horizontal residencial mediante la agregación de nuevas unidades de vivienda en los aires o en áreas libres de una vivienda ya producida o existente.

**El Decreto Legislativo N° 1202.** La norma bajo análisis se puede desmenuzar en los siguientes componentes clave:

- El dispositivo legal consagra a COFOPRI como la entidad exclusivamente facultada para llevar a cabo los procedimientos autorizados en la misma. Dicha designación resulta saludable y adecuada, por cuanto dicha institución posee no solo la experiencia requerida en materia de formalización de la propiedad informal urbana, sino que además cuenta con la información técnica y catastral adecuada para llevar a cabo las funciones delegadas. Con la adición de facultades mediante un reglamento, pueden fortalecerse sus capacidades financieras y operativas,

afianzándose de esta manera los medios para alcanzar el objetivo trazado.

- Según el Decreto Legislativo N° 1202, toda adjudicación debe efectuarse a valor arancelario; y que toda forma de ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos definidos por COFOPRI, quedan automáticamente incorporados al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente, con una zonificación residencial de densidad alta. En ese sentido, el otorgamiento de una zonificación favorable para desarrollar edificaciones multifamiliares y conjuntos residenciales implica conferir una significativa ventaja económica para los potenciales beneficiarios de estos programas, por lo que debió haberse considerado el establecimiento de llevar a cabo la adjudicación a valor comercial y no arancelario. Con ello se prevendrán, además, manejos y contubernios tendientes a favorecer a determinados grupos sociales en perjuicio de otros, como ya sucedió en repetidos casos que concluyeron en la cancelación de los títulos de propiedad otorgados, y procesos penales instaurados contra funcionarios de COFOPRI.

#### **2.2.5. Saneamiento Físico Legal de los Inmuebles en el Perú y el Departamento de Junín**

Es exigencia del sistema una fluidez en el tráfico patrimonial, particularmente de bienes inmuebles, el cual no debe llevarse a cabo de manera desordenada o caótica, sino dentro de un marco normativo que haga efectiva una plena seguridad jurídica a todos los ciudadanos

y que a su vez facilite el acceso a la formalización de la propiedad lo cual redundará en un aumento de las inversiones nacionales y extranjeras en nuestra recesada economía.

Se puede citar como referencia a los asentamientos informales que rodean las ciudades, en el Perú se les llama Pueblos Jóvenes.

De Soto (2000), sostiene que: los habitantes pobres de estos países (tercer mundo-Perú) la gran mayoría sí tuene casas, pero la mayoría de ellos no cuenta con los medios de representar su propiedad y crear capital. Tienen casas, pero no títulos; cosechas, pero no certificados de propiedad; negocios, pero no escrituras de constitución ni acciones que permitan a sus activos llevar una vida paralela en el mundo del capital. La falta de estas representaciones esenciales explica porque personas que se han adaptado a todo otro invento occidental, desde el bolígrafo hasta el reactor nuclear, no han podido producir capital suficiente para hacer funcionar su capitalismo local. Este es el misterio del capital.

Asimismo, el autor sigue argumentando que: “la propiedad formal proporciona el proceso, las formas, y las reglas que fijan activos en condiciones que nos permiten realizarlas como capital activo. El sistema de propiedad formal es la planta hidroeléctrica del capital. Es el lugar donde nace el capital”. El potencial económico que existe en la propiedad no formal en nuestro país es tremendo y no se debería escatimar esfuerzos a efectos de conseguir en el futuro no muy lejano la formalización de la propiedad estableciéndola como sistema. El proceso de adquisición de la propiedad informal que se origina en los

así llamados Pueblos Jóvenes es inverso al que se desarrolla en la propiedad formal. Esto implica la necesidad de modificar el procedimiento tradicional de reconocimiento y registro de derechos, creando nuevas instituciones y procedimientos, pero con las mismas garantías que la propiedad formal ofrece. Por lo expuesto, y tomando en consideración que la certeza de la propiedad y la legitimidad reconocida a su titular son dos pilares fundamentales en que descansan el tráfico patrimonial.

#### **2.2.6. Formalización de la propiedad inmueble**

Calderón (2002) entiende por formalización de la propiedad una política social a favor de los pobres urbanos que a través de la posesión de un título de propiedad registrado les permita mejorar su economía, por este camino, la de economía urbana en general.

Sin embargo, el autor añade que, “ni la informalidad ni la solución pueden ser restringidas al abordaje del derecho pues los subsistemas económicos y socioculturales también son importantes”.

Ministerio de Vivienda, construcción y saneamiento (2015) **Funciones de COFOPRI**

**Función general.** Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales, en el marco del proceso de descentralización.

### **Funciones específicas:**

- Planificar, normar, dirigir y ejecutar el proceso de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, mercados públicos informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.
- Planificar, normar, dirigir y ejecutar otros procesos especiales de formalización de la propiedad predial, tales como programas de vivienda del Estado, urbanizaciones populares, conciliaciones, privatización de mercados públicos, reversión, procesos de declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo; los dos últimos, por delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales.
- Planificar, normar, dirigir, ejecutar y controlar las acciones de formalización, saneamiento físico y legal y titulación de los predios rurales y de las comunidades nativas.
- Dirigir, ejecutar y controlar las acciones de formalización, saneamiento físico legal y titulación de las tierras eriazas y de comunidades campesinas, en coordinación con el Ministerio de Agricultura.
- Efectuar el diagnóstico y/o saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación, de las Entidades Públicas, inclusive aquellas involucradas en

proyectos de inversión, en obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, de conformidad con las normas legales vigentes.

- Efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial.
- Emitir las directivas técnicas y legales que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, las mismas que tienen alcance nacional.
- Establecer las normas y especificaciones técnicas del catastro predial para la formalización, según la normatividad vigente.
- Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover las transacciones sobre las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, cuidando que los costos de estas sean inferiores a los de la informalidad.
- Promover y proponer las medidas convenientes para la creación de las condiciones necesarias de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad predial, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.
- Promover, diseñar y ejecutar campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de formalización en la población beneficiaria.

- Proponer la implementación de las oficinas zonales que tienen a su cargo la realización de las acciones inherentes a los fines de la entidad.
- Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto, así como aquellas provenientes de las diferentes fuentes de financiamiento que se requieran para la ejecución de sus actividades.
- Proponer la celebración de todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones públicas y privadas.
- Proponer al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.
- Las demás que se le sean asignadas, por dispositivos legales.

### **Artículo 1º. Objeto de la Ley**

La presente Ley regula en forma complementaria y desarrolla el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos y establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización.

En el **Título I: Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y**

Urbanizaciones Populares. En el **artículo 2º. Formalización de la propiedad**, señala: Declárese de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. Asimismo, compréndanse dentro de los alcances del objeto de la Ley a los mercados públicos informales.

#### **2.2.7. Eficiencia social: superando la pobreza**

Vega, et al. (2006) Respecto de cómo superar la pobreza alude, que, Con el propósito de hacer más eficiente la inversión que destina el Estado a la estrategia de superación de la pobreza, resulta necesario coordinar los programas de vivienda con subsidio directo, los de mejoramiento de barrios urbano-marginales y los de vivienda rural, con los otros programas que se focalizan en los pobres e indigentes. Es particularmente relevante la necesidad de coordinación con los planes de saneamiento básico y de formalización de la propiedad urbana y rural con los Gobiernos Locales, teniendo en cuenta, para el caso de la propiedad urbana, el nuevo rol conferido a COFOPRI. (p.47)

De igual manera, en las líneas de acción pragmática, para el cumplimiento de los objetivos, metas y estrategias del Plan Nacional 2006-2015, se han diseñado siete Líneas de Acción Programática, describen ya las acciones de política habitacional a emprender.

### **Producción habitacional:**

a. Asegurar la disposición de suelo urbano para la atención de la demanda habitacional y de equipamientos urbanos, previendo sobre todo que pueda contarse con suelo para el desarrollo de programas habitacionales dirigidos a familias de bajos ingresos. Para ello, será necesario contar con una Bolsa de Tierras Urbanas, que pueda incorporar:

- Terrenos de dominio privado del Estado, particularmente en áreas de expansión urbana.
- Terrenos de propiedad de los gobiernos locales y regionales.
- Terrenos de propiedad de entidades del Estado en liquidación.
- Terrenos correspondientes a instalaciones militares, que se localicen dentro de las áreas de expansión urbana de mediano plazo.
- Terrenos de comunidades campesinas localizados en las áreas de expansión urbana.
- Terrenos urbanos ubicados en antiguas zonas industriales en proceso de abandono.
- Inmuebles abandonados que puedan reciclarse con fines de vivienda.
- Inmuebles de entidades estatales ocupados por tugurios.
- Terrenos o inmuebles de propiedad privada no utilizados y que tengan vocación residencial.

Los predios de propiedad estatal que sean declarados prioritarios con fines de vivienda serán incorporados a la Bolsa de Tierras. Los de

los gobiernos regionales y locales podrán servir para solventar Programas de Vivienda regional o municipal. Los de propiedad particular aportados voluntariamente por sus propietarios, bajo el esquema de transferencia onerosa. (p.51)

#### **2.2.8. La Teoría de la Función Social del Derecho de Propiedad y familias beneficiarias**

El impacto de la formalización en las familias beneficiarias ha sido privilegiado por el análisis en tanto en que hacia allí han apuntado los objetivos de la política. Hay algunos impactos económicos que no se están logrando en la medida de lo esperado, y conviene poner en discusión si se trata de la lentitud de un proceso o, más bien, de un enfoque en esencia equivocado. La Política Nacional de Formalización (PNF) y el Programa de Derechos de Propiedad Urbana (PDPU) se plantearon los siguientes supuestos e hipótesis:

- Seguridad de propiedad y mayor inversión en vivienda.
- Decisiones individuales de inversión, mayor provisión de servicios e incremento del valor de la propiedad.
- Inscripción adecuada en el registro, desarrollo del mercado inmobiliario formal.
- Fortalecimiento de conciencia sobre derechos de propiedad, cambios sociales en la familia y la comunidad.

Los puntos a desarrollar:

- La seguridad de tenencia.
- El nexo entre el título de propiedad y el acceso al crédito.

- El desarrollo de mercados y su supuesta integración a un mercado formal.

**La seguridad de tenencia.** La seguridad de tenencia de un terreno, como garantía pública de que el Estado respetará la posesión del poblador y no emprenderá acciones de desalojo, debe ser claramente distinguida de la tenencia de un título de propiedad sobre ese terreno. Hernando de Soto (1986) afirmó, que era el título el que daba seguridad de tenencia a sus habitantes. Corroborando con lo que afirma el autor, por ejemplo, los inmuebles inscritos en la provincia de Huancayo, perteneciente a la Zona VIII, de los Registros Públicos de Junín, donde se puede apreciar que desde el 2001 al 2013, ha tenido un crecimiento de casi el 40%, esto se debe mayormente a que los propietarios necesitan tener mayor seguridad jurídica en referencia a sus predios. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-Registro Predial Urbano.

**Nexo entre título de propiedad y acceso al crédito.** En términos más precisos, la relación entre acceso a las garantías hipotecarias y mejora de la calidad de vida –edificación de la vivienda que la PNF estableció–

Aunque puede observarse, en el mundo urbano popular, una mejora de calidad de vida, así como un proceso de diferenciación social en curso, en cuanto a la edificación de la vivienda, la población sigue usando los recursos propios (Calderón, 2007a). Tal vez nunca fue muy realista pensar que la población de menores recursos, cuyo principal capital es su predio, lo hipotecaría algún día para construir una vivienda

en él. Aspecto vinculado al valor que su predio pudiera tener en el mercado. En 2007, en asentamientos titulados por la COFOPRI, el precio promedio de un terreno de 90 m<sup>2</sup> con luz eléctrica era de \$ 1.134 o \$ 12,6 el m<sup>2</sup> (Calderón, 2007)

b). En 2008, el mismo terreno se compraba a \$ 1.637,51 o \$ 15,96 el m<sup>2</sup> (Calderón, 2008b). Si bien se verificaba un alza en el precio del 26,6%, conviene preguntarse por el monto de préstamo que podía obtenerse por esos valores.

**Desarrollo de mercados inmobiliarios formales.** La Política Nacional de Formalización (PNF) también ha destacado el impacto entre los títulos de propiedad y el mercado inmobiliario. Afirma que, a partir ciertas condiciones institucionales de la propiedad como su carácter definible, defendible y enajenable, se generarán efectos económicos como una mayor movilidad de los inmuebles en el mercado formal, la elevación de su precio y la reducción de riesgos y costos.

En un estudio que se ha elaborado, se observa el impacto del título en el mercado inmobiliario a través de la elevación del precio del inmueble y de los avances que podrían estar produciéndose hacia la formalidad anhelada. Calderón (2008b).

#### **2.2.9. Desarrollo de mercados inmobiliarios formales**

La Política Nacional de Formalización (PNF) también ha destacado el impacto entre los títulos de propiedad y el mercado inmobiliario. Afirma que, a partir ciertas condiciones institucionales de la propiedad como su carácter definible, defendible y enajenable, se

generarán efectos económicos como una mayor movilidad de los inmuebles en el mercado formal, la elevación de su precio y la reducción de riesgos y costos. Apoyo, (2003, p.12).

No obstante, el tipo de transacciones establecidas por los agentes solo de modo relativo era formal, o se estaba formalizando. Solo el 25% de la adquisición de lotes con título COFOPRI se estaba registrando ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), mientras que un 56% prefería al notario y 18% no lo registra. Calderón (2008b). Los títulos se valoran socialmente y se asocian con seguridad y prestigio en un (60% de los compradores no hubieran comprado el predio si hubiese carecido de título) Webb (2006, p. 58) El impacto de los títulos resulta el esperado en cuanto al aumento de precio de los predios.

Una consecuencia del enfoque conceptual utilizando en el supuesto de que la institución de la propiedad generará en los actores, de manera mecánica una cultura de la formalidad, sin necesidad de que medien mecanismos específicos para bajar los costos y/o para formar una cultura ciudadana y responsable.

#### **2.2.10. Seguridad jurídica Vs. Seguridad Económica**

Ambos conceptos hacen referencia a la idea de “seguridad”, la cual puede ser definida como la ausencia de riesgo, que en términos prácticos se puede explicar desde una perspectiva objetiva y una subjetiva.

La perspectiva objetiva es la que se demuestra con datos plausibles. En otras palabras, esta perspectiva es en la que se puede demostrar, después de realizar alguna investigación, sondeo o encuesta sobre algún indicador cuantificable, que existe o no seguridad en “algo”. La perspectiva subjetiva es la percepción que poseen las personas sobre “algo” que puede generarles la confianza necesaria para considerar que este “algo” sea seguro o no. Por un lado, tenemos una perspectiva demostrable y por otro tenemos una percepción. Hay que aclarar que no necesariamente algo demostrable puede generar la percepción en las personas de que lo sea así, es necesario que otros factores coadyuven para que suceda. Con estas ideas preliminares podremos definir ambos conceptos.

### **2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS**

**Administrativos y tributarios.** Permite al Estado recaudar tributos, fortalece a la ciudadanía como sujeto de deberes y derechos.

**Beneficios económicos.** Beneficios económicos a la incorporación al libre mercado y/o economía del mercado. Asimismo, se defiende la propiedad (oponibilidad), puede conectar la propiedad a activos económicos, asegura patrimonio, herencias, etc.

**Bienestar social.** Se denomina bienestar social a la satisfacción plena de las necesidades básicas por parte del propietario.

**Desarrollo social.** Es la calidad institucional en el que un tipo de población se encuentra. Este tipo de evento garantiza que exista bienes públicos.

**Formalización de propiedad inmueble.** formalización de la propiedad una política social a favor de los pobres urbanos que a través de la posesión de un título de propiedad registrado les permita mejorar su economía, por este camino, la de economía urbana en general.

**Irregular.** Subdivisión que está aprobada oficialmente pero no ha sido ejecutada de acuerdo a Ley.

**Políticas urbanísticas.** Debe articular los tres niveles de gobierno (nacional, regional, local) y busque la convergencia entre políticas urbanísticas con respecto a la planificación urbana articulando objetivos sociales, económicos, jurídicos y ambientales. Además, permite el reordenamiento urbanístico del espacio, provisión de servicios básicos, infraestructura y vías y mejoramiento de la vivienda.

**Registro de predios.** Inscripciones ordenadas por rubros.

**Regularización.** Se refiere no solo a la entrega de títulos, sino también a la dotación de infraestructura urbana, servicios y otros cambios necesarios para integrar el asentamiento “informal” /ilegal, pero al mismo tiempo real” en la red de ciudad real.

**Saneamiento físico legal.** Es un conjunto de actos prácticos orientados a un fin que se persigue en la inscripción de los bienes en el registro (SUNARP).

**Seguridad jurídica.** Tiene como presupuesto, fundamento, contenido y finalidad los derechos fundamentales de las personas, estipulado en el art.2 de la Constitución Política de 1993. La seguridad jurídica es como un valor instrumental para la consecución de la justicia en cuanto a la tenencia y provee derecho de propiedad del predio.

## 2.4. BASES EPISTÉMICOS

Si se asume que la concepción epistemológica del investigador es el sistema conceptual desde el cual él juzga y toma decisiones acerca de cómo se origina y organiza el conocimiento, es oportuno indicar que tal concepción varía según la noción de realidad de la cual se parta.

El ideario de las revoluciones fue suprimir todo vestigio de régimen feudal. Estos acontecimientos reconfiguraron el derecho de propiedad y que fue recogido por el Código Civil de Napoleón (1804) este último implicó la recuperación de la estructura de la propiedad tal como había sido concebida en el Derecho Romano.

De esta manera, se hizo del propietario una especie de soberano y la propiedad fue considerada un derecho sagrado e inviolable. “Era la salvaguardia de la libertad” al decir de Adroque (1991). La simplificación de la propiedad y su organización de base individual, no familiar, era además la manera de suprimir las clases sociales (la nobleza). El lema, libertad, igualdad y fraternidad simbolizaban estas ideas.

“La propiedad supone derechos y deberes del propietario” Duguit. La función social se relaciona con los principios y fundamentos del derecho urbanístico.

El derecho a la propiedad, de manera individual y colectiva, constituye uno de los derechos humanos fundamentales previstos en el artículo 17 inciso 1) Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente. 2) nadie será privado arbitrariamente de su propiedad. Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948).

Existe, sin embargo, un aspecto fundamental que critica Kuhn (1975) de Popper. A decir de Kuhn, Sir Karl está convencido de que un científico construye hipótesis y las contrasta con la experiencia, las contrastaciones tienen la función de explorar las limitaciones de la teoría aceptada o de amenazar lo más posible a una teoría vigente; la ciencia, entonces, crece no a través de la acumulación de conocimiento, "sino por el "derrocamiento revolucionario" de una teoría aceptada y su reemplazamiento por otra mejor"

Le otorga al científico funciones importantes, como las de determinar entre las teorías disponibles y elegir la mejor y más certera, así como ofrecer razones para rechazar las teorías no elegidas. Se otorga un papel importante a la crítica de los científicos para hacer progresar el conocimiento científico.

Se comparte con la teoría anterior, dado que las teorías científicas de gestión pública en cuanto al saneamiento físico legal y la formalización de los predios también están en constante cambio e innovación de las teorías contemporáneas.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### **3.1. Tipo de investigación**

El tipo de investigación es básica o pura, para Carrasco (2006) "... es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca profundizar y ampliar el caudal de conocimientos científicos acerca de la realidad. Su objeto de estudio lo constituye las teorías científicas, las mismas que las analiza para perfeccionar sus contenidos. (p. 43).

#### **3.2. Nivel de investigación**

El nivel de investigación descriptivo, al respecto sostiene, Carrasco (2006) ... en este nivel se conoce, identifica y describe las características esenciales del fenómeno social en estudio, respondiendo las preguntas: ¿Cómo es?, ¿cuáles son?, ¿dónde están?, ¿cuántos son? (p. 50)

#### **3.3. Diseño y esquema de la investigación**

El diseño es No experimental, ya que no se manipuló, es decir, la investigación no busca causa-efecto entre la variable investigada. Es transversal, pues la aplicación del instrumento a la muestra seleccionada fue por única vez. La investigación tiene un alcance descriptivo comparativo, ya

que se podrá hacer las comparaciones entre los resultados de los propietarios de la Región de Junín.

Morán y Alvarado (2010, p. 24), que el diseño busca especificar las propiedades, las características y los perfiles importantes de personas, grupos, comunidades, o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Asimismo, Hernández et al. (2010), dice que el diseño de la investigación se define como una estructura o una organización es que matizada que adopta el investigador para relacionar y controlar las variables de estudio. El esquema es siguiente:

$$M = O_1$$

Donde:

**M** = Muestra

**O<sub>1</sub>**= Observación de la variable

### **3.4. Población y muestra**

#### **3.4.1. Población**

Según Hernández, et al. (2010) “La población es el conjunto de individuos que comparten por lo menos una característica, sea una ciudadanía común, la calidad de ser miembros de una asociación voluntaria o de una raza, la matrícula en una misma universidad, o similares”.

En el caso de la investigación, la población estuvo conformada por 1599 propietarios de la Región Junín-2013.

### 3.4.2. Muestra

El mismo Hernández, et al. (2010, p.75), la muestra es en esencia un subgrupo de la población. Digamos que es un sub conjunto de elementos que pertenecen en ese conjunto definido, en sus características al que llamamos población”.

Carrasco (2006, p. 242) afirma: “... tenemos que recurrir a la muestra probabilística aleatoria estratificada, ya que la muestra tiene que ser estrictamente representativa, para que sus resultados puedan generalizarse a toda la población”

La muestra estuvo conformada por 310 propietarios de la Región Junín, 2013. Veamos:

#### Muestreo aleatorio estratificado Para poblaciones finitas Tamaño de la muestra

Cuando:

$$Z= 1.96$$

$$N= 1599$$

$$P= 0.5$$

$$Q= 0.5$$

$$E= 0.05$$

$$n_0 = \frac{Z^2 N P Q}{Z^2 P Q + (N - 1) E^2} = \boxed{309.900}$$

#### POBLACIÓN Y MUESTRA DE ESTUDIO

PROPIETARIOS	N° DE PROPIETARIOS - POBLACIÓN	PORCENTAJE	N° DE PROPIETARIOS - MUESTRA	PORCENTAJE
Chupaca	298	18.64	58	18.64
Junín	319	19.95	62	19.95
Tarma	340	21.26	66	21.26
Huancayo	388	24.27	75	24.27
Chanchamayo	254	15.88	49	15.88
Total	1599	100.00	310	100.00

Elaboración propia

### 3.5. Instrumentos de recolección de datos

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Datos a observar</b>
<b>Fichaje</b>	Fichas bibliográficas, resumen, transcripción y resumen.	Marco teórico conceptual, recolectar y detectar la mayor cantidad de información relacionada con el trabajo de investigación.
<b>Cuestionario</b>	Cuestionario de encuesta sobre el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble	La descripción del Saneamiento Físico legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.

Elaboración propia

### 3.6. Método de análisis y procesamiento de datos

Una vez elaborado, validado y fiable los instrumentos se pasó a aplicar a la muestra de estudio utilizando todos los procesos que le corresponde.

Para ello se utilizó la sabana de datos en el programa Excel Windows 8.

La investigación es de tipo descriptivo, por lo tanto, no es necesario la utilización de estadígrafos y de estadística inferencial. Ya que mediante tablas y gráficos descriptivos están representados los resultados según la problemática y objetivos trazados en la investigación.

En las tablas y/o gráficos se encuentran las frecuencias y porcentajes de la tendencia del Saneamiento físico legal en la Formalización de la propiedad Inmueble de la Región Junín, 2013.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. Resultados del trabajo de campo con aplicación estadística, mediante distribución de frecuencias y gráficos

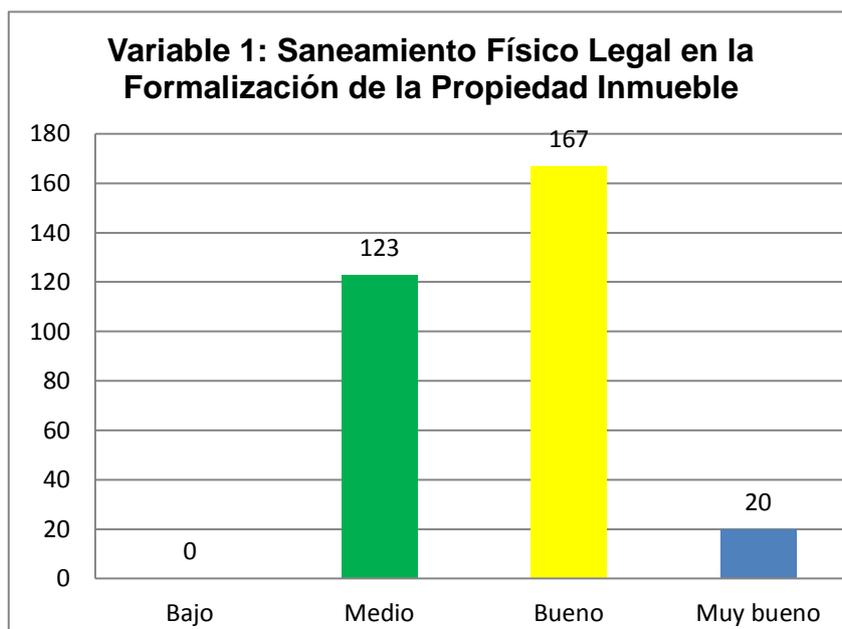
En la tabla mostramos el consolidado de las variables “Saneamiento Físico legal en la Formalización de Propiedad Inmueble, el cual se aplicó a la muestra de 310 propietarios de la Región de Junín. Ahora veamos, la primera variable:

**Tabla N° 01**

**Variable: Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble**

<b>Variable 1 : Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble</b>		
<b>Valoración</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Bajo	0	0,00
Medio	123	39,68
Bueno	167	53,87
Muy bueno	20	6,45
Total	310	100,00

**Gráfico N° 01**



**Fuente:** Tabla N° 01

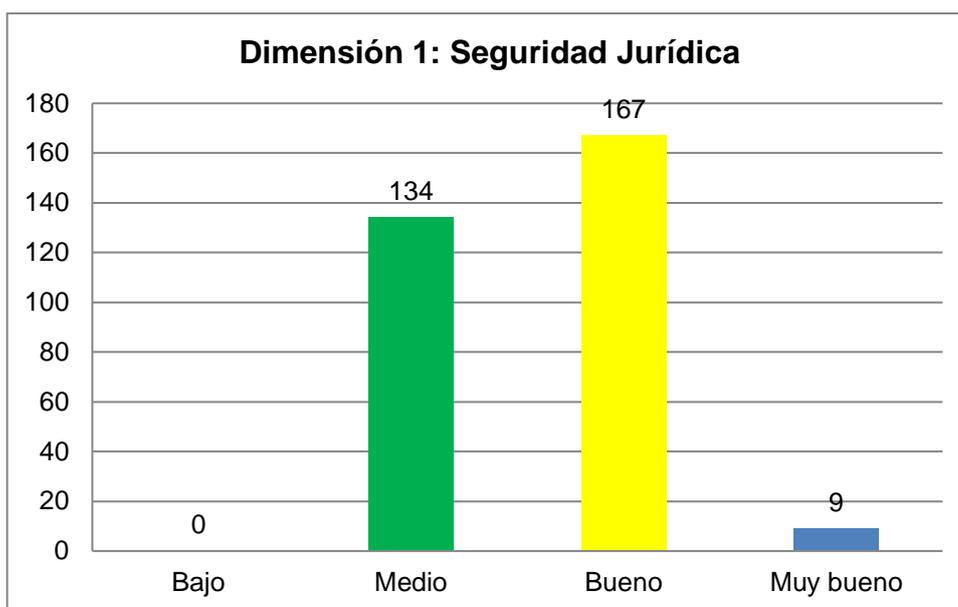
Según la Tabla N° 01 y el gráfico N° 01 se puede apreciar que la variable: "Saneamiento Físico Legal en Formalización de la Propiedad Inmueble" de los 310 propietarios encuestados, 167 propietarios que representan el (53,87%) perciben una bueno; luego 123 propietarios que representan el (38,68%) lo percibe como medio o regular y 20 propietarios que representa el (6,45) lo perciben como muy bueno. Ahora veamos las dimensiones específicas:

**Tabla N° 02**

<b>Dimensión 1: Seguridad Jurídica</b>		
<b>Niveles</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Bajo	0	0,00
Medio	134	43,23
Bueno	167	53,87
Muy bueno	9	2,90
Total	310	100,00

**Fuente:** Base de datos

**Gráfico N° 02**



**Fuente:** Tabla N° 02

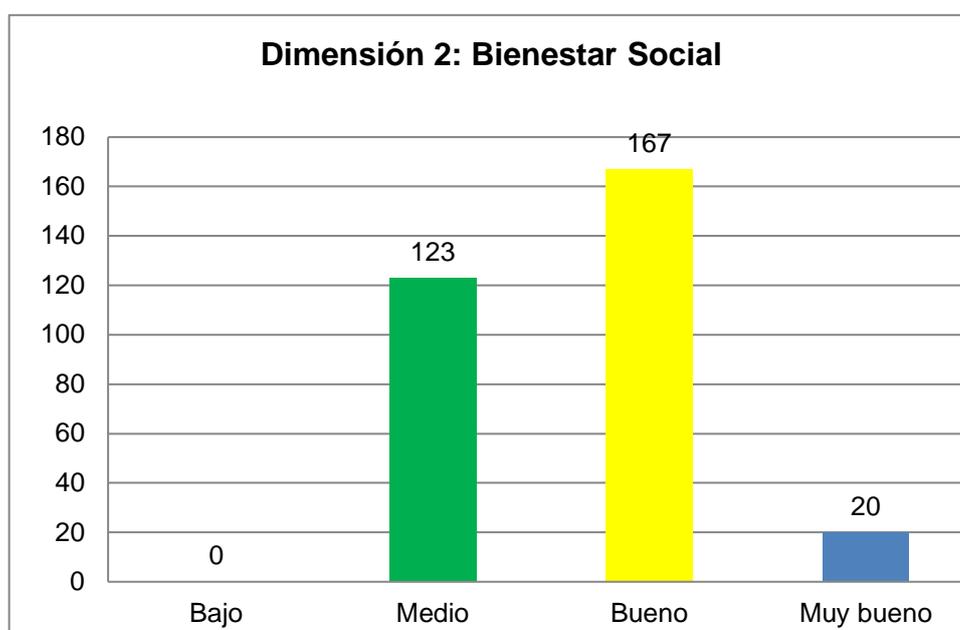
Según la Tabla N° 02 y el gráfico N° 02 se puede apreciar que la Dimensión 1 “Seguridad Jurídica” de los 310 propietarios encuestados, 167 propietarios que representan el (53,87%) lo percibe como bueno; luego 134 propietarios que representan el (43,23%) lo perciben como regular o medio y 9 propietarios que representa (2,90%) lo perciben como muy bueno. Veamos la siguiente dimensión.

**Tabla N° 03**

<b>Dimensión 2: Bienestar Social</b>		
<b>Valoración</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Bajo	0	0,00
Medio	123	39,68
Bueno	167	53,87
Muy bueno	20	6,45
Total	310	100,00

**Fuente:** Base de datos

**Gráfico N° 03**



**Fuente:** Tabla N° 03

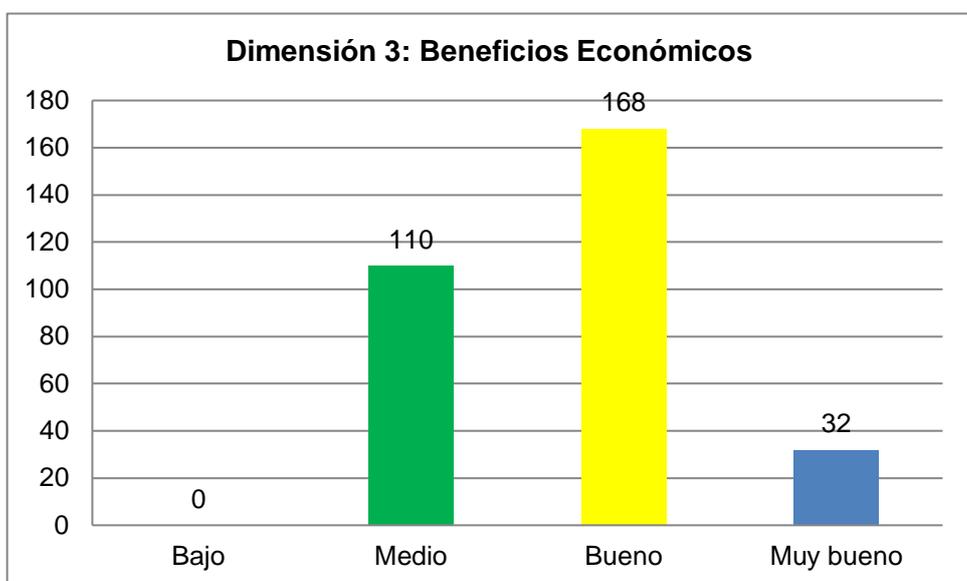
Según la Tabla N° 03 y el gráfico N° 03 se puede apreciar que la Dimensión 2 “Bienestar Social” de los 310 propietarios encuestados, 167 propietarios que representan el (53,87%) lo perciben como bueno; luego 123 propietarios que representan el (39,68%) lo perciben como medio; y finalmente solo 20 propietarios que es el (6,45%) lo percibe como muy bueno. Veamos la siguiente dimensión.

**Tabla N° 04**

<b>Dimensión 3: Beneficios Económicos</b>		
<b>Valoración</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Bajo	0	0,00
Medio	110	35,48
Bueno	168	54,19
Muy bueno	32	10,32
Total	310	100,00

**Fuente:** Base de datos

**Gráfico N° 04**



**Fuente:** Tabla N° 04

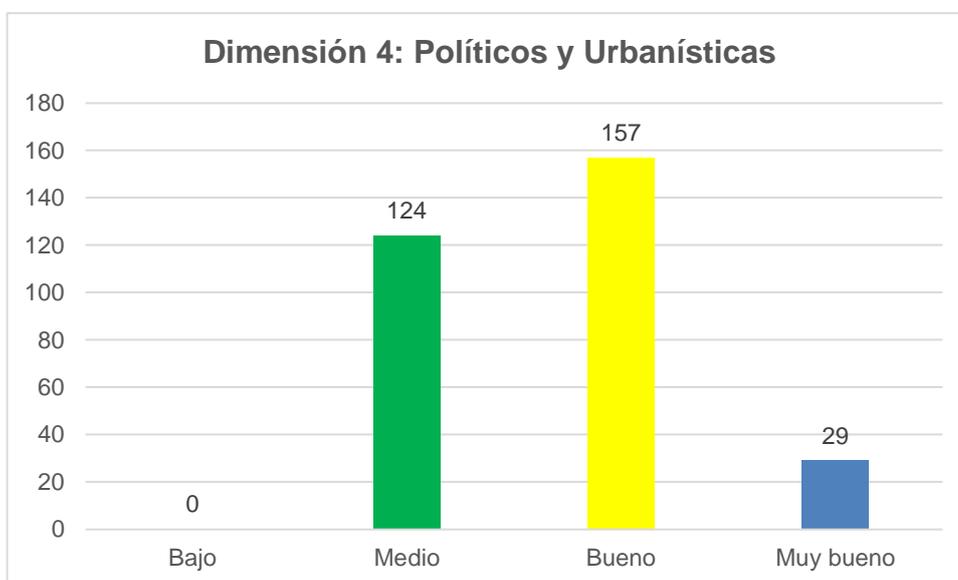
Según la Tabla N° 04 y el gráfico N° 04 se puede apreciar que la Dimensión 3 “Beneficios Económicos” de los 310 propietarios encuestados, 168 propietarios que representan el (54,19%) lo perciben bueno y luego 110 propietarios que representan el (35,48%) lo perciben como medio o regular y 32 propietarios que representa el (10,32%) lo perciben como muy bueno. Veamos la última dimensión.

**Tabla N° 05**

<b>Dimensión 4: Políticas Urbanísticas</b>		
<b>Niveles</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Bajo	0	0,00
Medio	124	40,00
Bueno	157	50,65
Muy bueno	29	9,35
Total	310	100,00

**Fuente:** Base de datos

**Gráfico N° 05**



**Fuente:** Tabla N° 05

Según la Tabla N° 05 y el gráfico N° 05 se puede apreciar que la Dimensión 4 “Políticas Urbanísticas ” de los 310 propietarios encuestados, 157 propietarios que representan el (50,67%) lo perciben como bueno; luego 124 propietarios que representan el (40,00%) lo perciben como medio o regular; asimismo 29 propietarios que es el (9,35%) lo perciben como muy bueno.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1. Contrastación de los resultados de trabajo de campo con los referentes bibliográficos de las bases teóricas**

Para la variable Saneamiento Físico legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble, lo cual estuvo conformado por cuatro dimensiones: Los resultados arrojan en el Saneamiento Físico legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble es bueno, sin embargo, ante 5 interrogantes, las cuales son: ¿Has sido merecedora a créditos hipotecarios? ¿Has solicitado algún préstamo para la mejora de tu vivienda? ¿Estas satisfecho o satisfecha con los servicios de políticas urbanísticas? ¿La COFOPRI cumple con la rectificación, saneamiento e inscripción en el registro de viviendas? ¿Cuentas con saneamientos básicos en la vivienda? La mayoría de las personas encuestadas respondieron bueno un 82,58% y 16,77% muy bueno. Se corrobora la investigación de Calderón (2011) donde señala: Los mayores precios que los predios con títulos de propiedad tienen en el mercado responden a consideraciones sociales, simbólicas y económicas. Los títulos de propiedad son valorizados tanto por quienes compran predios titulados como por quienes compran predios sin título. Esta valorización se asocia a ser “dueño” reconocido

por el Estado (y no solo por un círculo social estrecho), seguridad jurídica y posibilidad de dar en herencia al patrimonio. Hay una consideración social, simbólica y jurídica que viene adquiriendo el predio titulado, y que se traslada al precio.

Asimismo, De Soto (2000) sostiene que, “la propiedad formal proporciona el proceso, las formas, y las reglas que fijan activos en condiciones que nos permiten realizarlas como capital activo. El sistema de propiedad formal es la planta hidroeléctrica del capital. Es el lugar donde nace el capital”. De la misma manera, Calderón (2009) dice: el impacto de la política de formalización de la propiedad no debe medirse solo en sus consecuencias sociales y económicas para las familias, sino en su inserción en el aparato de Estado y las articulaciones entre “sistema de comunidad” y “sistema de gobierno”. Con solo tener el título de propiedad no es salir de la pobreza, puesto que hay una población insatisfecha que no cuentan con los servicios como agua potable, drenaje, electricidad, educación, salud y entre otros. A lo expresado aporta, Smith (1976, 1981): La economía política se propone dos objetos distintos: el primero, suministrar al pueblo un abundante ingreso o subsistencia, o, hablando con más propiedad, habilitar a sus individuos y ponerles en condiciones de lograr por sí mismos ambas cosas; el segundo, proveer al Estado o República de rentas suficientes para los servicios públicos.

Sin embargo, en la Dimensión 4: Políticas Urbanísticas hay una brecha insatisfecha de 124 propietarios que representan el (40,00%) lo perciben como medio o regular, esto es por lo que todavía falta la entrega de los registros o títulos de propiedad a 123 propietarios que hace un 39,68%, medio o regular. Al respecto, Solari(2015) dice: A través del establecimiento de las tasas

preferenciales, se ha buscado incluir a las personas de escasos recursos o que se encuentran en condición de vulnerabilidad, asimismo se ha creado los programas “SUNARP te capacita”, “SUNARP te escucha”, el “Registrón Informativo” y “el registro Móvil” como herramientas de inclusión que permita que la SUNARP se acerque al ciudadano, pero no es el 100%. Sin embargo, es un avance favorable a la sociedad.

Esta lógica está basada en el fortalecimiento de capacidades individuales, para que logren por sí mismos acceder a ingreso y subsistencia. Invertir más en el fortalecimiento del talento humano para mejorar el nivel de bienestar de la población y garantizar la igualdad de oportunidades a todos y todas bajo el diálogo intercultural.

## **5.2. Aporte científico**

En la investigación se ha medido las dos variables de estudio: en la variable 1 Saneamiento Físico Legal en la formalización de la Propiedad Inmueble, de los 310 propietarios encuestados, el 82,58% es bueno y que el nivel predominante es positiva media, lo cual favorece a los propietarios para la generación de seguridad jurídica, bienestar social, beneficios económicos y aspectos políticas urbanísticas.

Asimismo, el diseño ha sido no experimental; ya que no se ha manipulado ninguna variable, es decir la investigación no busca causa efecto entre la variable investigada. Es transversal, pues la aplicación del instrumento a la muestra seleccionada fue por única vez.

El descriptivo simple. El investigador busca y recoge información relacionada con el objeto de estudio, no presentándose la administración o control de un tratamiento.

Esta investigación será el punto de partida para una posterior investigación

## **Conclusiones**

- 1.** El Saneamiento Físico Legal es bueno en un 53,85% en la Formalización de Propiedad inmueble de la Región Junín, 2013.
- 2.** El Saneamiento Físico Legal es buena en un 53,83% en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
- 3.** El Saneamiento Físico Legal es bueno en un 53,87% en el Bienestar Social y el nivel Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
- 4.** El Saneamiento Físico Legal es bueno en un 54,19% en los Beneficios Económicos en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.
- 5.** El Saneamiento Físico Legal es buena en un 50,65% en las Políticas Urbanísticas en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.

## **Sugerencias**

- 1.** A la COFOPRI, que vela por el registro de predios, esto radica en la protección de derechos de propiedad, consecuentemente se deberá efectuar más difusión para que un mayor porcentaje de usuarios tenga conocimientos de la importancia y ventajas del registro de las propiedades en cuanto al Saneamiento Físico Legal y Formalización de la Propiedad Inmueble de la Región Junín, 2013.
- 2.** A las Municipalidades de Región Junín, facilitar la viabilización de los requisitos para los trámites registrales para asegurar la Seguridad Jurídica.
- 3.** Al Gobierno Nacional, Regional y Local brindar las facilidades para la obtención del Título de Propiedad para el Bienestar Social de la población.
- 4.** Al Ministerio de Vivienda, que ayude a gestionar en la obtención de los títulos de propiedad para contar en los Beneficios Económicos.
- 5.** A la COFOPRI, SUNARP, Municipalidades, Autoridades regionales y locales, Ministerio de Vivienda se recomienda gestionar y/o implementar y sensibilizar a la población teniendo en cuenta los sistemas germánicos, que permitirán un mayor flujo en los Registros de los Inmuebles de la Región Junín, por ende, en el ámbito nacional.

## Referencias Bibliográficas

- Adroque, M. (1991). *El derecho de propiedad en la actualidad. Introducción a sus nuevas expresiones*. Argentina: Abeledo Perrot.
- Aliaga, L. E. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú-Pontificia Universidad Católica del Perú*.
- Apoyo Consultoría (2003). *Estudio para el diseño de un sistema de información de precios del mercado inmobiliario urbano marginal e implementación del mismo*. Lima: COFOPRI.
- Calderón, J. (2002). *Propiedad y crédito: La formalización de la propiedad en el Perú*. Reporte de investigación LP02705, Lincoln Institute of Land Policy.
- Calderón, J. (2009). *Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas. Universidad Peruana la Católica del Perú*. En: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112536005>
- Calderón, J. (2011). *Titulación de la propiedad y mercado de tierras*. Universidad nacional de Ingeniería-Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Perú.
- Calderón, J. (2015). *Política de formalización como instrumento de inclusión social. Perú*. Conclusiones Finales del XII Congreso Nacional de Derecho Registral. Consultado el 20 de noviembre de 2015, de la base de datos Conclusiones Finales, <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/PPT-XIIcongresoNacional-exponentes/CONCLUSIONES%20FINALES.pdf>
- Carrasco, S. (2006). *Metodología de la investigación científica*. Lima: San Marcos.
- CEPLAN (2011) *Plan Bicentenario: El Perú hacia el 2021*. Lima: Centro Nacional de Planeamiento Estratégico. En: [http://www.ceplan.gob.pe/sites/default/files/plan\\_bicentenario/PLAN\\_BICENTENARIO\\_CEPLAN.pdf](http://www.ceplan.gob.pe/sites/default/files/plan_bicentenario/PLAN_BICENTENARIO_CEPLAN.pdf)
- Código Civil (2004). Sub Capítulo IV: transmisión de la Propiedad. Lima: Gaceta Jurídica.
- Constitución Política del Perú. (2015). Capítulo XIV: Descentralización. Lima: Congreso de la República.
- De Soto, H. (1986). *El misterio del capital*. Lima: Ausonia.
- De Soto, H. (2000). *El misterio del capital*. Lima: El Comercio.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948, 10 de diciembre). Adoptada y proclamada por la Resolución de la Asamblea General 217 A (iii). En:

[http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/1948-DeclaracionUniversal.htm?gclid=CjwKEAjw-r27BRCzsNyZrMrM-j0SJACp2TiB59u3QLO2q4HxLmOU7xBIEoKDXKjWovX0GqcSgWCyVRoCyi\\_zw\\_wcB](http://www.derechoshumanos.net/normativa/normas/1948-DeclaracionUniversal.htm?gclid=CjwKEAjw-r27BRCzsNyZrMrM-j0SJACp2TiB59u3QLO2q4HxLmOU7xBIEoKDXKjWovX0GqcSgWCyVRoCyi_zw_wcB)

Decreto Supremo N° 020-2012-VIVIENDA, Decreto legislativo N° 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal, complementado por la Ley N° 27046, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Lima: El Peruano. En: <http://faolex.fao.org/docs/pdf/per118582.pdf>

Esquivel, C. A. (2010), tesis defendida: *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* México. Investigación para obtener Grado de Maestro.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación Científica*. Colombia: Mc Graw Hill.

Hoyos, C. (2008). En la investigación: *Estudio de viabilidad de un proyecto de vivienda social unifamiliar en un terreno de propiedad privada*, Pontificia Universidad Católica del Perú-Universidad Politécnica de Madrid. Tesis para optar Grado de Magíster.

Kuhn, T.S. (1975). ¿Lógica del descubrimiento o psicología de la investigación? En: *Crítica y el crecimiento del conocimiento*. Barcelona: Grijalbo.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2015). *Funciones del COFOPRI*. Lima.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, *Plan Estratégico Multianual 2008-2015*.

Morán, G. y Alvarado, D.G. (2010). *Métodos de investigación*. México: Pearson.

Salvador, C. (2016, 31 de marzo). *Saneamiento Físico legal*. Lima: El Comercio. En: <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>

Smith, A. (1981). *La riqueza de las naciones*. México: FCE

Solari (2015). En la ponencia: *El registro y el diseño de políticas de inclusión social: productos, resultados y perspectivas-Perú*. En: <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/PPT-XIIcongresoNacional-exponentes/CONCLUSIONES%20FINALES.pdf>

Vega, R., Valdivia, G., Eléspuru, O., campana, J.C., y Tagle, L. (2006) *Plan Nacional de Vivienda 2006 - 2015 "Vivienda para Todos"*. Lima: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En: <http://www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf>

Zecenarro, C. (2016) en su investigación: *¿Tiene la Formalización de la Propiedad Urbana una Tercera Oportunidad en el Perú? COFOPRI y el Decreto Legislativo 1202.*

**ANEXO Nº 01**  
**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**TÍTULO: EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL EN LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA REGIÓN JUNÍN, 2013**

PROBLEMA	OBJETIVO	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>General:</b> ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?</p> <p><b>Problemas específicos:</b></p> <p>1. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?</p> <p>2. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en el Bienestar Social en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?</p> <p>3. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en Beneficios Económicos en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?</p>	<p><b>General:</b> Describir el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.</p> <p><b>Objetivos específicos</b></p> <p>1. Describir el Saneamiento Físico Legal en la Seguridad Jurídica en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.</p> <p>2. Describir el Saneamiento Físico Legal en el Bienestar Social en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.</p> <p>3. Describir el Saneamiento Físico Legal en Beneficios Económicos en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.</p>	<p><b>Variable 1</b> Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble</p> <p><b>Dimensiones</b></p> <p>1. Seguridad Jurídica 2. Bienestar Social 3. Beneficios Económicos 4. Políticas Urbanísticas</p>	<p><b>Tipo de investigación:</b> Básica.</p> <p><b>Nivel de investigación:</b> Descriptivo</p> <p><b>Método general:</b> Científico</p> <p><b>M específico:</b> Descriptivo, hermenéutico, inductivo y deductivo.</p> <p><b>Diseño de investigación:</b> Descriptivo simple</p> <p><b>M-----01</b></p> <p>Donde</p> <p>M = Muestra O<sub>1</sub> = Variable 1</p> <p>Población Conformada por 1599 propietarios de la Región Junín, 2013.</p> <p><b>Muestra:</b> Muestreo aleatorio estratificado, conformada por 310 propietarios de la Región Junín, 2013.</p>

<p>4. ¿Cómo es el Saneamiento Físico Legal en Políticas Urbanísticas en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013?</p>	<p>4. Describir el Saneamiento Físico Legal en Políticas Urbanísticas en la Formalización de la Propiedad Inmueble en la Región Junín, 2013.</p>		
---	--	--	--

**VARIABLE 1: Saneamiento Físico legal en la Formalización de la propiedad inmueble en la Región Junín, 2013**

Propietario				
Provincia				
Procedencia				
Género				
Educación				
Fecha	Año	Mes	Día	Duración
Evaluador				

1= Sí	2= No	3= A veces
-------	-------	------------

<b>Saneamiento Físico Legal en la Formalización de la Propiedad Inmueble</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	¿El saneamiento físico legal le es importante?			
<b>2</b>	¿La posesión del bien lo ha realizado de manera continua?			
<b>3</b>	¿Ha solicitado el plano de ubicación de su vivienda?			
<b>4</b>	¿Ha recurrido alguna vez al juez para verificar los límites de su propiedad?			
<b>5</b>	¿Ha realizado el pago por los derechos de la propiedad inmueble en un plazo determinado?			
<b>6</b>	¿La SUNARP intervino en su predio para modificar el área de catastro urbano?			
<b>7</b>	¿Solicitó el registro del bien inmueble a la SUNARP?			
<b>8</b>	¿El Registro Predial Urbano le garantiza como propietario?			
<b>9</b>	¿El título de propiedad le brinda seguridad jurídica?			
<b>10</b>	¿Has sido merecedora a créditos hipotecarios?			
<b>11</b>	¿Has solicitado algún préstamo para la mejora de tu vivienda?			
<b>12</b>	¿La COFOPRI cumple con la rectificación, saneamiento e inscripción en el registro de viviendas?			
<b>13</b>	¿Cuentas con saneamientos básicos en tu vivienda?			
<b>14</b>	¿Cuenta con agua potable tu vivienda?			
<b>15</b>	¿Cuenta con drenaje tus calles?			
<b>16</b>	¿Tienes energía eléctrica en tu vivienda?			
<b>17</b>	¿Solicito crédito hipotecario?			
<b>18</b>	¿Solicito crédito al Banco de Vivienda para el mejoramiento de su casa?			
<b>19</b>	¿Solicitaste crédito para crear una microempresa en tu vivienda?			
<b>20</b>	¿Cuenta con drenaje tus calles?			
<b>21</b>	¿Los asentamientos se incorporan a la planificación urbana?			
<b>22</b>	¿Concede títulos de propiedad en áreas de riesgo?			
<b>23</b>	¿Estas satisfecho o satisfecha con los servicios de políticas urbanísticas?			