

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN

ESCUELA DE POSGRADO



**FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR
EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD
INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN
DE TERCEROS, EN LA REGIÓN UCAYALI - PERIODO 2016**

TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE DOCTOR EN DERECHO

TESISTA: SUCENA ELIZABETH MORENO MORENO

ASESORA: DRA. LAURA CARMEN BARRIONUEVO TORRES

HUÁNUCO – PERÚ

2018

DEDICATORIA

A, mis padres por haberme apoyado y acompañado desde mi infancia hasta siempre.

A mi esposo por ser la razón de mi existir, por su apoyo incondicional y por motivarme en mi vida encaminada al éxito.

A mis adorados hijos Edgardo André y Andrea Elizabeth Braúl Moreno, por ser mi vida y el regalo maravilloso que Dios me ha dado.

S.E.M.M.

AGRADECIMIENTO

A Dios, quién me da la vida, sabiduría y fortaleza para seguir adelante.

A mis maestros de la Escuela de Posgrado de la Universidad Hermilio Valdizán.

A mi digna familia y a Dios por darme la vida y fuerzas para lograr mis objetivos.

S.E.M.M.

RESUMEN

La investigación tuvo como propósito determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali – periodo 2016, la hipótesis, la formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI influye positivo en lotes de terreno en posesión de terceros, el tipo es básico, con nivel descriptivo - explicativo, el diseño es no experimental, la población - muestra, constituido por 80 servidores públicos, las técnicas, el análisis documental, el fichaje y las encuestas, los resultados nos indican que, se debe formalizar la propiedad informal urbana con el uso de áreas reservadas en posesión de terceros, con áreas reservadas superpuestas, de áreas reservadas con el cambio de uso, con doble propiedad, otorgándoles un solo bien de manera gratuita, no otorgándoles la doble propiedad, formalizar los lotes de terreno de equipamiento urbano, con título de afectación de uso para Educación, Salud y Municipalidad, recreación pública y no para la construcción de viviendas de personas posesionadas, formalización de la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, de los Asentamientos Humanos, lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, formalización que tiene como marco legal la Ley 27046. En conclusión, la formalización de la propiedad informal urbana influye positivo, en lotes de terreno de áreas reservadas, doble propiedad, y equipamiento urbano, en posesión de terceros y el Estado por medio de COFOPRI realiza la formalización de lotes ubicados en AA.HH., Centros Poblados y programas de vivienda en la Región de Ucayali.

Palabras clave: Formalización, propiedad informal, lotes, posesión.

ABSTRACT

The objective of the investigation was to determine the influence of formalization of informal urban property by the Formalization of Informal Property (COFOPRI) on lots of land owned by third parties, in the Ucayali Region - 2016 period, the hypothesis, the formalization of informal urban property by the Formalization of Informal Property (COFOPRI) has a significant positive effect on lots of land owned by third parties, the type is basic, with a descriptive - explanatory level, the design is non-experimental, the population - sample, constituted by 80 public servants, the techniques, the documentary analysis, the signing and the surveys, the results indicate that, you must formalize the urban informal property with the use of reserved areas in possession of third parties, with overlapping reserved areas , of reserved areas with the change of use, with double ownership, granting them only one good for free, not granting them double ownership, formalize the lots of land of urban equipment, with title of affectation of use for Education, Health and Municipality, public recreation and not for the construction of houses of possessed persons, formalization of the informal possession of lots of land of the Centers Populated, of the Human Settlements, lots of land destined to the programs of housing, formalization that has as a legal framework the Law 27046.

In conclusion, the formalization of informal urban property has a positive influence on lots of land reserved areas, double ownership, and urban equipment, in possession of third parties and the State through COFOPRI performs the formalization of lots located in AA.HH. , Populated Centers and housing programs in the Ucayali Region.

Key words: Formalization, informal property, lots, possession.

RESUMO

A pesquisa teve por objetivo determinar a influência de formalizar a propriedade urbana informal para a Formalização da Propriedade Informal (COFOPRI) em lotes de terra na posse de terceiros na região Ucayali - período de 2016, a hipótese, a formalização da propriedade urbana informal para a formalização da propriedade informal (COFOPRI) influências parcelas significativamente positivos de terras realizada por terceiros, o tipo é básico, com nível descritivo - explicativo, o projeto não é experimental, a população - amostra, composta por 80 servidores públicos, técnicas, análise de documentos, a assinatura e pesquisas, os resultados indicam que, deve formalizar a propriedade urbana informal com o uso de áreas reservadas detidos por terceiros, com áreas reservadas sobreposta , de áreas reservadas com a mudança de uso, com dupla propriedade, concedendo-lhes apenas um bem de graça, não concedendo-lhes a propriedade de casal, formalizando terrenos equipamentos urbanos, com envolvimento título de Uso de Educação, Saúde e Município, recreação pública e não para posesionadas construção de habitação pessoas, formalizando a posse informal de terrenos dos Centros Povoados, dos Assentamentos Humanos, lotes de terra destinados aos programas de habitação, formalização que tem como marco legal a Lei 27046. Conclui-se que a formalização da propriedade urbana informal tem influência positiva sobre lotes de áreas de terrenos reservados, dupla propriedade e equipamentos urbanos, de posse de terceiros e do Estado através do COFOPRI realiza a formalização de lotes localizados em AA.HH. , Centros Populados e programas de habitação na região de Ucayali.

Palavras-chave: Formalização, propriedade informal, lotes, posse.

ÍNDICE

| | Pág. |
|---------------------|-------------|
| Dedicatoria..... | ii |
| Agradecimiento..... | iii |
| Resumen..... | iv |
| Abstract..... | V |
| Índice..... | vii |
| Introducción..... | X |

CAPÍTULO I

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

| | |
|---|----|
| 1.1 FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN..... | 1 |
| 1.2 JUSTIFICACIÓN..... | 6 |
| 1.3 IMPORTANCIA O PROPÓSITO..... | 7 |
| 1.4. LIMITACIONES..... | 7 |
| 1.5 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN | 8 |
| 1.5.1 Problema General..... | 8 |
| 1.5.1 Problema Específicos..... | 8 |
| 1.6 FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS..... | 9 |
| 1.6.2 Objetivos General..... | 9 |
| 1.6.2 Objetivos Específicos..... | 9 |
| 1.7. FORMULACIÓN DE LAS HIPÓTESIS..... | 9 |
| 1.7.1. Hipótesis General..... | 9 |
| 1.7.2. Hipótesis Específicas..... | 9 |
| 1.8. VARIABLES..... | 10 |
| 1.8.1 Variable (V I)..... | 10 |
| 1.8.2 Variable (V D)..... | 10 |
| 1.9 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES..... | 10 |
| 1.10. DEFINICIÓN DE TERMINOS OPERACIONALES..... | 11 |

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

| | |
|--|----|
| 2.1. ANTECEDENTES..... | 15 |
| 2.1.1 A nivel Nacional y Regional..... | 15 |
| 2.1.2 A nivel Internacional..... | 15 |
| 2.2 BASES TEÓRICAS..... | 16 |
| 2.2.1 Corrientes Teóricas, Doctrinarias y Jurídicas..... | 16 |

| | |
|---|----|
| 2.2.2 Referencias históricas de la posesión, concepto, origen, naturaleza jurídica, adquisición y clasificación de la posesión | 17 |
| 2.2.3 El Derecho de Posesión en el Ordenamiento Jurídico Peruano..... | 18 |
| 2.2.4 La Urbanización Informal y las Invasiones..... | 19 |
| 2.2.5. Análisis de la posesión en el Código Civil Peruano de 1936 y 1984..... | 20 |
| 2.2.6 Bienes del Estado y Bienes Privados..... | 22 |
| 2.2.7 Sistema de Bienes Nacionales Estatales..... | 23 |
| 2.2.8 Formalización de la Propiedad Informal Urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, y su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP | 23 |
| 2.2.9 Definición de Posesión Informal y Centro Poblado..... | 24 |
| 2.2.10 Regularización y Formalización de la Propiedad Urbana..... | 24 |
| 2.2.11 Pruebas de la posesión..... | 30 |
| 2.2.12 Lotes, Ausentes, Abandonados y Vacíos..... | 32 |
| 2.2.13 Áreas Reservadas en Posesiones Informales..... | 35 |
| 2.2.14. Lineamientos para el Tratamiento de Áreas Reservadas en Posesiones Informales..... | 36 |
| 2.2.15. Procedimiento de declaración de propiedad en COFOPRI..... | 38 |
| 2.2.16. Lotes de Doble Propiedad Formalizados por COFOPRI..... | 38 |
| 2.2.17. Lotes de Equipamiento Urbano..... | 45 |
| 2.2.18 Prescripción en Áreas de Equipamiento Urbano..... | 52 |
| 2.2.19. Las reversiones y desafectaciones de las afectaciones en uso en la SBN..... | 54 |
| 2.2.20. COFOPRI y el Decreto Legislativo N° 1202..... | 62 |
| 2.2.21. Lineamientos generales de política adoptados por COFOPRI para el logro y cumplimiento de sus objetivos se resumen a continuación:..... | 67 |
| 2.3. BASES CONCEPTUALES..... | 73 |
| 2.4. BASES EPISTEMOLÓGICAS..... | 76 |
| CAPÍTULO III | |
| METODOLOGÍA | |
| 3.1 ÁMBITO..... | 80 |
| 3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA..... | 80 |

| | |
|---|-----|
| 3.3 MUESTRA..... | 80 |
| 3.4 NIVEL Y TIPO DE ESTUDIO..... | 83 |
| 3.4.1 Nivel de investigación..... | 83 |
| 3.4.2 Tipo de investigación..... | 84 |
| 3.5 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN..... | 84 |
| 3.6 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS..... | 85 |
| 3.6.1 Técnicas. | 85 |
| 3.6.2 Instrumentos..... | 86 |
| 3.7 VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO | 86 |
| 3.8 PROCEDIMIENTO..... | 88 |
| 3.9 PLAN DE TABULACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS..... | 89 |
| CAPÍTULO IV | |
| RESULTADOS Y DISCUSIÓN | |
| 4.1 ANÁLISIS DESCRIPTIVO..... | 90 |
| 4.2 ANÁLISIS INFERENCIAL Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS..... | 102 |
| 4.3 DISCUSIÓN DE RESULTADOS..... | 107 |
| 4.4 APOORTE DE LA INVESTIGACION..... | 111 |
| CONCLUSIONES | 114 |
| RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS | 115 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 116 |
| ANEXOS | 119 |
| ANEXO 01 : MATRIZ DE CONSISTENCIA | 120 |
| ANEXO 02: CONSENTIMIENTO INFORMADO | 122 |
| ANEXO 03: CUESTIONARIO | 123 |
| ANEXO 04: VALIDEZ DEL INSTRUMENTO | 126 |
| NOTA BIBLIOGRÁFICA | 134 |
| ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE DOCTOR | 135 |
| AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICA DE POSGRADO | 136 |

INTRODUCCIÓN

La investigación estuvo orientada al análisis de los problemas más trascendentales que impiden la formalización de la propiedad informal de lotes de equipamiento urbano y su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP – Sede Pucallpa, enfocada principalmente en la problemática que acontece en la propiedad informal y su inscripción en los Registros Públicos.

Es importante tener presente que se encuentran pendientes de formalización lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública, calificados con contingencia AE lote invadido, se precisa que en algunos casos terceras personas acreditan que se encuentran en posesión con fecha anterior al empadronamiento.

El programa de formalización de la propiedad comprende el saneamiento físico legal de las posesiones informales, en el que se recogen las características físicas de la ocupación, verificando el destino de los terrenos ocupados principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar sobre los cuales se ejerce posesión individual, asimismo se establece que los planos recogerán los destinos que los poseedores le hayan dado a los predios ubicados en posesiones informales.

En tal sentido corresponde concluir con la formalización individual de los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud, y Recreación Pública, emitiendo el Título de Afectación en Uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud, y la Municipalidad distrital correspondiente o en su caso a la Municipalidad Provincial respectivamente, en aplicación a lo previsto en el art. 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. La competencia de COFOPRI sobre

los predios afectados en uso en el proceso de formalización de la propiedad concluye con la emisión e inscripción de los títulos de afectación en uso.

Crear los mecanismos para que las propiedades formalizadas se mantengan dentro de la formalidad, proponiendo las condiciones institucionales necesarias para el desarrollo de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.

Por lo tanto, lo que se pretende con la presente tesis es investigar la realidad Jurídica de la aplicación del marco normativo vigente en el proceso de formalización de las posesiones informales urbanas en lotes de equipamiento urbano ubicadas en el ámbito del Distrito de Callería de la Región de Ucayali y los procedimientos relacionados para determinar si el Registro de Propiedad Inmueble protege realmente los derechos de propiedad de todos los ciudadanos del país contribuyendo a la formalización de los derechos de propiedad sobre inmuebles (enfocándonos sobre predios urbanos); como se ha demostraremos en el presente estudio.

En mi opinión, de acuerdo al Decreto Supremo N° 013-99-MTC Art. 59° afectación en uso de áreas destinadas a Educación, Salud, Recreación Pública, servicios comunales y otros fines; la norma citada establece de manera expresa que no requiere la posesión efectiva por parte de las entidades que serán beneficiadas con la afectación en uso en el caso de los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación , Salud y Recreación Pública, sin embargo, no existe certeza sobre las acciones que se deben efectuar en caso que estos lotes se encuentren invadidos y/o en posesión de terceras personas, las mismas que declaran y en algunos casos acreditan que se encuentran en posesión con fecha anterior al empadronamiento. En mérito al marco normativo indicado en el

párrafo precedente, los títulos de propiedad no llegan a inscribirse y por consiguiente, no generan oposición frente a terceros o erga omnes en base a la publicidad que le ofrece el Registro Público.

El presente estudio está estructurado en cinco capítulos que se presenta a continuación:

El capítulo I: Problema de Investigación, detallándose aspectos de la realidad sobre la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros en la Región Ucayali - periodo 2016, donde planteamos los objetivos, las hipótesis, las variables, así como la justificación e importancia, la viabilidad y limitaciones de la investigación.

El capítulo II: Marco Teórico, donde se presentan los antecedentes de la investigación, las bases teóricas, las corrientes teóricas, Doctrinarias y Jurídicas, seguido de las bases filosóficas, definiciones y bases epistémicas.

El Capítulo III: La metodología, donde se especifica el tipo de estudio, diseño y esquema de la investigación, los procedimientos para el desarrollo de la investigación, la población y muestra utilizadas, así como las técnicas de investigación.

El Capítulo IV: Resultados, mostrando los resultados más relevantes de la investigación, con aplicación de las estadísticas como instrumento de medida.

El Capítulo V: Discusión de resultados, mostramos la contrastación del trabajo de campo con los antecedentes, las bases teóricas, la prueba de la hipótesis y el aporte científico de esta investigación.

CAPÍTULO I

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. FUNDAMENTACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Una de las características de los países en desarrollo es la persistente y creciente inaccesibilidad al suelo apto para vivienda de escasos recursos, principalmente para los sectores informales, a pesar del consenso al respecto las tierras y la propiedad de miles de millones de personas en el mundo en desarrollo, siguen estando en la informalidad.

Las políticas de formalización se encuentran desde temprano en la historia del acceso al suelo urbano del Perú, al igual que en toda América latina estas políticas fueron de tipo correctivo, pero no preventivo. La ausencia de iniciativas de inversión pública para la construcción de urbanizaciones de interés social, obligó a reconocer las nuevas invasiones a través del sistema de indulto a la permisividad oficial, si bien es cierto la política de formalización impone al estado la obligación de constituir programas de vivienda y acceso al suelo para evitar nuevas invasiones, estas no lo llevaron a cabo razón por la cual las invasiones se siguieron produciendo formando nuevos Asentamientos Humanos (Instituto Libertad y Democracia, Evaluación Preliminar de la Economía extralegal en 12 países de Latinoamérica y el Caribe. 2005)

Hernando De Soto en su libro el misterio del capital con influencia en la defensa de la propiedad individual cree que el gran reto planteado para los países en desarrollo es garantizar el acceso al crédito lo que sería posible gracias a las garantías hipotecarias que se conseguirían a través de programas de legalización bajo la forma de la propiedad individual de las

parcelas de los asentamientos informales, haciendo que los ocupantes se sientan finalmente seguros de su tenencia e inviertan en el mejoramiento de sus casas y negocios informales, basándose en esta teoría se llevaron a la práctica programas de formalización masiva en el Perú. La propuesta de Soto es que se ha focalizado en la dimensión económica de la ilegalidad urbana, mientras que la mayoría de las investigaciones, y leyes dirigidas a regular asentamientos informales se han basado en una combinación de razonamientos humanitarios, éticos, religiosos, sociopolíticos y ambientales.

El estudio del marco jurídico nos permite determinar que la reforma urbana y el reconocimiento de la seguridad de la tenencia no se van a conseguir solamente a través de la creación de nuevas leyes, sino que dependen, del desarrollo de un proceso que apoye el derecho a la ciudad como noción política, jurídica y que implique la participación ciudadana en las distintas fases del proceso desde su discusión a su formulación e implementación. Al contrario de las afirmaciones de Soto se verifica que los programas de regularización puestos en marcha han tenido poco efecto sobre la educación de la pobreza urbana o de la desigualdad social. Está claro que la raíz del problema es más profunda y que los programas todavía son de naturaleza correctiva. A pesar de los logros y avances en materia de formalización de la propiedad informal urbana aún falta mucho por hacer, no obstante las reformas introducidas y la simplificación de trámites, los procedimientos para acceder legalmente a la propiedad urbana y registrar transacciones sobre predios son aún bastante complejos y onerosos, por lo que la mayoría de los posesionarios construyen sus casas sin autorización y venden sus predios a terceros, no tienen la debida documentación y no se registran, por lo cual no son oponibles a terceros.

La investigación se centra en primer lugar en analizar los incidentes y problemas en la formalización de la propiedad informal urbana en áreas reservadas, lotes de doble propiedad y lotes de equipamiento urbano, actualmente inscritas en el Registro de Predios bajo la titularidad de la entidad formalizadora (COFOPRI-Municipalidad Provincial o Distrital), que cuenten con ocupación hasta el 31 de diciembre del 2004, deberán ser objeto de evaluación para determinar si procede su formalización conforme al marco legal vigente, de no cumplir con los requisitos legales para su formalización dichas áreas podrán ser excluidas del proceso de formalización, las áreas reservadas inscritas sin ocupación que a la fecha se encuentren bajo la titularidad de COFOPRI, siempre que cumplan los requisitos legales y técnicos, podrán ser designadas para las acciones de reubicación y reasentamiento, como precisa el literal a. 3.7 del artículo 3° del Decreto Supremo 009-99-MTC y artículo 21° del Decreto Supremo 013-99-MTC y otras normas que así lo requieran, para que integren el inventario de predios a ser destinados a proyectos de vivienda del Estado u otros proyectos.

Respecto a lotes de doble propiedad, corresponde aplicar el marco legal vigente a la fecha de calificación, de acuerdo al artículo 20 del Decreto Legislativo 803, modificado por el artículo 9 de la Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal, establece que sólo podrán recibir la adjudicación a título gratuito, los poseedores que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia, asimismo la norma acotada agrega en el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, la adjudicación de la propiedad del lote que se encuentre poseyendo se realizará a título oneroso, mediante directiva COFOPRI regula la presente disposición y establecerá el tratamiento de los

casos especiales que se presenten, en los cuales el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos de posesión, pero participe en la propiedad, copropiedad o en el patrimonio familiar de otro lote, respecto del cual no ejerce posesión mediata o inmediata.

Teniendo en cuenta la situación de los predios, se analiza cómo se ha venido dando el proceso de formalización de la propiedad por COFOPRI y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel de la Región de Ucayali, desde una visión moderna, dinámica, comprensiva y la factibilidad de proceder a formalizar los lotes de equipamiento urbano destinados a salud, educación y recreación pública, que se encuentren ocupados por terceros, señalando que teniendo en consideración que a la fecha del levantamiento planimétrico de las posesiones informales donde se localizan los lotes de equipamiento urbano, previamente se ha levantado información de campo, constatando que estos lotes no se encontraban con ocupación de terceras personas, asignándoles a los lotes existentes de las posesiones informales el destino que los poseedores les dedicaban al momento de la elaboración de los correspondientes planos de la posesión informal.

En consecuencia, la investigación analizará los incidentes y problemas de acuerdo a los casos que se presenten en la formalización de la propiedad informal urbana, de posesiones informales que se hubieran constituido sobre terrenos de propiedad del Estado y constituye un análisis crítico del impacto real de la formalización de predios que comprenden la Región de Ucayali, la gran mayoría de terrenos, sólo cuentan con constancias de posesión o empadronamiento, y sobre esa base documental un sin número de moradores y sus respectivas familias han venido ocupando terrenos que constituyen en esencia patrimonio del Estado, pero el caso se presenta, cuando los

poseionarios tienen la necesidad de contar con un título de propiedad, motivados por diversas necesidades, que van desde sanear sus posesiones, acceder a créditos en el sistema financiero, o celebrar contratos onerosos o actos de libre disposición sobre los referidos predios; al ejercer la posesión con independencia del derecho de propiedad, aquel cobra autonomía, de allí que considerada en sí misma, al margen de la propiedad la posesión da nacimiento a determinados derechos, como señala Max Arias Schreiber dicha independencia brota de la misma naturaleza de las cosas, ya que ontológicamente pueden coexistir y coexisten el propietario y el poseedor, como sujetos distintos, gozando cada uno de un sistema jurídico autónomo, de tal modo que el poseedor disfruta del bien aun cuando paralelamente exista un propietario que no haya prestado su consentimiento.

La investigación se dirige a conocer el impacto de formalización de propiedades informales – lotes de Derecho de Propiedad, lotes de Equipamiento Urbano y lotes de Saneamiento de Propiedad, en aquellos casos que en los que se acredite que al momento del empadronamiento el poseedor era propietario de otro inmueble en la misma provincia, el tratamiento de áreas reservadas en posesiones informales y los casos de formalización de lotes de equipamiento urbano que se encuentran invadidos por terceros, los problemas trascendentales y el análisis del marco legal vigente aplicable a la formalización de los lotes en mención, que se expone en el planteamiento de la hipótesis, en este sentido la presente tesis investigará si este efecto se da y en qué grado tomando como ámbito de investigación en lo que comprende la Región de Ucayali.

1.2. JUSTIFICACIÓN

La justificación del aislamiento y el subdesarrollo de los países del tercer mundo, responde principalmente según De Soto al alto índice de informalidad de la propiedad de inmuebles como casas o terrenos agrícolas, los cuales traen como consecuencia la exclusión de este tipo de propiedades del sistema formal de acceso al capital y de los sistemas financieros formales.

La propiedad informal en el Perú es un tema que señala García Montufar que por muchos años estuvo en manos de los Municipios provinciales, lo único que se constató a lo largo de estos últimos años es que el crecimiento de la propiedad informal se producía permanentemente sin que hubiera una solución específica para hacer que cada uno de los pobladores de los asentamientos humanos pudieran contar con un título de propiedad válido; motivo por el cual el Estado ha venido formalizando estas posesiones mediante la creación de programas o entidades formalizadoras, que les permitan declarar como propietarios de los terrenos que poseen por años a los poseedores informales, a fin de que estas personas cuenten con acceso a los servicios básicos, obteniendo de esta manera una mejor calidad de vida; buscando en todo momento agilizar la formalización de la propiedad de posesiones informales a nivel nacional y evitar de recurrir al Poder Judicial para que sean declarados propietarios.

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI es la encargada de la formalización de la propiedad informal urbana, la cual pertenece actualmente al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, se define como un programa de inversión social, económica y de lucha contra la pobreza que busca titular y permitir el acceso al crédito a los pobladores de bajos recursos, como misión principal tienen la inversión privada y pública

en terrenos y viviendas y sus principios son de garantizar la definición, reconocimiento estabilidad de los derechos de propiedad son la tierra urbana que sea registrada con exactitud y legitimidad reconociendo así la inversión realizada por los pobladores de asentamientos informales. Esto, ha conllevado en algunos casos a la dación de observaciones y tachas contradictorias, que ante un vacío legal y una deficiente compulsión de los hechos y valoración de los medios de prueba, han concluido con la formalización de posesiones informales no es un mecanismo legal que opera respecto a estos tipos de bienes, obligando a los poseedores a finalmente acudir ante las municipalidades competentes, para acceder a su ansiado título de propiedad mediante la adjudicación a título oneroso.

1.3. IMPORTANCIA O PROPÓSITO

A pesar de los logros y avances en materia de formalización de la propiedad informal urbana aún falta mucho por hacer, no obstante las reformas introducidas y la simplificación de trámites, la mayoría de procedimientos para acceder legalmente a la propiedad urbana y registrar transacciones sobre predios son aún bastante complejos y onerosos, por lo que la mayoría de los poseedores construyen sus casas sin autorización y venden sus predios a terceros, no tienen la debida documentación y no se registran, por lo cual no son oponibles a terceros.

1.4. LIMITACIONES

- **De Orden Material:** Nos encontramos en una Región en la que existe escaso material bibliográfico o fuentes de información respecto a temas

relacionados con la investigación (libros desactualizados o no existen de la especialidad); sin embargo se logró sortear con éxito esta limitación.

- **De Orden Económico:** La principal limitación, esencialmente constituye lo económico, por la insuficiencia de peculio para satisfacer múltiples necesidades concernientes a la elaboración de la investigación, ya que como es de conocimiento general, este tipo de trabajos de investigación, por su misma naturaleza no cuentan con un presupuesto, ni del estado, ni de instituciones privadas; por lo tanto será solventado enteramente por la persona encargada de la presente tesis.

1.5. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.5.1. Problema General

¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016?

1.5.2. Problemas Específicos

¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros?

¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros?

- ¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno de equipamiento que se encuentran en posesión de terceros?

1.6. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS

1.6.1. Objetivo General

Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016.

1.6.2. Objetivos Específicos

- Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros.
- Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros.
- Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno de equipamiento que se encuentran en posesión de terceros.

1.7. FORMULACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

1.7.1. Hipótesis General

La formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), influye en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016.

1.7.2. Hipótesis Específicos

- La formalización de la propiedad informal urbana, influye en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros.

- La formalización de la propiedad informal urbana, influye en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros.
- La formalización de la propiedad informal urbana,, influye en lotes de terreno de equipamiento urbano que se encuentran en posesión de terceros.

1.8. VARIABLES:

1.8.1. Variable (V I)

Formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI.

1.8.2. Variable (V D)

Lotes de terreno en posesión de terceros.

1.9 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

| VARIABLES | DIMENSIONES | INDICADORES | INSTRUM. |
|---|---|---|---------------------|
| Variable Independiente Formalización de la Propiedad Informal Urbana por COFOPRI. | Lotes de terreno con el uso de áreas reservadas | - Áreas reservadas inscritas a favor de COFOPRI. - Áreas reservadas superpuestas a favor de terceros. - Áreas reservadas a favor de COFOPRI con el cambio de uso. | Cuestionario |
| | Lotes de terreno con doble propiedad. | - Sólo podrán ser propietarios de un solo bien en forma gratuita, de acuerdo a Ley 27046 Art. 9°. - A los dobles propietarios de los lotes de terreno se le adjudica a título oneroso. - A los dobles propietarios de lotes de terreno se lo adjudica a título oneroso. | |
| | Lotes de terreno de equipamiento urbano | - Lotes inscritos a favor del Estado (Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y Municipalidad), Títulos de Afectación en Uso | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Variable Dependiente</p> <p>Lotes de terreno en posesión de terceros.</p> | <p>Posesiones informales</p> <p>Marco legal</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Planos de trazado y lotización con áreas para equipamiento urbano con el uso de Recreación Pública. - Construcción de viviendas de personas posesionadas, que acreditan el ejercicio de la posesión con constancia para la obtención de servicios públicos <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Centros Poblados - Asentamientos humanos - Programas de vivienda del Estado <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Marco legal. - Consentimiento informado por Jefe de COFOPRI | |
|---|---|--|--|

1.10. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS OPERACIONALES

a) Posesión

La posesión resulta ser la relevancia externa, visible y, en cierto modo, la expresión material de la propiedad, esta no existiría si no llevase aparejada aquella, resultaría en efecto contradictorio, afirmar la veracidad de “lo mío” sin que correlativamente se dé la posibilidad de usar disfrutar o disponer del objeto sobre el que incide esta expresión.

Sin embargo cabe destacar que al ejercer la posesión con independencia del derecho de propiedad, aquel cobra autonomía, la posesión da nacimiento a determinados derechos, como señala Max Arias Schreiber, dicha independencia brota de la misma naturaleza de las cosas, ya que ontológicamente pueden coexistir el propietario y el poseedor, como sujetos distintos gozando cada uno de un sistema jurídico autónomo de tal forma que el poseedor disfruta de bien aun cuando paralelamente exista un propietario que no haya prestado su consentimiento.

b) Elementos de la posesión: El animus y el corpus

El concepto jurídico de la posesión en su fase primitiva se presentó como un poder de hecho exclusivo sobre una cosa o bien incorporal. Ya en la Ley de

las Doce Tablas se le consideró como figura independiente de la propiedad, sometida en su existencia a la concurrencia de dos elementos fundamentales; el corpus u objeto de posesión y el animus o intención de poseer.

Existen dos tesis que procuran explicar la necesidad de estos elementos para que se configure la posesión, la tesis subjetiva sustentada por Savigny y la objetiva elaborada por Hiering y concuerdan en la necesaria coexistencia del corpus y del animus, en el derecho de posesión, pero difieren en cuanto a las características de estos elementos.

c) Tesis subjetiva

Según Savigny para que se configure la posesión es necesaria la concurrencia de dos elementos el corpus (el poder físico que se ejerce sobre la cosa) y el animus (la intención de conducirse como propietario).

Savigny definía al corpus como la posibilidad material de hacer de la cosa lo que se quiera, impidiendo la interferencia de terceros, no importando que si está en contacto con la cosa o no y considera que es la intención de ejercer el derecho de propiedad a nombre propio, es decir animus domini.

d) Tesis objetiva

Para Hiering el corpus no depende de la presencia o del poder físico de adquirir la posesión, sino de la relación exterior del sujeto con las cosas, conforme al comportamiento ordinario del titular de la posesión respecto de ellas. Hiering espiritualiza el concepto de corpus, señalando que no es necesario ejercer el poder físico sobre la cosa, ni siquiera la posibilidad material, para él lo importante es la conducta que tiene sobre la cosa, la manera en que el poseedor se comporta con las cosas que son suyas normalmente.

Savigny, a partir de la sexta edición de su Tratado de la Posesión, varó su tesis originaria, y se afiló a una tesis que nosotros podríamos calificar como mixta, desde esta nueva perspectiva Savigny consideró que aunque originariamente y considerada en sí misma la posesión no es más que un hecho, es a la vez un derecho por las consecuencias legales que de ella derivan y porque hay casos en los que es necesario admitir los derechos resultantes de la posesión aun faltando el hecho que debía servirle de base, y hay otros casos en que debemos rechazar tales derechos, a pesar de la existencia de ese hecho.

e) Posesión continúa

Para que se cumpla este requisito no es necesario que el poseedor tenga un ejercicio permanente de posesión sobre el bien, basta que se comporte como cualquier propietario lo haría, como menciona el mismo Gunther González citando a Hernández Gil según el cual, la continuidad de la posesión no necesita ser mantenida por el mismo sujeto.

f) Posesión pacífica

La posesión debe ser exenta de violencia física y moral. Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza.

A este respecto se refiere Moisés Arata cuando menciona que La posesión pacífica, como uno de los requisitos de la posesión útil para adquirir por prescripción la propiedad de un bien, es de aquéllos conceptos en los que existe un franco desacuerdo entre la doctrina y la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema. Mientras la doctrina mayoritaria habla de la pacificidad como un concepto unívocamente correspondiente a la no violencia, la jurisprudencia nacional, desde hace un buen tiempo, viene hablando de simple no controvertibilidad.

g) Posesión pública

Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho.

h) Justo título

Guillermo Borda, nos ilustra que se llama justo título aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble.

i) Buena Fe

Guillermo Borda, nos explica que "además del justo título, la prescripción corta requiere buena fe en el poseedor. Se lo reputa de buena fe a aquel que tiene la creencia de ser el señor exclusivo de la cosa (art. 4006 C.C. Argentino).

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES

2.1.1. A nivel Nacional y Regional

Habiendo revisado los diferentes medios de información, no se encontraron investigaciones similares a la presente investigación, por lo que a mi modesto entender, debo calificarlo de inédito.

2.1.2. A nivel Internacional, se encontró lo siguiente:

Tesis titulada: **“Propuesta de planeación estratégica para la Gestión Municipal, Unidad regula tu Barrio, para solucionar la problemática de los barrios ilegales en el sector urbano del DMQ desde una óptica de las Ciencias Administrativas”**, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Facultad de Ciencias Administrativas y Contables; CAJAS RIVADENEIRA D. & CRESPO MORAN T. Quito Ecuador (2013) p. 69; concluye lo siguiente:

- La legalización de barrios es el primer paso para mejorar la calidad de vida de los residentes, ya que de esta manera el Municipio puede iniciar las obras de infraestructura para dotar de servicios básicos y equipamiento a estas zonas. Además, permite que los propietarios tengan seguridad jurídica sobre los derechos de su propiedad, para poder acceder a otros beneficios, como préstamos para mejorar sus viviendas. La legalización de barrios también permite reducir riesgos y contribuir al desarrollo ordenado de la ciudad.

- Los asentamientos informales se pueden dar de dos formas: invasiones de tierras o venta ilegal de tierras. En ambos casos la municipalidad debe procurar la legalización del barrio.
- El trabajo de investigación realizado aporta con una propuesta de planificación estratégica y operativa que consta de cinco etapas, como son el diagnóstico estratégico, que permite la identificación de los clientes internos y externos, así como el análisis del entorno interno y externo; el direccionamiento estratégico que consiste en adaptar la misión, visión y valores a las necesidades de la unidad; la formulación estratégica consiste en la formulación de los objetivos, estrategias y políticas; mientras que la implementación estratégica propone el desarrollo del plan operativo, culminando con la evaluación estratégica que ayuda a medir el desempeño y acciones correctivas que se generen.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. Corrientes Teóricas, Doctrinarias y Jurídicas

En muchos países en desarrollo se observa un espiral negativo que, actúa contundentemente, impidiendo el desarrollo de los asentamientos humanos y urbanizaciones populares.

La ausencia de la inversión pública impide dotar de equipamientos adecuados a las viviendas, que carecen de los más elementales servicios de agua potable, alcantarillado, recojo de desechos sólidos, entre otros, manteniendo a la población en niveles muy por debajo de los estándares

mínimos de habitabilidad, lo que a los ojos de un habitante de un país desarrollado impediría la fijación de tributos sobre los inmuebles.

La seguridad jurídica (estática) como la protección del titular de su situación jurídica tutelada, la que no se le podrá privar sin su consentimiento. La seguridad del tráfico en cambio refiere a la tutela que recibe quien modifica su situación jurídica vinculándose con otros tomando en consideración información relevante que es conocida.

2.2.2. Referencias históricas de la posesión, concepto, origen, naturaleza jurídica, adquisición y clasificación de la posesión

Históricamente la posesión surge en momentos en que «la figura de la propiedad no estaba perfilada, la primera Ley N° 13517 Ley orgánica de barrios marginales, la cual declaro de necesidad y utilidad pública e interés nacional la remodelación, saneamiento y legalización de los barrios marginales o barriadas (nombre que se les conocía en ese entonces a los pueblos jóvenes) existentes en las áreas urbanas o sub urbanas del territorio nacional; la mencionada Ley y todas las disposiciones legales posteriores (no menos de 10 leyes) reconocían hechos consumados, solo podían ser objeto del procedimiento de saneamiento físico legal las invasiones producidas hasta una determinada fecha de entrada en vigencia la Ley. Si la invasión estaba comprendida dentro de la fecha limite antes señalada, los pobladores podían solicitar la identificación y la calificación del pueblo joven ante el organismo estatal encargado las Municipalidades Provinciales a la fecha en entrada en vigencia el Decreto Legislativo N° 495 y hoy Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

2.2.3. El Derecho de Posesión en el Ordenamiento Jurídico Peruano

Gunter Gonzales, citando a Savigny señala que la posesión se compone de dos elementos el corpus y el animus, el primero se refiere a la posibilidad física de actuar sobre la cosa, de disponer de ella y de defenderla de cualquier acción extraña y animus domini, debe existir la intención de poseer como propietario del bien. Bajo esta lógica, el artículo 897, señala que no será considerado poseedor quien posee en nombre de otro o posea para otro, cumpliendo órdenes e instrucciones de otro, en este caso el animus no se encuentra presente, pues no hay la voluntad de poseer para sí.

Según el Código Civil Peruano la posesión es el ejercicio de uno o más poderes inherentes a la propiedad; es así que el mismo código describe que son poderes inherentes a la propiedad: el uso, disfrute, la disposición y la reivindicación.

Gunter Gonzales señala es la relación de hecho que le permite a un sujeto controlar el bien y excluirlo del poder de terceros, añade que la posesión como exclusivo poder de hecho que tiene el sujeto sobre el bien, no requiere contar con algún derecho que lo sustente, un sector de la doctrina lo considera a la posesión como un derecho subjetivo como una clase de derecho real y otro sector como un hecho jurídico.

En opinión de Jorge Avendaño es discutible que este último sea un poder inherente a la propiedad; la reivindicación es en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real, en todo caso para efectos de concepto o noción de la posesión se debe considerar que los poderes de la propiedad son el uso, el disfrute, y la disposición; por consiguiente, todo el que usa es poseedor, también lo es quien disfruta, estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión.

Defensa posesoria judicial

La defensa posesoria protege la simple posesión, tanto la legítima como la ilegítima; así el ordenamiento peruano contempla dos tipos; la defensa extrajudicial y la judicial. La defensa extrajudicial o defensa privada, conforme al artículo 920 del C.C. el poseedor puede repeler la fuerza que se emplee contra él y recobrar el bien, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero en ambos casos debe abstenerse de las vías de hecho no justificadas por las circunstancias, queda claro que ejerciendo la defensa privada un invasor puede repeler la agresión o despojo incluso contra el propietario, siempre que no medie intervalo de tiempo, para recuperar la posesión del bien, la legislación peruana contempla dentro de la defensa posesoria judicial: las acciones posesorias y los interdictos (de recobrar y de retener), la diferencia es que las primeras defienden el *ius possidendi* (quienes tienen el derecho a la posesión) y los interdictos tutelan el *ius possessionis* (los simples poseedores inmediatos)

2.2.4. La Urbanización Informal y las Invasiones

En la doctrina se identifica dos modalidades de urbanizar: formal e informal. La modalidad formal “obedece a los parámetros normativos, basada en la legalidad y en las condiciones que impone el *statu quo*”, es decir se cumple con las normativas urbanísticas, se contará con el acceso y cobertura de servicios públicos y se constituye en un lugar adecuado para habitar; por otro lado, respecto a la urbanización informal, Mercedes Castillo señala que esta modalidad genera lógicas permanentes de autoproducción de ciudad a través de los habitantes urbanos que por su cuenta y riesgo resuelven el hábitat y la

vivienda que requieren, sin ningún acompañamiento técnico y sin que estas soluciones sean adecuadas y menos aún deseables.

El proceso urbanizador informal se realiza mediante la adquisición del terreno titularidad del predio, si este tiene otro uso distinto al urbano se solicitará la habilitación urbana, posteriormente se solicitará la licencia para la construcción de las viviendas y terminará con la correspondiente inscripción en los Registros Públicos de cada comprador. En cambio los procesos urbanos informales no son estáticos y por el contrario avanza y se muestra actualmente como un fenómeno caleidoscópico y complejo, se precisa la discusión permanente, la reflexión constante con referentes más amplios, por ello, Hernando de Soto afirma “en los Asentamientos Humanos informales las habilitaciones se producen precisamente a la inversa de los que el urbanismo tradicional”.

La invasión aparte de ser una modalidad de urbanizar, consiste en la posesión informal de inmuebles de propiedad privada o pública con la finalidad de habitar en ellos, actualmente la Región de Ucayali se ha visto afectada fuertemente por este fenómeno, que a lo largo de los años se ha transformado en una actividad económica ilícita que ha degenerado la verdadera necesidad de vivienda de muchos pobladores, es justamente esta actividad de tráfico de lotes lo que genera el velo delictivo a la actividad informal de la urbanización, reflejada con denuncias de usurpación.

2.2.5. Análisis de la posesión en el Código Civil Peruano de 1936 y 1984

La doctrina nacional se ha afilado a la tesis que concibe a la posesión como un derecho, y ese poder inherente a la propiedad, para que constituyan

posesión, tienen que ejercerse de hecho, tal concepción ha sido recogida en la legislación nacional, el Código Civil considera a la posesión como uno de los derechos reales principales, junto a la propiedad, el usufructo, etc.

El artículo 896° define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, tal definición puede generar interpretaciones erróneas, se puede pensar que la expresión ejercicio de hecho excluye al ejercicio de derecho, entonces se entendería que la posesión sustentada en el derecho (posesión con título) no estaría comprendida propiamente como posesión, en los términos del artículo 896° del código civil, cuando el legislador considera que la posesión es el ejercicio de hecho lo que quiere decirnos es que el ejercicio de aquel o aquellos poderes inherentes a la propiedad deber factico, no sería suficiente y exigible, según la concepción del legislador peruano, que la posesión fuera solamente un ejercicio de derecho, es decir solamente reconocido por ley o acto jurídico, la posesión debe ser de hecho con prescindencia de si lo es o no de derecho.

El Código Civil Peruano define a la posesión como ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, tal definición considera literalmente interpretaciones erróneas, de tal manera que motiven a pensar que la expresión sustentada en el derecho (posesión con título), no estaría comprendida propiamente como posesión, en los términos del artículo 896 del Código Civil, cuando el legislador considera que la posesión es el ejercicio de hecho lo que quiere decirnos es que el ejercicio de aquel o aquellos poderes inherentes a la propiedad debe ser factico: No sería suficiente y exigible, según la concepción

del legislador peruano, que la posesión fuera solamente un ejercicio de derecho, es decir solamente reconocido por Ley o acto jurídico.

Sin perjuicio de lo antes indicado, el Código Sustantivo, Art. 950 norma “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua pacífica y pública como propietario durante diez años”, y que los pobladores informales, cumplirían con tal condición por la cantidad de años posesionados en el área sub materia de manera informal; sin embargo el terreno que invadieron es considerado intangible, inalienable e imprescriptible, proviene de asentamientos humanos que en su momento ya han sido saneados, cuyos aportes reglamentarios han sido invadidos; entonces la pregunta: ¿Qué se investigó?, ¿Qué sucede con aquellos posesionarios de predios que solicitan el cambio de uso y por ende obtener sus títulos de propiedad?; ¿Es correcto proceder a Afectar en Uso, los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y Municipalidad Distrital y/o Provincial correspondiente, a pesar que físicamente se encuentren invadidos y/o en posesión de terceras personas?.

2.2.6. Bienes del Estado y Bienes Privados

Los bienes del estado según su naturaleza jurídica tienen varias clasificaciones sin embargo para la legislación nacional solo se clasifican en bienes de dominio público o bienes dominiales y bienes de dominio privado, dicha clasificación ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional al indicar que los bienes del estado se dividen, sobre los primeros el estado ejerce su propiedad como cualquier persona de derecho privado, sobre los segundos ejerce administración de carácter tuitivo y público.

En la doctrina nacional el Dr. Jiménez Murillo señala que el bien de dominio público ha sido conocido clásicamente como aquel que es irradiado a toda la comunidad en general (subsumiendo en él denominado uso público) pudiendo beneficiarse esta de todos los bienes que tengan esa condición física y/o legal, sin más restricciones y cautelas que las indicadas por el ordenamiento.

2.2.7. Sistema de Bienes Nacionales Estatales

La SBN Ley 29151, los Gobiernos Regionales que hayan asumido competencia podrán realizar actos de administración, disposición, adquisición y registro. los actos de administración son aquellos atreves de los cuales se ordena el aprovechamiento y uso de los bienes estatales, como usufructo, arrendamiento, afectación en uso, cesión de uso, declaratoria de fábrica y otros actos que no impliquen desplazamiento de dominio, los actos de disposición son los que implican desplazamiento de dominio de bienes estatales, a través de los actos de adquisición se incorporan bienes al patrimonio estatal o se formaliza el dominio a favor del estado y los actos de registros consisten en la incorporación de un bien estatal en el sistema de información nacional de bienes estatales (en adelante SINABIP)

2.2.8. Formalización de la Propiedad Informal Urbana por COFOPRI, y su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

El problema que enfrentaba el proceso de formalización en el Perú, y que obligo a crear la figura de la inscripción de la posesión, lo constituyo el hecho de que si bien las municipalidades, tenían el rol central, existían competencias y atribuciones complementarias para titular y registrar

partidas entre diversas entidades estatales, esto obliga a los pobladores a seguir largos, costosos y complicados procedimientos.

El Decreto Legislativo N° 803, diseñado también por el Instituto Libertad y Democracia, eliminó el problema unificando en una sola entidad todas estas atribuciones y competencias respetando la autonomía registral, se creó la Comisión de la Propiedad Informal – COFOPRI, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional.

2.2.9. Definición de Posesión Informal y Centro Poblado

La definición de posesión informal es establecida en el Art. 5° de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal acceso al suelo y dotación de servicios básicos.- a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de viviendas municipales, centros poblados y toda forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99.MTC.

2.2.10. Regularización y Formalización de la Propiedad Urbana

Proceso de intervención público expresado en un conjunto de disposiciones políticas, jurídicas, administrativas y de prácticas que conciernen a las

zonas ya ocupadas cuyo acceso se ha realizado en disconformidad con la ley y que contribuyen a mejorarlo en términos urbano, garantizar la seguridad de la tenencia y rescatar la dimensión ciudadana de la población beneficiaria (Durand, Pajoni, De Moraes).

Art. 2° del Decreto Legislativo N° 803

El Decreto Legislativo N° 803 otorga a COFOPRI competencia exclusiva y excluyente para identificar y reconocer los distintos tipos de informalidad, incorporar los elementos probatorios del derecho consuetudinario e identificar si los terrenos son de propiedad estatal, para en este caso y de ser necesario formalizar los derechos de propiedad del estado, en consecuencia COFOPRI al identificar el asentamiento humano, determina la clase de informalidad a la que se incorpora y le reconoce oficialmente como tal, lo que importa en buena cuenta el compromiso del estado de titular como propietarios a los miembros de esa comunidad.

Cabe recordar que la labor de formalización de la propiedad informal, acceso a suelo y dotación de servicios básicos, se desarrolla de acuerdo a Ley 28687 de Desarrollo y Formalización de la Propiedad Informal; además del artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades 27972.

Al haberse declarado de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral,

comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto, ejecutando actividades para enfrentar el problema de informalidad, desarrollando un adecuado nivel de especialización mediante el empleo de tecnología moderna y procedimientos simplificados de formalización y catastro.

Es así como surge la necesidad de diseñar y ejecutar un programa nacional de formalización que incluya el reconocimiento, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación, la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de la población de menores recursos y mediante Ley N° 28923 – Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos; publicada el 8 de diciembre del 2006, ampliada por Ley 29320, se declara de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, sean públicos o privados y se dispone su preferente atención por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Que, mediante Ley N° 28687 – Ley de Desarrollo y Complementaría de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, se declara de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbano 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. COFOPRI formaliza los terrenos del Estado ocupados por asentamientos

humanos, centros poblados y pueblos tradicionales, para que los pobladores puedan obtener la titulación de los predios que habitan. La protección de los derechos de propiedad genera en sus propietarios la confianza necesaria para usarlos como herramienta económica de inversión, potencializando sus activos prediales y aumentando el número de transacciones en el mercado. Se protege así el tráfico jurídico y se dinamiza la economía del país.

Tenemos entonces que a diferencia de las normas del derecho civil sobre adquisición por usucapión, que requieren la probanza de la condición de propietario con documentos que acrediten un plazo de por lo menos diez años de tenencia pública pacífica y continua. La Ley N° 28687 invertía dicha situación estableciendo un supuesto temporal inexistente de reconocimiento de titularidad predial, la tenencia pública, continua e incontrovertida del predio por un plazo cualquiera, siempre que este se hubiese iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Este mecanismo no solo contravino la legislación civil en materia de adquisición por consolidación del tiempo en base a la posesión cualificada, sino que se creó un caldo de cultivo para el tráfico de terrenos pues directivas de diversas posesiones informales con libros de actas y otros documentos acreditativos de fundación de fecha anterior al año 2004 los cuales eran ofrecidos a poseedores precarios a fin de que estos creasen ampliaciones tras ampliaciones, basados en el acta fundacional del pueblo originario.

La norma bajo análisis se limita a autorizar a COFOPRI a asumir automáticamente la titularidad registral de terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores bajo cualquier modalidad posesoria.

Asimismo define a los terrenos estatales como aquellos predios cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias, a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de derecho privado en la que la entidad estatal es la única propietaria, a las universidades nacionales y la beneficencias públicas las mismas que están obligadas a suspender los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización, resultando nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en la norma estudiada.

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.

No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en estos no se discuta el derecho de propiedad o posesión ni se haya iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, si estos procesos hubieran concluido favorablemente al accionante, se entenderá interrumpido el periodo de la posesión. Aprobada una habilitación urbana, no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre áreas que constituyan equipamiento urbano, como las destinadas para educación, salud, recreación, servicios comunales u otros fines.

Por años el procedimiento de Saneamiento Físico Legal estuvo a cargo de las municipalidades. Sin embargo, a partir de la vigencia del Decreto Legislativo 803 dicho trámite se ha encargado a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

En síntesis, el proceso al que nos referimos comienza con la aprobación del Plano Perimétrico del predio ocupado, se empadrona a los poseedores de los lotes, se levanta el Plano de Trazado y Lotización y finalmente se otorgan los títulos de propiedad a cada uno de los poseedores, con lo cual el proceso legal habrá concluido, la remodelación o saneamiento físico depende de cada pueblo joven, pero no es condicionante para el saneamiento desde el punto de vista legal. En este esquema es fundamental la posesión. Si a alguien tiene que otorgársele la propiedad a poseedores de los mismos, pues esa situación de hecho que dio lugar al fenómeno social de la invasión y al fenómeno jurídico de la posesión, es la única que justifica una respuesta del Estado ante un problema como el descrito. El Saneamiento Físico Legal de pueblos jóvenes es un procedimiento largo. Durante ese tiempo los poseedores de los lotes levantan fábricas (construcciones) sobre ellos pero no tienen ningún derecho permanente sobre los mismos, salvo el de posesión.

En efecto, el proceso está dirigido a que finalmente el poseedor se convierta en propietario. Sin embargo, antes que tal evento se produzcan los poseedores no tienen ninguna titularidad firme. Esta situación determina que el importante patrimonio de las personas que ocupan predios ubicados en Pueblos Jóvenes permanezca inactivo. Si bien el empadronamiento de

los poseedores y el inicio del procedimiento de Saneamiento Físico Legal legitiman de algún modo las conductas personales de los ocupantes, su derecho sobre el bien sólo se convierte una vez que se extiende en su favor el título de propiedad y puede registrar tal condición en los Registros Públicos.

2.2.11. Pruebas de la posesión

Los ocupantes del lote deberán presentar copia de uno o más de los siguientes documentos:

- a) Contratos de préstamos celebrados entre el poseedor con instituciones públicas o privadas, con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales.
- b) Recibos de pago de los servicios de agua, luz u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor.
- c) Declaraciones juradas o recibos de pagos correspondientes al impuesto al valor del Patrimonio Predial, realizados o girados a la orden del poseedor.
- d) Certificados domiciliarios expedidos por la Policía Nacional o el Juzgado de Paz en favor del poseedor.
- e) Documentos privados o públicos en los que conste la transferencia de posesión plena a favor del poseedor.
- f) Cualquier otra prueba que acredite de manera fehaciente la posesión. COFOPRI podrá tomar la declaración escrita de por lo menos cuatro (4) vecinos o de todos los colindantes, la que constará en un formulario de declaración jurada adjunta a la ficha de empadronamiento.

Los documentos que presenten los ocupantes deberán demostrar que la posesión del lote es no menor a un (1) año. En caso de haber recibido la transferencia de la posesión, podrán acompañar los documentos con que hayan contado los transferentes y que acrediten el plazo posesorio. Los documentos serán presentados al momento del empadronamiento, o una vez empadronados, los poseedores podrán alcanzar la documentación que no hubieran presentado.

Es importante señalar que la base legal líneas arriba no establece de manera obligatoria la concurrencia de todas las pruebas de la posesión, sin embargo debe entenderse que la aplicación del literal g), es decir el uso de la Declaración Jurada 1B de vecinos o colindantes, solo se debe efectuar ante la ausencia de los documentos descritos en el literal a) al Predio verificado, lote de material...(precario, noble, etc.) de uso vivienda o comercio o huerta o corral, según corresponda. Predio no cuenta con servicios básicos, poseedores declaran que no cuentan con documentos de posesión, por lo que se levanta Declaración Jurada de 4 vecinos o colindantes.

Asimismo de manera excepcional y siempre que todos los poseedores de una nueva posesión informal materia de empadronamiento, no cuenten con las pruebas de la posesión detalladas en el literal a) al f) del artículo 38 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, o que sus respectivas copias no pueden ser recabadas por motivos de fuerza mayor (falta de fluido eléctrico en la zona) , en estos casos será suficiente que sus despachos en el memorándum de remisión de las fichas de empadronamiento precisen los motivos por los cuales sólo se acredita la

posesión de los poseedores empadronados con la Declaración Jurada 1B-Opción A de 4 vecinos colindantes.

Cabe indicar, que sobre predios a nivel nacional, en los cuales en el empadronamiento o levantamiento de contingencias a favor de determinadas personas, solo se adjuntó como prueba de la posesión “la Declaración Jurada 1B- Opción A de 4 vecinos o colindantes” y en el rubro de observaciones de la ficha de empadronamiento se consignó que si existía posesión permanente, pacífica y pública, sin embargo, en una fiscalización posterior de determino que el predio materia de formalización era un lote vacío o abandonado.

2.2.12. Lotes, Ausentes, Abandonados y Vacíos

Lotes abandonados en Asentamientos Humanos

En el caso de que, en el empadronamiento en Asentamientos Humanos, se encontrará lotes abandonados, se procederá a indagar con los vecinos o familiares, por los posibles titulares, el motivo y tiempo en que concluyó la ocupación material del lote, luego se procederá a consignar en el rubro de observaciones de la ficha de empadronamiento, el o los nombres de los posibles titulares, la dirección municipal (si tuviera) y la información del estado físico del predio. Asimismo se procederá a realizar una toma fotográfica con fecha actualizada, tratando de que se visualice los predios colindantes. La cual se adjuntará a su respectiva ficha anexa.

Lotes vacíos en Asentamientos Humanos

En el caso de que, en el empadronamiento en Asentamientos Humanos, se encontrará lotes vacíos se procederá a verificar si no existe ningún tipo de construcción en el interior de todo el perímetro del lote, luego se procederá indagar con los vecinos o familiares, desde cuándo se encuentra en dicho estado, para compararlo con la fecha del primer empadronamiento, procediendo a consignar en el rubro de observaciones de la ficha de empadronamiento en el lote no existe vivienda, construcción no se da uso alguno al predio". Asimismo se procederá a realizar, una toma fotográfica con fecha actualizada, tratando de que se visualice los predios colindantes, la cual se adjuntará a su respectiva ficha anexa.

Es importante recalcar que, en un lote vacío, sólo se procederá a empadronar a los titulares, si cuentan con un documento que acredite propiedad como escritura pública, minuta o testimonio.

De acuerdo a la directiva 010-2009-COFOPRI, Se consignará en la ficha como lote ausente, si durante el empadronamiento o verificación, se advierte que el predio presenta signos de posesión permanente, pero sus titulares no estuvieron presentes en dichas diligencias.

Se consignará en la ficha como lote abandonado, si durante el empadronamiento o verificación, se advierte que el predio no presenta signos de posesión permanente y cuya construcción presenta evidentes rasgos de deterioro ocasionados por un periodo largo en el que el poseedor concluyó con su ocupación material.

Se consignará como lote vacío, si durante el empadronamiento o verificación se observa que dentro de su perímetro no existe vivienda, construcción, ni se da uso alguno al predio.

Resolución de Secretaria General N° 047-2009-COFOPRI/SG- Art. 3,10. La aplicación de la regularización de dominio en los predios que forma parte de posesiones informales que han sido materia de formalización siendo que los predios sobre los cuales se ejecutará el procedimiento de regularización de dominio, se mantienen afectados en uso a cargo de la misma entidad y que mantiene el mismo fin o destino con el que fue consignada la afectación, según el plano de trazado y lotización.

En la medida que se trata de regularización de dominio el requisito previo es la existencia de afectación en uso, ya se ha realizado la solicitud de requisitos, así como las visitas en el predio, que asignaron la afectación existente.

- Derecho a usar a título gratuito el bien.
- Del Estado a favor de una entidad pública o entre entidades.
- El predio tiene que ser destinado al uso o servicio público.
- Es por tiempo determinado o indeterminado.
- El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), solo regulariza posesiones informales constituidas sobre terrenos de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre del año 2004.
- “Por tanto, cualquier ocupación posterior a esa fecha no será formalizada”, señala COFOPRI remarca que las invasiones de terrenos, constituyen delitos de usurpación de la propiedad.

- Anotó que, dentro del marco de la ley vigente, se ha previsto con claridad la exclusión de beneficios para los invasores, al señalarse que quienes propicien invasiones, invadan o hayan invadido terrenos de propiedad estatal o privada, con posterioridad a la fecha mencionada, serán denunciados ante las autoridades pertinentes.
- Además, quedarán permanentemente impedidas de beneficiarse de cualquier programa de vivienda estatal o municipal, así como de recibir créditos que otorguen las entidades del Estado.

2.2.13. Áreas Reservadas en Posesiones Informales

Área reservada. Áreas no destinadas a un fin específico, no forman parte de otro rubro, pueden ser en el futuro destinadas a usos de vivienda u otros. El último párrafo del artículo 18° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad, establece que “los planos aprobados incorporan el destino asignado por los poseedores a las áreas en proceso de formalización, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros”.

En los procesos de formalización de posesiones informales en general la incorporación de áreas sin posesión efectiva o sin que exista un derecho a la posesión o propiedad debidamente acreditado es excepcional.

La regla es que solo deben integrarse al Plano de Trazado y Lotización las áreas donde exista posesión efectiva o los derechos antes indicados, con el objeto de evitar que los procesos de saneamiento individual se vean truncados o se genere innecesariamente contingencias, cuyo número actualmente es muy importante.

2.2.14. Lineamientos para el Tratamiento de Áreas Reservadas en Posesiones Informales

En el proceso de saneamiento integral se deberá determinar e incluir las áreas con posesión efectiva o que acrediten un derecho de posesión o propiedad, que serán incorporadas al Plano de Trazado y Lotización, de las posesiones informales.

No deberá incorporarse ni designarse en el Plano de Trazado y Lotización (PTL) a ningún lote como área reservada, solo se procederá la incorporación en el Plano de Trazado y Lotización de lotes vacíos destinados a vivienda, en aquellos casos en que su inclusión sea necesaria para lograr el cierre de manzanas y cuando estén delimitados físicamente por sus lotes colindantes. Dicha inclusión deberá ser documentada e incorporada al informe de diagnóstico y saneamiento inclusive, formando parte del expediente integral, procediéndose a la suspensión de dicho lote en la Resolución que apruebe el correspondiente PTL.

Las Áreas Reservadas actualmente inscritas en el Registro de Predios bajo la titularidad de COFOPRI que cuenten con ocupación hasta el 31 de diciembre de 2004, deberán ser objeto de evaluación para determinar si procede su formalización, conforme el marco legal vigente, de no cumplir con los requisitos legales para su formalización dichas áreas podrán ser excluidas del proceso de formalización.

Las áreas reservadas inscritas sin ocupación que a la fecha se encuentren bajo la titularidad de COFOPRI y que no se encuentren en los supuestos señalados en los puntos precedentes podrán ser destinadas, siempre que cumplan los requisitos legales y técnicos para ello, a las siguientes finalidades:

- Para las acciones de reubicación y reasentamiento previstas en el literal a 3.7 del art. 3° del Decreto supremo 009-99-MTC y artículo 21° del Decreto Supremo 013-99-99-MTC y otras normas que así lo requieran.
- Para que integren el inventario de predios a ser destinados a proyectos de vivienda del Estado u otros proyectos.

Es preciso recordar que la inclusión de las áreas que finalmente se integran a los Planos de Trazado y Lotización es una decisión que corresponde a la brigada bajo la supervisión del Jefe Zonal, constituyendo los presentes lineamientos guías de acción que en ningún caso remplazan dichas responsabilidades, cuya orientación está marcada por nuestro marco legal específico y el conjunto normativo general.

No deberá incorporarse ni designarse en el Plano de Trazado y Lotización a ningún lote como área reservada, solo procederá la incorporación en el PTL de lotes vacíos destinados a vivienda en aquellos casos en que su inclusión sea necesaria para lograr el cierre de manzanas y cuando estén delimitadas físicamente por sus lotes colindantes.

Debe tomarse en cuenta que, en la propiedad informal no hay procesos de urbanización, sino el establecimiento de centros poblados generados por invasiones de tierras privadas o públicas, estos asentamientos humanos se desarrollan sin cumplir las normas de habilitación urbana; por lo que no se desarrollan proyectos de habilitación urbana que contemplan la ocupación y construcción de viviendas previas a la instalación de los servicios básicos conforme a las normas pertinentes.

En virtud, de lo antes expuesto resulta positivo que la norma bajo análisis haya considerado que, la adjudicación de lotes en vía de formalización de la propiedad informal se realice a título oneroso. Dicha disposición mantienen intactas las instituciones jurídicas civiles relativas a adquisición de propiedad consolidada por el paso del tiempo, pues ya no subsiste un supuesto de usucapión, sino una situación especial de adjudicación a título oneroso por parte del Estado.

2.2.15. Procedimiento de declaración de propiedad en COFOPRI

Como bien se ha mencionado en acápites anteriores, el COFOPRI tiene a su cargo realizar procedimientos de declaración de propiedad, para formalizar las posesiones informales de predios urbanos, siempre y cuando exista delegación de facultades de las municipalidades provinciales.

El proceso de formalización de la propiedad a través de óptimos procesos de titulación con tecnología avanzada, a favor de la población informal en el país, en busca del respeto y seguridad jurídica permanente, transfiriendo dichas capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales. Fortalecer la gestión de los Gobiernos Locales y Regionales proporcionándoles el Catastro de Propiedad de sus respectivas jurisdicciones para un eficiente y eficaz desarrollo de sus localidades en términos de desarrollo.

2.2.16. Lotes de Doble Propiedad Formalizados por COFOPRI

El artículo 20 del Decreto Legislativo N° 803 modificado por el art. 9 de la ley 27046 Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal, establece que solo podrán recibir la adjudicación a título gratuito, los poseedores que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda

dentro de la misma provincia, asimismo la norma acotada agrega en el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, la adjudicación de la propiedad del lote que se encuentre poseyendo se realizará a título oneroso. Mediante directiva COFOPRI regulará la presente disposición y establecerá el tratamiento de los casos especiales que se presenten, en los cuales el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos de posesión, pero participe en la propiedad, copropiedad o en el patrimonio familiar de otro lote, respecto del cual no ejerce posesión mediata o inmediata.

Mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC, se aprobó el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI cuyo artículo 37 establece que para acceder a la titulación gratuita el poseedor no debe tener derecho de propiedad sobre otro lote destinado a vivienda dentro de la misma provincia donde se encuentra el lote que es objeto de la formalización. Así pues, las normas comentadas establecen una consecuencia jurídica (onerosidad) a un supuesto de hecho en particular, cuyos presupuestos son: Poseedor apto para titular, vale decir que cumpla con todos los requisitos establecidos por el marco legal para ser titulado.

Tener la calidad de propietario de otro predio o de acciones y derechos, ello supone la existencia de un bien inmueble en la esfera patrimonial del poseedor, siendo claro que, la ley no recoge o regula el supuesto de aquel que dejó de ser propietario. Ahora bien, la norma parecería indicar que la verificación de la propiedad se tendría que realizar al momento de la calificación (comprobación del cumplimiento de los requisitos para ser formalizado); sin embargo las normas reglamentarias, como el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y reiterada jurisprudencia del Tribunal Administrativo de la Propiedad establecen que el cumplimiento de los

requisitos debe acreditarse a la fecha del empadronamiento, siendo incluso que en ese momento del poseedor debe firmar la declaración jurada de no ser propietario de otro inmueble en la misma provincia, conforme lo indica el artículo 39 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

El predio del cual es propietario sea destinado a vivienda

Que el predio se encuentre dentro de la misma provincia donde se ubica el lote materia de formalización.

Ahora bien la Directiva N° 045-99-COFOPRI, aprobada por Resolución Ministerial N° 465-99-MTC/15.01 tuvo como objeto establecer el procedimiento de formalización de los lotes destinados a vivienda, en aquellos casos en que sus poseedores no puedan acogerse a una titulación gratuita por ser propietarios de otro lote destinado a vivienda dentro de la misma provincia, sin embargo, el artículo dispone la formalización onerosa para los casos en que el poseedor haya transferido la propiedad del lote de vivienda adquirido anteriormente, siempre que este se encuentre en la misma provincia donde se ubica el lote que poseen.

De acuerdo con lo expuesto, la Directiva antes mencionada y particularmente el referido artículo 2 deben ser interpretados de manera sistemática y teniendo como referente las normas con rango de Ley que establecen sus alcances, como el Decreto Legislativo 803 y la Ley N° 27046, pues resulta claro que, una norma de inferior jerarquía no puede modificar los alcances de una ley o ir más allá de lo dispuesto en ellas.

En ese sentido y en nuestra opinión, la disposición contenida en la Directiva está referida a aquellos casos en los que se acredite que al momento del empadronamiento el poseedor efectivamente era propietario de otro inmueble en la misma provincia y por ende le resultaba de aplicación la

consecuencia jurídica dispuesta en el artículo 20 del Decreto Legislativo 803 (onerosidad), no obstante que al momento de la calificación individual ya hubiera transferido el bien. Nótese que en muchos casos la transferencia se realizaba precisamente para evitar el pago correspondiente.

Ejm. Revisada la ficha registral N° 0006526, se ha determinado que el poseionario José Figueredo Romaina transfirió su propiedad a terceros el año 1968, lo que significa que al momento de su empadronamiento e incluso antes que se emitan las normas de formalización, ya no era propietario de otro inmueble, por lo que procede su formalización gratuita, no siendo necesaria exoneración alguna.

Ejm. La posibilidad de exonerar el pago por doble propiedad a la señora Dorila Ríos Panduro, poseionaria del lote 15 de la Mz. 36 del Asentamiento Humano Los próceres de la Independencia del Distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, señalamos lo siguiente; según el informe de COFOPRI y los datos que se desprenden del Sistema de Titulación de COFOPRI, la recurrente habría sido calificada como apta en julio del año 2005 por lo que corresponde aplicar el marco legal vigente a esa fecha.

Acciones posteriores a la calificación

Paralelamente a la emisión y publicación de los padrones de predios aptos para la titulación y sólo en el caso se asentamientos humanos, se remitirá a la SUNARP la relación de los titulares declarados aptos en un documento físico y archivo digital, a fin de que efectúen el cruce de información para determinar la existencia de doble propiedad dentro o fuera de la provincia a formalizar.

Una vez cumplido el plazo reglamentario para la publicación de los padrones de predios aptos para la titulación (cinco días calendarios de efectuada la publicación y siempre que se cuente con el certificado negativo de propiedad expedido por la SUNARP (sólo para el caso de asentamientos humanos), el Jefe de la Oficina Zonal bajo responsabilidad, procederá a consignar en el sistema de titulación la autorización para la emisión de los correspondientes Títulos de Propiedad.

En los predios que han sido materia de un procedimiento administrativo sobre mejor derecho de posesión, los posesionarios favorecidos serán declarados aptos en mérito a la resolución administrativa que han quedado en calidad de cosa decidida, emitida por la oficina Zonal o el Tribunal Administrativo de Propiedad, según corresponda, En estos casos tampoco se requiere publicación de padrón de poseedores aptos y el crece de doble propiedad procede sólo en casos de asentamientos humanos.

Tener la calidad de propietario de otro predio o de acciones y derechos, ello supone la existencia de un bien inmueble en la esfera patrimonial del poseedor, siendo claro que la ley no recoge o regula el supuesto de aquel que dejó de ser propietario. Ahora bien, la norma parecería indicar que la verificación de la propiedad se tendría que realizar al momento de la calificación (comprobación del cumplimiento de los requisitos para ser formalizados), sin embargo las normas reglamentarias, como el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y reiterada jurisprudencia del Tribunal Administrativo de la Propiedad establecen que el cumplimiento de los requisitos debe acreditarse a la fecha del empadronamiento, siendo incluso que en ese momento el poseedor debe firmar la declaración jurada de no ser propietario de otro inmueble en la misma provincia, conforme lo indica el

artículo 39 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. De acuerdo con lo expuesto en la directiva antes mencionada y particularmente el referido artículo 2 deben ser interpretados de manera sistemática y teniendo como referente las normas con rango de Ley que establecen sus alcances, como el Decreto Legislativo 803 y la Ley 27046, pues resulta claro que una norma de anterior jerarquía no puede modificar los alcances de una ley o ir más allá de lo dispuesto en ellas.

En ese sentido y en nuestra opinión, la disposición contenida en la Directiva está referida a aquellos casos en los que se acredite que al momento del empadronamiento el poseedor efectivamente era propietario de otro inmueble en la misma provincia y por ende le resultaba de aplicación la consecuencia jurídica dispuesta en el artículo 20 del Decreto Legislativo 803 (onerosidad), no obstante que al momento de la calificación individual ya hubiera transferido el bien, nótese en muchos casos la transferencia se realizaba precisamente para evitar el pago correspondiente, pero en el caso que la transferencia sea efectuada con fecha 1970, lo que significa que al momento de su empadronamiento e incluso antes que se emitieran las normas de formalización, ya no era propietario de otro inmueble, por lo que en estos casos procede su formalización gratuita, no siendo necesaria exoneración alguna.

Debe tomarse en cuenta que en la propiedad informal no hay procesos de urbanización, sino el establecimiento de centros poblados generados por invasiones de tierras privados o públicas, estos asentamientos humanos se desarrollan sin cumplir las normas de habilitación urbana; por lo que no se desarrollan proyectos de habilitación urbana que contemplan la ocupación y

construcción de viviendas previas a la instalación de los servicios básicos conforme a las normas pertinentes.

Lotes de Vivienda cuyos poseedores sean propietarios o copropietarios de otro inmueble, en el territorio de la República

En este supuesto se comprende a los lotes de vivienda de posesiones informales identificados como Asentamientos Humanos y/o Pueblos Jóvenes, cuyos poseedores son propietarios de otro inmueble.

En los casos de lotes calificados como aptos por doble propiedad, que tengan dos o más titulares, se debe verificar si se trata de una sociedad conyugal, una sociedad de hecho(convivientes) o copropietarios, para determinar los porcentajes del valor de la tasación que debe contener la respectiva Oferta de Venta. Para identificar los predios que están calificados en el Sistema de Calificación y Titulación –SICT, como aptos para la adjudicación onerosa por este supuesto, la Oficina Zonal debe revisar que el predio se encuentre calificado, apto. Lotes de Vivienda con área mayor a trescientos (300) metros cuadrados y cuyo poseedor(es) es propietario o copropietario de otro inmueble, en el territorio de la República.

Se presentan dos supuestos:

Caso de un solo poseedor, en este supuesto se compromete a los lotes de vivienda de posesiones informales identificados como Asentamientos Humanos y/o Pueblos Jóvenes, que cuentan con un solo poseedor y con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados, el cual es propietario o copropietario de otro inmueble, sea urbano o rural, en el territorio de la república.

En este caso, la Oferta de Venta debe contener el valor total de la tasación (doble propiedad afecta todo el lote) más el costo de formalización.

Caso de varios poseedores pero sólo uno tiene doble propiedad

En este supuesto se comprende a los lotes de vivienda de posesiones informales identificadas como Asentamientos Humanos y/o Pueblos Jóvenes, que cuentan con más de dos poseedores y con un área mayor a trescientos (300) metros cuadrados pero sólo uno de ellos es propietario o copropietario de otro inmueble.

Ejemplo. Caso de 2 poseedores (uno tiene doble propiedad)

Área del lote 450 m²., valor de la tasación S/. 9,000 (S/. 20 por m²)

Pago que debe efectuar poseedor que tiene doble propiedad S/. 3,000 (correspondiente al 33% de la tasación).

Pago de debe efectuar el otro poseedor que tiene doble propiedad: S/. 3,000 (corresponde al 33% de la tasación) Pago que debe efectuar el poseedor que no tiene doble propiedad S/. 1,000 correspondiente al 33% de la tasación que excede a los 300 m²), adicionar el costo de formalización.

2.2.17. Lotes de Equipamiento Urbano

Artículo 57. Adjudicación a título gratuito de lotes destinados a equipamiento urbano. COFOPRI podrá adjudicar a título gratuito lotes destinados a equipamiento urbano u otros, que no constituyen áreas reservadas para educación, salud, recreación o vías, a favor de organizaciones dedicadas a brindar asistencia a la población por medio de comedores populares.

Artículo 58. Afectación en uso de lotes destinados a equipamiento urbano.

COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

Artículo 59. Afectación en uso de áreas destinadas a educación, salud, recreación pública, servicios comunales u otros fines.

Los lotes de equipamiento urbano destinados a educación, salud y recreación pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

También podrán ser afectados en uso los lotes de equipamiento urbano destinados a servicios comunales y otros fines, tales como locales comunales, comedores populares, comisarias, sedes institucionales y destinos similares, siendo requisito la posesión directa, continua, pacífica y pública del lote o mediar solicitud de la entidad indicando la necesidad de la afectación en uso o destino que se le dará al lote.

Párrafo modificado por el art. 1 del Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA, publicada el 30 abril del 2008, cuyo texto es el siguiente:

La norma antes citada establece de manera expresa que no se requiere la posesión efectiva por parte de las entidades que serán beneficiadas con la afectación en uso en el caso de los lotes de equipamiento urbano destinadas a Educación, Salud y Recreación Pública; sin embargo no existe certeza sobre las acciones que se deben efectuar en el caso que estos lotes se encuentren invadidos y/o en posesión de terceras personas, las mismas que declaran y en algunos casos acreditan que se encuentran en posesión con fecha anterior al empadronamiento, por lo que a efectos de aplicar de manera adecuada la norma antes acotada y poder continuar con la formalización de estos predios,

por lo que COFOPRI debe precisar si es correcto proceder a afectar en uso los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital y/o Provincial correspondiente, a pesar que físicamente se encuentren invadidos y/o en posesión de terceras personas.

Conforme a lo señalado en el artículo 59 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública serán afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o, en su caso, a la Municipalidad Provincial, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.

Por su parte el último párrafo del artículo 18 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, indica que los planos aprobados por COFOPRI, incorporan el destino asignado por los poseedores a las áreas en proceso de formalización, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, equipamiento urbano, circulación y otras, agregando que los planos aprobados reconociendo el destino real asignado a los lotes no implica la asignación de zonificación o de uso alguno, competencias que corresponden exclusivamente a los Gobiernos Locales, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Como se observa en los planos de trazado y lotización que elabora COFOPRI se incorpora el destino asignado por los poseedores de la posesión informal, a

la fecha de elaboración del citado plano, reconociéndose las áreas que constituyen lotes de equipamiento urbano, entre otros.

En tal sentido una vez inscritos los planos de trazado y lotización en el Registro de Predios los lotes de equipamiento urbano, de conformidad con el artículo 73 de la Constitución Política del Perú, constituyen bienes de dominio público y uso público, por lo que son inalienables e imprescriptibles, no pudiendo favorecerse con su formalización las personas que invadan dichos lotes, estando facultado COFOPRI, en estos casos, para culminar con su formalización a favor de las entidades que según el marco legal vigente deben ser favorecidas con su formalización.

Es importante tener presente, la sentencia del Tribunal Constitucional del 01.07.2005 (publicado en el Diario Oficial El Peruano el 28.09.2006), expedida en el proceso judicial de Amparo, Expediente N° 03448-2005-PAI/TC, seguido por la Asociación de Propietarios del Sector Imperial del AA.HH. Pamplona Alta del distrito de San Juan de Miraflores contra COFOPRI y la Asociación de Pequeños Comerciantes Israelitas Unidos, que resolvió declarar fundada la demanda, señalando la incompetencia de COFOPRI para reasignar el uso del Parque 5 a un área de mercado del Pueblo Joven Pamplona Alta.

En tal sentido, podemos concluir que los cambios o asignación de destino de las áreas a formalizar, son ejecutadas por COFOPRI, siempre que no modifiquen del ordenamiento del uso del suelo aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente, por lo que la reasignación o modificación del uso previamente aprobado por otro organismo diferente, no podría realizarse sin

que este sea previamente aprobado por la autoridad municipal correspondiente.

El Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Populares y Urbanizaciones Populares, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 030-2008-VIVIENDA, no regula la posibilidad de cambio o reasignación de uso, lo que si establece es que se recoja en el proceso de formalización (diagnóstico, aprobación de planos) el destino que los poseedores le han asignado a los predios que ocupan (áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros).

En el presente caso se deduce que a la fecha del levantamiento planímetro de las posesiones informales donde se localizan los lotes de equipamiento urbano, al momento que el área técnica en campo levantó la información, estos no se encontraban ocupados por terceras personas, toda vez que diseño la lotización de las posesiones informales, asignando a los lotes existentes el destino que los poseedores dedicaban.

El artículo 3 numeral 3.1 de la Ley N° 28687 establece un plazo límite que deberán cumplir las posesiones informales para acceder al proceso de formalización de la propiedad informal, esto es que se hubiesen constituido sobre terrenos de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre de 2004; por lo que los lotes que forman parte de la posesión informal, también deben haber existido físicamente al 31 de diciembre del 2004.

Por consiguiente, los lotes que conforman una posesión informal deben haber existido al momento de constituirse la posesión informal, esto es hasta el 31 de diciembre de 2004 (proceso 1: Formalización Integral); independientemente del plazo posesorio no menor de un año a la fecha de empadronamiento que los ocupantes de dichos lotes deberán acreditar para ser declarados aptos y titulados (proceso 2: Formalización Individual).

La Primera Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 28687, que dispone la exclusión de beneficios para quienes propicien invasiones, invadan o hayan invadido terrenos de propiedad estatal o privada con posterioridad al 31 de diciembre de 2004.

La entidad formalizadora emitirá un Informe Diagnóstico técnico legal, el cual además de lo dispuesto en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal aprobado por Decreto Supremo N° 013-00-MTC, contendrá.

Artículo 68. Diagnóstico Técnico Legal 68.5 destino principal de los lotes, definiendo los de vivienda y equipamiento urbano, así como la existencia de lotes no ocupados.

Artículo 73. Elaboración de Planos. Se elaborarán los siguientes planos: Plano de Trazado y Lotización, que contendrá el diseño de la lotización, vías y de las áreas correspondientes a equipamiento urbano, al interior de la posesión informal, los planos aprobados indicaran el destino asignado por los

poseedores, reconociendo si constituyen áreas para vivienda, comercio, industria, equipamiento urbano, circulación y otros.

Siendo esto así, no correspondería la formalización de los lotes destinados a equipamiento urbano que se encuentren invadidos por terceros, ya que estos lotes no existían físicamente al momento que se constituyó la posesión informal y cuando el área técnica de COFOPRI efectuó el levantamiento de información en campo para la elaboración del plano de Trazado y Lotización.

En tal sentido correspondería concluir con la formalización individual de los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública, emitiendo el Título de Afectación en Uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente o en su caso a la Municipalidad Provincial, respectivamente, en aplicación a lo previsto en el artículo 59 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

La competencia de COFOPRI sobre los predios afectados en uso en el proceso de formalización de la propiedad, concluye con la emisión e inscripción de los Títulos de Afectación en uso, por lo que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) tiene competencia directa sobre los predios en mención, cuando en representación del Estado, asume la titularidad de los lotes que COFOPRI afecto, en cumplimiento a lo señalado en la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA; reasumiendo la SBN la administración de los predios afectados, así como determina que la entidad beneficiada con la afectación en uso ha incurrido en cualquiera de las causales de extinción previstas en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 63. Del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, modificado por el Numeral 2.6 del artículo 2 del Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, publicado el 18 de marzo del 2005, respecto a la administración, registro y control de los lotes afectados en uso y del cambio de titularidad en el registro, el cual establece ...”Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales”.

En tal sentido los interesados sobre los lotes desafectados por la SBN, deberán solicitar a dicha entidad la transferencia o adjudicación conforme a los procedimientos establecidos en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, por constituirse la SBN como entidad competente sobre dichos predios.

2.2.18. Prescripción en Áreas de Equipamiento Urbano

Aprobada una habilitación urbana, no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre áreas que constituyan equipamiento urbano, como las destinadas para educación, salud, recreación pública, servicios comunales u otros fines, tampoco de áreas de proyección de esquemas viales primarios y secundarios. Lotes objeto del empadronamiento y/o verificación, según corresponda se realiza en forma masiva sobre todos los lotes asignados en el Plano de Trazado y Lotización, siendo objeto de regulación de la presente directiva los lotes destinados a vivienda, comercio y equipamiento urbano vendible.

Sí durante las acciones de empadronamiento o verificación se advierte que la realidad física existente no coincide con la información contenida en el Plano

de Trazado y Lotización el empadronador o verificador continuará con el llenado de la ficha, consignado de manera clara y legible si el destino real y/o sus medidas discrepan con los que figuran en dicho plano, si se trata de un predio físicamente subdividido o con áreas exclusivas y comunes, o si la ubicación abarca a los lotes colindantes o vías públicas, o cualquier otra circunstancia, precisando el nombre de los poseedores y las áreas que vienen ocupando el predio.

Asimismo, si se advierte la existencia de procesos judiciales en trámite respecto de la posesión o propiedad del predio o conflicto de intereses que deban ser resueltos en sede judicial o administrativa, el empadronador o verificador continuará con el llenado de la ficha, consignando el nombre de los poseedores y/o terceros involucrados, sus declaraciones pretensiones y/o reclamos.

Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Art. 57, 58, 59

Concordancias D.S. N° 006-2006-VIVIENDA.

Resolución de Secretaria General N° 047-2009-COFOPRI/SG- Art. 3,10.

a) Derechos del afectante

Usar y disfrutar el bien, administrar el bien construir y remodelar el bien. Obligaciones del afectado; conservar el bien y asumir los gastos de conservación, mantenimiento y tributos, cumplir con la finalidad asignada, devolver el bien.

b) Extinción de la afectación en uso

Se extingue por razones de seguridad o interés social

Incumplimiento de la finalidad

Extinción de la entidad

Destrucción del bien

Consolidación del dominio y cese de la finalidad

2.2.19. Las reversiones y desafectaciones de las afectaciones en uso en la SBN

Si bien es cierto, que legislativamente no se regula sobre las desafectaciones, la Superintendencia de Bienes Nacionales ha adoptado el criterio de la desafectación, para los casos en que la entidad pública o privada manifieste su voluntad de devolver al Estado la administración del bien que fuera afectado en uso. Debe destacarse que las desafectaciones vienen siendo aprobadas por Resolución Suprema, lo que se entiende en razón a que es del mismo rango de la norma que aprueba una afectación en uso.

Las reversiones a diferencia de la desafectación constituyen una sanción que se aplica a quien no cumple con el fin de la afectación en uso, de acuerdo a las causales recogidas en el artículo 72 del Decreto Supremo N° 025-78-VC, en el que se dispone que la Superintendencia de Bienes Nacionales reasumiría la administración del bien que fuese afectado en uso, a saber, cuando el bien deje de ser aplicado al fin para el que se otorgó y si transcurrido dos años desde la fecha de la afectación, no se le hubiere aplicado a tal fin, es decir, la reversión equivale a la sanción que se aplica a quien no cumple con el fin de la Afectación en Uso.

No obstante, el citado Decreto Supremo no establece expresamente el rango de la norma por la que se puede declarar la reversión, sin embargo, consideramos que al establecerse que la Superintendencia de Bienes Nacionales es la entidad encargada de reasumir dicha administración, se debe entender que dicha reversión debe darse por el rango de la norma que la entidad encargada expide, es decir, una Resolución de Superintendencia. Se considera que la Resolución

Ministerial N° 241-91-VC-1200, que establece las funciones de la ex Dirección General de Bienes Nacionales, asumidas por la Superintendencia de Bienes Nacionales por Decreto Supremo N° 005-92-PRES, otorga como facultad de la referida Superintendencia, la de disponer la reversión al dominio del Estado de los inmuebles que son aplicados a finalidades distintas de la adjudicación así como de aquellos que al vencer el plazo otorgado no son aplicados al propósito de su adjudicación, sin obligación de reembolso alguno por las obras ejecutadas o la fábrica existente, reasumiendo la administración del bien (Artículo 46, inciso i), consideramos que si se le faculta para que disponga la reversión de un inmueble que fue adjudicado, en donde hay traslación de dominio, con mayor razón puede disponer la reversión sin obligación de reembolso alguno de la afectación en uso, en donde sólo se delega la administración del bien.

Municipalidades Provinciales asumirán Formalización de Posesiones hasta el 31 de diciembre del 2004.

Las municipalidades provinciales del país asumen “de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad”, en concordancia a lo establecido por la Ley Orgánica de Municipalidades 27972.

Así lo establece el Título I, “Formalización de la Propiedad Informal, de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares”, de la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y para efectos del saneamiento antes indicado, la

Comisión de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI – Ley N° 28687 “podrá actuar como órgano técnico de asesoramiento, previo convenio suscrito por la municipalidad provincial respectiva”

Se describe como posesiones informales a todas aquellas que se hubiesen constituido hasta el 31 de diciembre del 2004 en terrenos de propiedad del Estado, o cualquiera otra denominación que pudiera dársele, incluyéndose aquello que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habilitaciones urbanas creadas por normas específicas que no estuviesen formalizados o estén en abandono, tanto con fines de vivienda como para mercados públicos informales.

Cuando dentro de las acciones de formalización se determinase que la propiedad es privada, las municipalidades provinciales propiciarán los procesos de conciliación entre los titulares del derecho de propiedad y los ocupantes, los que pueden ser por una parte o la totalidad del predio. En caso de que la conciliación se produzca, el propietario y los ocupantes pueden acordar la compraventa del terreno, de acuerdo a la tasación efectuada por el Consejo Nacional de Tasaciones, la que podrá ser financiada con la garantía del predio que se adjudica.

Por último, la Ley ha establecido la potestad de la municipalidad provincial para efectuar la declaración de propiedad en lo que respecta a los titulares de predios ubicados en urbanizaciones populares y centros poblados cuyos títulos no puedan ser inscritos por presentar deficiencias en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden a su derecho, a la que

denomina "regularización de tracto sucesivo" así como de prescripción adquisitiva de dominio.

Que, a través del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", en el que se regula la formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos Informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión u ocupación en terrenos de propiedad estatal, con fines de vivienda, vivienda - comercio, casa huerta o similares; asimismo, regula los procedimientos de conciliación y sobre declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del Tracto Sucesivo en propiedad privada.

Que, mediante Ley N° 28923, se estableció el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, declarándose de interés público la formalización y titulación de predios urbanos informales a nivel nacional, para tales efectos se crea el régimen temporal y extraordinario por tres (03) años, contados a partir de la vigencia de la mencionada Ley, asumiendo COFOPRI, de manera excepcional, las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales; Que, el referido régimen temporal no incluyó la competencia en la tramitación de los procedimientos administrativos sobre declaración de propiedad a que se refiere el artículo 11 de la Ley N° 28687, antes citada; sin embargo, COFOPRI podrá conocer, tramitar y resolver tales procedimientos, vía

convenio interinstitucional con las Municipalidades Provinciales correspondientes, conforme lo previene el artículo 4 de la Ley N° 28923 antes mencionada; Que, con el objeto de dinamizar, unificar y obtener mayor eficacia en el resultado del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio es necesario modificar, incorporar y/o derogar, según sea el caso, algunas disposiciones legales del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, a efectos de fortalecer el sistema de formalización de la propiedad a nivel nacional que permita además la incorporación de los activos de los peruanos en una economía social de mercado;

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú, y en el numeral 3) del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley del Poder Ejecutivo; DECRETA: Artículo 1º.- Modificación de los artículos 50, 53, 57 y 58 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, en los términos siguientes:

Artículo 50. Ámbito de Aplicación Las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a favor de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

COFOPRI podrá declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a que se refiere el párrafo anterior, siempre que exista Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923."

Artículo 53. Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión
En el caso del Procedimiento de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio de predios matrices ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, los medios probatorios de posesión continua, pacífica y pública como propietario, serán valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora, pudiendo establecerse a partir de ellos el cumplimiento de los requisitos de posesión respecto del predio matriz, siempre que esté demostrado que éstos correspondan a la mayoría de los predios ocupados que integran la respectiva Posesión Informal, Centro Urbano Informal o Urbanización Popular. Tratándose del Procedimiento Administrativo de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio sobre predios individuales que formen parte de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales o Urbanizaciones Populares, los medios probatorios de posesión continua, pacífica, pública y como propietario, respecto de su predio, serán valorados de manera conjunta por la entidad formalizadora".

Artículo 57. Mediante la Prescripción Adquisitiva de Dominio los poseedores de un predio matriz o de un lote individual adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión por un plazo de diez (10) o más años.

En este caso, sólo para fines operativos y a efectos de proceder con la titulación de cada uno de los poseedores individuales, el predio matriz se inscribirá a nombre del Estado representado por la Municipalidad Provincial de la jurisdicción en la que se ubica la Posesión Informal, el Centro Urbano Informal o la Urbanización Popular. En caso de mediar Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923, la inscripción se realizará a nombre del Estado, representado por COFOPRI".

Artículo 58. Para declarar la propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a que se refiere el presente Reglamento, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Ejercer la posesión continua y sin interrupciones, por un plazo de diez (10) o más años. Se entenderá cumplido este requisito aun cuando los poseedores pierdan la posesión o sean privados de ella, siempre que la recuperen antes de un (01) año. Mediante resolución la entidad formalizadora podrá suspender el procedimiento hasta que se cumpla dicho plazo. Ejercer la posesión pacífica, es decir, exenta de violencia, de manera que la continuidad de la posesión se haya basado en circunstancias que no impliquen el uso de la coacción o la fuerza, independientemente de la forma como se originó la ocupación. Si la posesión se originó en forma violenta, el plazo prescriptorio comenzará a computarse desde la cesación de los actos violentos. Este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo. No afecta el requisito de la posesión pacífica, la interposición de denuncias, demandas

judiciales, procedimientos administrativos o notariales contra el poseedor, siempre que en éstos no se discuta el derecho de propiedad o posesión ni se hayan iniciado con anterioridad al 31 de diciembre del 2004. Si estos procesos hubiesen concluido favorablemente al accionante, se entenderá interrumpido el período prescriptorio a partir de la fecha de interposición de la demanda.

Ejercer la posesión en forma pública, es decir, reconocida por la colectividad, de modo tal que sea identificada claramente por los vecinos del predio matriz o del lote, según corresponda y ejercer la posesión como propietario, es decir, que los poseedores se comporten respecto del predio matriz o del lote individual como lo haría su propietario.

Impulsar el saneamiento físico legal y titulación, ejecutando acciones que permitan que la propiedad formalizada sea sostenible en el tiempo a través del fomento de la Cultura de Formalización.

Decreto Supremo N° 0023-2008-VIVIENDA; de la Transferencia de lotes a favor de las Municipalidades Distritales:

En el caso de lotes cuyos poseedores no cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC y sus normas complementarias sobre adjudicación o formalización de la propiedad informal y que la entidad formalizadora los califique como abandonados o vacíos, o declare como libre disponibilidad o libre disposición, podrán ser transferidos a la municipalidad distrital de la jurisdicción respectiva. Para tal

efecto, la entidad formalizadora emitirá el respectivo instrumento de formalización, de acuerdo al formato que esta apruebe.

2.2.20. COFOPRI y el Decreto Legislativo N° 1202

Con fecha 23 de setiembre de año 2015 se publicó en el diario oficial El Peruano el Decreto Legislativo N° 1202, que tiene por objeto modificar las disposiciones del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal con el fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda a cargo del Organismo de Formalización de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI. Para alcanzar dichos fines, la norma precitada autoriza a COFOPRI a asumir automáticamente la titularidad registral de terrenos estatales, puede decirse con cierta precisión que el primer intento concreto de implementar un sistema de formalización y titulación de la propiedad informal urbana en el Perú lo constituyó el Decreto Legislativo 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, promulgado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 22 de marzo de 1996 (época altamente influenciada por las ideas plasmadas por De Soto en sus obras El Misterio del Capital y El Otro Sendero), mediante el cual se declaró de interés nacional la formalización de la propiedad urbana a fin de garantizar el acceso de las personas al derecho de propiedad urbana, mediante dicha norma se dispuso además la creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad informal, como ente a cargo de implementar las acciones pertinentes para llevar a cabo la titulación de unidades urbanas informales, dicha norma y sus posteriores reglamentaciones habrían de regir el proceso de titulación y formalización de la propiedad

durante años sucesivos, afrontando las limitaciones presupuestarias y la valorización financiera de los inmuebles ocupados de manera informal.

Hacia el año 2005, el Estado peruano y el Banco Mundial buscaron afianzar los resultados logrados por el PDPU con la suscripción de un nuevo proyecto denominado Consolidación de los Derechos de la Propiedad Informal (PCDPI) por un monto total ascendiente a treinta y cinco millones de dólares. PCDPI tuvo una duración de doce años, para implementar el proyecto a nivel normativo el Estado peruano promulgo dos normas que habrían de marcar el procedimiento y requerimiento vigentes en materia formalización de la propiedad urbana Ley 28687 del 15 de marzo del 2006 denominada Ley de Desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos y la Ley N° 28923 de fecha 07 de diciembre del 2006, denominada Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos. Con la dación de los dispositivos no solo quedaron definidos los procedimientos autorizados por el Estado para llevar a cabo una masiva titulación predial.

Los sistemas que faciliten el acceso a la propiedad y al Registro de manera rápida simplificada y a bajo costo, permitirán la permanencia de las propiedades en el sistema formal del mercado inmobiliario y ello coadyuvará en beneficio de los propietarios, facilitándoles también el acceso al crédito y a los servicios básicos de infraestructura.

La permanencia en el Registro de Predios y el acceso al crédito son los primeros eslabones para desarrollar una estrategia de sostenibilidad de la

reforma de la propiedad. Lograr que la población cuyos activos han sido formalizados, puedan insertarse al mercado financiero utilizando su título como garantía colateral y para la constitución de hipoteca que les permitan alcanzar su desarrollo económico y de sus familiares.

Un título de propiedad generará seguridad jurídica mientras las transacciones serán dentro del mercado inmobiliario y se registren, para lograr este propósito COFOPRI diseñó un programa de beneficios que, conlleva la inscripción de segundos actos, en los segundos actos en los Registros Públicos denominada campaña de cultura registral

Análisis al Decreto Legislativo N° 1202.

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 incorporadas 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 perjuicios de otros,

Finalmente debe quedar claro que la entrada en vigencia del dispositivo legal analizado no implicaría, por sí solo, un hito significativo en el desarrollo legislativo de la formalización de la propiedad informal urbana en el Perú, por lo que es imprescindible que el Estado implemente políticas públicas complementarias que permitan maximizar el aprovechamiento de la tendencia de la tierra. El profesor **Martin Smolka** comento que una cosa es la regularización de la propiedad informal y otra es la regularización de la propiedad informal a la de **De Soto** y es el significado de esta frase lo que conlleva a cuestionar la efectividad que han tenido las políticas públicas de regularización predial implementadas en el Perú en los últimos veinte años, caracterizadas por resultados significativos desde un enfoque cuantitativo, cada gobierno muestra las cifras relativas a los millones de títulos de propiedad entregados, pero que no han surtido el efecto deseado desde el aspecto cualitativo. En el siguiente cuadro se plasman algunos de los aspectos positivos y negativos que se han presentado en cada proyecto de regularización predial que se ha ejecutado en el Perú.

| VENTAJAS | DESVENTAJAS |
|--|--|
| Seguridad jurídica | Exclusión territorial |
| Posibilidad de capitalizar activos | El título de propiedad por sí solo no aumenta significativamente el valor de los terrenos. |
| Cambio en el status y la auto percepción | Poca expectativa de acceso al crédito |
| Posibilidad de acceso a servicios integrales | Incapacidad del Estado de prever servicios de saneamiento a zonas alejadas |

El mero otorgamiento de títulos de propiedad no necesariamente conlleva a una capitalización de activos traducida en créditos hipotecarios. Es por ello necesario que los programas de formalización se enmarquen políticas

públicas integrales de inclusión especial, que considere la articulación del elemento municipal (planificación urbana) y económico, fomento de un verdadero mercado de créditos que no excluya a sectores de menos ingresos.

La experiencia latino americanos 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 completas que permitan convertir la tendencia predial en un real instrumento de superación y acceso a una vida digna para sus beneficiarios.

El estudio del marco jurídico nos permite determinar que la reforma urbana y el reconocimiento de la seguridad de la tenencia no se van a conseguir solamente a través de la creación de nuevas leyes, sino que dependen del desarrollo de un proceso que apoye el derecho a la ciudad como noción política y jurídica y que implique la participación ciudadana en las distintas fases del proceso desde su discusión a su formulación e implementación. Al contrario de las afirmaciones de De Soto se verifica que los programas de regularización puestos en marcha han tenido poco efecto sobre la educación de la pobreza urbana o de la desigualdad social. Está claro que

la raíz del problema es más profunda y que los programas toda vía son de naturaleza correctiva.

Como se señala a lo largo de la investigación la mera atribución de los derechos de propiedad, no lleva consigo a la que debe ser la meta principal de cualquiera política habitacional la completa integración de los asentamientos informales a la sociedad y la estructura urbana. De hecho los programas de regularización que buscan la obtención del título de propiedad individual.

2.2.21. Lineamientos generales de política adoptados por COFOPRI para el logro y cumplimiento de sus objetivos se resumen a continuación:

Promover el acceso a la formalización masiva de la propiedad predial informal como generador de una política social de superación de la pobreza y disminución de la precariedad urbana.

Que, de conformidad con el artículo 12 del Decreto Supremo N° 009-99-MTC; por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales, ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro.

Que, corresponde a COFOPRI ejecutar el proceso de formalización de las posesiones informales ubicadas en el ámbito del Departamento de Ucayali, debiendo efectuar entre otras funciones y atribuciones, elaborar los respectivos expedientes técnico legales, emitir y/o aprobar las resoluciones, planos u otros documentos y actos administrativos que sean necesarios, aplicando para dicho efecto el marco normativo vigente.

Que, COFOPRI se encuentra legitimado para realizar la formalización de las posesiones informales establecidas en el acápite 1 del artículo 5 de la Ley N° 28687; que, del mismo modo el artículo 14 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, dispone que en el proceso de formalización de Centros Poblados, en su etapa integral como individual, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el reglamento antes mencionado y supletoriamente el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y demás normas complementarias y conexas.

• **La Formalización de la Propiedad tiene por objeto:**

- a) Definir la titularidad de la propiedad de los predios ocupados por Posesiones Informales; realizar su saneamiento físico y legal; solicitar la inscripción registral de la titularidad de COFOPRI cuando se trata de predios estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales, o, la inscripción registral de la titularidad de los propietarios privados cuando éstos hayan acordado transferir su propiedad a los integrantes de las Posesiones Informales o a COFOPRI.
- b) Otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover su inscripción registral, en favor de sus poseedores debidamente calificados, cuando se trate de predios que se hubieran inscrito a nombre de COFOPRI.

- c) Evaluar las características de los títulos de propiedad que hubieran sido otorgados por otras entidades que tuvieron competencia con anterioridad a COFOPRI, estén o no inscritos, para evaluar la correspondencia entre la información consignada en el título y/o la inscripción registral con la realidad física del lote y con la realidad jurídica del titular.

Las resoluciones, actas de conciliación e instrumentos de formalización que se emitan en el marco de la formalización de la propiedad, darán mérito por sí solos para su inscripción en el Registro de Predios.

Para lo cual, entendemos por Instrumentos de Formalización a los títulos de propiedad, de afectación en uso, títulos de saneamiento de propiedad, instrumentos de rectificación y todo aquel instrumento que se emita en el ámbito de la formalización de la propiedad, a fin de sanear e inscribir la titularidad de los predios, los cuales tienen mérito suficiente para su inscripción registral:

- a) Título de propiedad. Instrumento en virtud del cual se transfiere gratuita u onerosamente el derecho de propiedad de un predio.
- b) Título de Afectación en Uso. Instrumento en virtud del cual se autoriza el uso de un predio.

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio el registrador deberá extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia de Bienes Nacionales.

- c) Título de Saneamiento de Propiedad. Instrumento emitido para dar validez y eficacia a los títulos de propiedad otorgados por otras entidades que

tuvieron competencia en materia de formalización y que presentan deficiencias que impiden su inscripción en el Registro de Predios. También procede extender estos títulos para acceder a la inscripción registral de transferencias realizadas entre particulares, en el marco de la formalización de la propiedad.

- d) Instrumento de Rectificación. Aquél emitido para modificar los datos contenidos en títulos de propiedad ya inscritos en el Registro de Predios. El procedimiento de formalización de la propiedad informal comprende:
1. La identificación y reconocimiento de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes, coordinando a tal efecto con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972. (3.5. Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización). La aprobación de los planos perimétricos y de los planos de trazado y lotización y su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP, deberá contar con una base gráfica georeferenciada.
 2. El empadronamiento de los ocupantes de las posesiones informales y la identificación de los lotes vacíos coordinando, igualmente, con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972. (3.5. Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización).

Formalización Posesiones Informales

La formalización de la propiedad informal recae sobre terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre del 2004; entendemos por Posesiones Informales a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación.

La Formalización de la Propiedad de posesiones informales se desarrolla en dos procesos:

1) Proceso 1: Formalización Integral. La cual comprende:

Estudio e Informe Físico y Legal del terreno ocupado por la Posesión Informal.

Acciones de Saneamiento Físico: El Estudio en su aspecto Físico tiene por objeto el análisis y definición de la situación y ubicación física de los predios comprendidos en el área ocupada por la Posesión Informal o por un conjunto de ellas.

Acciones de Saneamiento Legal: El Estudio en su aspecto Legal, tiene por objeto el análisis y la identificación de derechos que pudieran haberse establecido sobre los predios comprendidos en el área ocupada por la Posesión Informal o por un conjunto de ellas.

Solicitud de la inscripción registral de la titularidad del derecho de propiedad a favor de COFOPRI, tratándose de terrenos estatales, fiscales o municipales ocupados por Posesiones Informales, cuando se haya regularizado el tracto sucesivo o amparado la prescripción

adquisitiva de dominio, se haya culminado el proceso de expropiación o de reversión; o, cuando el propietario haya transferido el terreno a COFOPRI. Asimismo, se gestionará las inscripciones registrales necesarias para viabilizar los acuerdos que arriben los propietarios y los integrantes de las Posesiones Informales.

Durante la formalización integral se podrá realizar el levantamiento de información en campo, a fin de determinar la posesión u ocupación del predio matriz y lotes individuales, la existencia de documentos de propiedad y toda otra circunstancia relevante para la elaboración de los planos definitivos y del padrón de pobladores.

2) Proceso 2: Formalización Individual. La cual comprende:

- Evaluación de la documentación otorgada por otras entidades: esta consiste en identificar si las entidades que tuvieron competencia con anterioridad sobre formalización de propiedad, otorgaron títulos a favor de poseedores de lotes en Posesiones Informales, con el objeto de:
 - a) Evaluar la correspondencia de la información consignada en dichos títulos con la realidad recogida por los planos de trazado y lotización aprobados e inscritos en el Proceso de Formalización Integral.
 - b) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de empadronamiento, con el fin de otorgar títulos de propiedad registrados a favor de sus poseedores que cumplan los requisitos de la formalización de propiedad informal.
 - c) Identificar los lotes que deberán ser objeto de acciones de verificación para evaluar si los títulos otorgados por otras entidades sobre dichos lotes, deben ser objeto de las acciones de rectificación, modificación e inscripción registral necesarias.

- Difusión de la Formalización Individual la cual consiste en comunicar a los integrantes de una Posesión Informal, el contenido del Programa de Formalización de la Propiedad, sus beneficios, la gratuidad del proceso, los medios probatorios requeridos, el contenido de las acciones de empadronamiento y verificación, así como, posteriormente, la publicación del padrón de poseedores calificados.
- Empadronamiento y verificación de los poseedores de lotes: El Empadronamiento tiene por objeto determinar la persona que se encuentra en posesión del lote, la condición en la cual se ejerce la posesión del lote, identificando a sus titulares y determinando el destino respectivo, recabando para el efecto la documentación pertinente.

2.3. BASES CONCEPTUALES

Etimología y origen

Es uniforme en la doctrina el reconocimiento, respecto de la etimología de la voz *possessio*, no existe uniformidad de criterio, pues, según indica Peña Guzmán, los autores discrepan sobre el sentido que se pretende hacer derivar de ella, tal apreciación se ve corroborada cuando Russomanno al referirse a la posesión por su etimología hace uso de la voz *possidere*, y señala que ésta inherentes a la propiedad debe ser factico: No sería suficiente y exigible, según la concepción del legislador peruano, que la posesión fuera solamente un ejercicio de derecho, es decir solamente reconocido por la ley o acto jurídico.

- **Adquisición de la posesión.**

En el Perú la posesión se adquiere con la relación de hecho y también de derecho que establece el hombre sobre el bien. Naturalmente esto no quiere decir que no hay *animus*, lo que no existe es el *ANIMUS DOMINI*.

El artículo 900 del Código Civil dispone. La posesión se adquiere por la TRADICION, salvo los casos de adquisición originaria que establece la Ley, de lo antedicho por nuestro Código Civil se deduce que hay dos formas de adquirir la posesión:

- a. Adquisición originaria (APREHENSION)
- b. Adquisición derivativa (TRADICION)

a) Adquisición originaria

Valencia Zea: Afirma que la adquisición originaria de la posesión constituye un acto jurídico unilateral y real. Es acto unilateral pues debe mediar la voluntad de adquirir la posesión y solo la voluntad de quien quiere adquirir; y, es real, dada la circunstancia de que no es suficiente la sola voluntad, sino que esta debe estar acompañada de la efectiva adquisición del poder de hecho, o sea, la constitución de una relación material con la cosa. Por otro lado, respecto de los bienes inmuebles no existe en nuestro Código Civil regulación expresa en materia de adquisición originaria de propiedad, a la que se le conoce como ocupación, en razón de que los inmuebles que no pertenecen a particulares son del Estado; por ello, cuando, sin ser propietarios, se accede a la tenencia del bien inmueble en forma directa, esto es, sin que medie entrega de nadie, con el objeto de servirnos directamente de él.

b) Naturaleza Jurídica

El problema de la naturaleza jurídica, se plantea desde dos perspectivas, la misma que, dada sus implicancias reciprocas, merecen un tratamiento secuencial, primero la posesión es un hecho o un derecho? Segundo: si la posesión es un derecho, interesa entonces determinar si tal derecho es uno de naturaleza real o personal.

La posesión: hecho o derecho

Este es uno de los aspectos más discutidos en torno a la posesión, algunos tratadistas, entre los cuales están Paulo, Savigny en principio Thibaut, Bruns Planiol y Ripert, sostienen que es un hecho. Por el contrario otros como Ihering, Molitor y Gans, afirman que se trata de un derecho, esta tesis es compartida en el Perú por Max Arias –Schreiber Pezet.

c) Clasificación de la Posesión

Entre las de posesión la doctrina y la legislación comparada han regulado las siguientes:

- **Posesión legítima e ilegítima**

Poseedor legítimo es quien tiene derecho a poseer, en consecuencia la posesión legítima es la que se ajusta a Derecho. Contrariamente, la posesión ilegítima es la ejercida sin tener derecho alguno, es la posesión que resulta contraria a derecho.

El Código Civil vigente no contiene una definición de la posesión legítima o ilegítima, sin embargo, en el art. 906 establece que la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título.

- **Posesión Mediata e Inmediata**

El poseedor inmediato es aquel que ejerce la posesión temporal y directa, es poseedor mediato, en cambio aquel que otorgo dicho título (documento), el Código Civil peruano, consigna esta definición en el artículo 905, para que una persona tenga la calidad de poseedor inmediato debe reunir dos requisitos que su posesión sea temporal y que posea en virtud de un título, es decir con una calidad jurídica determinada serán poseedor inmediato el arrendatario, el

depositario, el usufructuario, el poseedor mediato permite la posesión del bien al poseedor y este ejerce la posesión temporal del bien, en función de lo regulado en el acto jurídico respectivo.

2.4. BASES EPISTEMOLÓGICAS

A) Aspectos Generales: Metodología del Código Civil en la regulación de la prescripción.

- **El tiempo elemento consustancial del Derecho.** El Derecho como creación cultural del hombre está invariablemente sometido al tiempo, como también lo está su propia vida desde su mera concepción hasta su muerte, o es cómo el Derecho ve al hombre, regulando su vida desde su mera concepción (personas) hasta después de su muerte (sucesiones).

- **Definición general de la prescripción**

Entendemos la prescripción, *strictu sensu*, como el instituto jurídico en el cual inmanente está el tiempo para crear o extinguir derechos y obligaciones con el carácter de su generalidad y medio de establecer el transcurso de un plazo establecido por la ley con el objetivo que puede modificar sustancialmente una relación jurídica con efectos jurídicos de extinguir obligaciones.

- **Fundamento e importancia de la prescripción**

Rubio Correa, Marcial, señala que los fenómenos basados en el tiempo jurídicamente operan en tres tipos de instituciones: «las prescripciones, las caducidades y los plazos (...). En cuando a las prescripciones, el desarrollo del Derecho civil ha llevado a distinguir progresivamente como dos figuras distintas a la prescripción adquisitiva y a la extintiva.

Esto no fue siempre así en el Derecho civil moderno (en efecto, así es, donde la doctrina dualista tuvo, como sabemos, gran injerencia).

- **Modos de adquirir la propiedad**

La doctrina reconoce varios modos de adquirir la propiedad. Guillermo la Borda (Manual de Derechos Reales, pág. 159, Edit. Abeledo-Perrot, 2001) señala que, según el criterio tradicional de clasificación de los modos de adquirir la propiedad, tenemos los Modos originarios y derivados.

La adquisición que se hace por un acto exclusivo del adquirente o bien por un hecho natural sin la menor intervención del anterior propietario (apropiación, accesión, prescripción adquisitiva, etc.)

Serán considerados como modos originarios de adquirir la propiedad.

Bases o fundamentos filosóficos del tema de investigación

En el mundo jurídico, la influencia kelseniana ha sido muy fuerte por muchas décadas, tanto en el ámbito académico como en la praxis, y hacemos referencia a los aspectos valorativos, de los que no son ajenas las normas, estaremos en el campo de la filosofía del derecho, pero no en el derecho mismo.

Lo cierto es que cuando se culmina la investigación histórica parece existir cierto consenso en que la posesión está constituida por un elemento objetivo, un poder físico sobre la cosa que sólo se explica por el contacto material del sujeto con la misma, y por un elemento psicológico, subjetivo.

Respecto a los alcances de estos dos elementos resulta imprescindible recurrir al debate, producido entre Savigny e Ihering a propósito de los alcances de la posesión.

En la historia de la investigación sobre la posesión, siempre se ha tenido claro que descubrir los alcances de esta institución no tiene sino un carácter instrumental. Conocer cuando estamos en presencia de una situación posesoria sólo tiene sentido porque de ese modo podremos saber si a determinado supuesto le son aplicables las consecuencias que el sistema legal a previsto para dicha situación. Las presunciones legales, la suma de plazos posesorios, la prescripción adquisitiva de dominio, las mejoras y la defensa interdictal, son algunas de las consecuencias importantes que justifican la investigación y hacen patente la necesidad de saber que elementos se deben considerar para calificar una situación como posesoria.

En la discusión sobre los alcances de los elementos objetivo y subjetivo de la posesión, se desarrollan también las nociones de corpus, animus domini y animus possidendi que defendieron Savigny e Ihering respectivamente. Notamos un despliegue abundante y enriquecedor de razones por las cuales los elementos de la posesión debían tener uno y no otro contenido.

Para algunos el más importante de los derechos reales; en general podríamos decir que la posesión es uno de los derechos reales más complejos e interesantes; como diría el propio Ihering “No hay materia del derecho que sea tan atractiva como la posesión, dada sobre todo la índole de su espíritu, ya que ninguna otra deja al teórico tan gran amplitud.

En conclusión, para Ihering la posesión no depende del poder físico que el titular tenga sobre la cosa; depende más bien de la protección jurídica que el Derecho otorga a esa situación.

Esa protección se encuentra sustentada en la defensa del derecho de propiedad, como medio de explotación económica de los bienes.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. ÁMBITO

El presente trabajo de investigación se ha realizado en la región Ucayali-Pucallpa; dicha región se encuentra ubicada al sur del país, en la región Amazonía, limitando al norte con Loreto, al este con Brasil, al sur con Madre de Dios y Cuzco, al suroeste con Junín y al oeste con Pasco y Huánuco. Con 102 199.28 km² es el segundo departamento más extenso - por detrás de Loreto - y con 4,2 hab/km² es el tercero menos densamente poblado, por delante de Loreto y Madre de Dios, el menos densamente poblado. Se fundó el 18 de junio de 1980.

3.2. POBLACIÓN

La Población materia de estudio, es no probabilística, y estuvo constituida por 80 servidores públicos entre ellos 18 de COFOPRI y 62 de SUNARP – Ucayali. Es decir, **80** servidores públicos del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI y de la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa – SUNARP.

3.3. MUESTRA

Considerando que la unidad de análisis de la población de estudio está determinada cuantitativamente y por ser un número menor, y a fin de lograr los objetivos planteados, se procedió a considerar a la muestra el número total de la población **80** servidores públicos del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI y de la Zona Registral

Nº VI – Sede Pucallpa, con el propósito que todos los elementos de la población tengan la misma probabilidad de ser incluidos en el estudio; de acuerdo a los criterios que deben cumplir los participantes, siendo los encuestados servidores públicos entre ellos abogados, ingenieros y técnicos de las oficinas de COFOPRI y SUNARP, asimismo se tomó el criterio de considerar al Jefe de COFOPRI, para garantizar en la medida de lo posible en el caso que algún encuestado no hubiera contestado el cuestionario, o alguna dificultad que se presente, para reducir el error muestral.

Criterios de Inclusión. Para la elección de la muestra se cumple con una serie de criterios predeterminados, con los elementos que se requiere tener en cuenta para la selección de los participantes a fin de lograr los objetivos planteados, teniendo en consideración que, son servidores públicos, de la Zona Registral Nº VI-Sede Pucallpa y Oficina Zonal de Ucayali-COFOPRI entre ellos abogados, ingenieros, arquitectos; profesionales, especialistas con conocimientos de formalización y saneamiento físico legal de la propiedad informal y del registro predial.

Criterios de exclusión. De acuerdo a las características que se debe tener para la presente muestra, se excluye a estudiantes de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali, que realizan prácticas pre profesionales en la Zona Registral Nº VI-Sede Pucallpa y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

Relación de Títulos formalizados por COFOPRI e inscritos en la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa, correspondiente a la Región de Ucayali, periodo 2016

| N° | PROVINCIA | DISTRITO | TIPO DE INSTRUMENTO | CANT. |
|------------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------|
| 1 | Coronel Portillo | Yarinacocha | Derecho de Propiedad | 163 |
| | | | Afectación en Uso | 3 |
| | | | Instrumento de Rectificación | 6 |
| | | | Saneamiento de Propiedad | 8 |
| | | Calleria | Derecho de Propiedad | 23 |
| | | | Afectación en Uso | 5 |
| Instrumento de Rectificación | -- | | | |
| Manantay | Derecho de Propiedad | 70 | | |
| | Afectación en Uso | 15 | | |
| | Instrumento de Rectificación | 02 | | |
| 2 | Padre Abad | Padre Abad | Saneamiento de Propiedad | -- |
| | | | Derecho de Propiedad | 111 |
| | | | Afectación en Uso | 1 |
| | | | Instrumento de Rectificación | 1 |
| | | Irazola | Derecho de Propiedad | 26 |
| | | | Afectación en Uso | -- |
| 3 | Atalaya | Tahuania | Instrumento de Rectificación | -- |
| | | | Saneamiento de Propiedad | -- |
| | | Yurua | Derecho de Propiedad | 31 |
| | | | Afectación en Uso | 2 |
| TOTAL | | | Derecho de Propiedad | 844 |
| | | | Afectación en Uso | 4 |
| | | | Instrumento de Rectificación | -- |
| | | | Saneamiento de Propiedad | -- |

Fuente: Títulos de formalización individual emitidos por COFOPRI e inscritos en la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa, correspondiente a la Región de Ucayali, periodo 2016.

Formalización individual en la Región de Ucayali, Periodo 2016

| N° | Título de Formalización Individual | Cantidad |
|-----------|--|-----------------|
| 1 | Títulos Registrados de Propiedad Urbana | 755 |
| 2 | Títulos de Afectación en Uso | 72 |
| 3 | Títulos Registrados de Saneamiento de Propiedad | 8 |
| 4 | Instrumentos de Rectificación de Título Registrado | 9 |
| | TOTAL | 844 |

3.4. NIVEL Y TIPO DE ESTUDIO**3.4.1. Nivel de investigación:**

Descriptivo - Explicativo

Por la función principal que se cumplió, toda vez que su finalidad consiste en realizar un análisis del estado actual del fenómeno, determinando sus características y propiedades; y porque estuvo orientada a descubrir y predecir de manera rigurosa la problemática jurídica, relacionada a la aplicación del marco normativo vigente, en el proceso de formalización de la propiedad informal urbana en lotes de áreas reservadas, doble propiedad y equipamiento urbano en posesión de terceros, en la Región de Ucayali, efectuada por el Organismo competente - COFOPRI.

El método de investigación jurídica, que se aplicó es el método dogmático, el cual no sólo determina el ámbito a investigar, sino que suministra un criterio, que tiene por objeto integrar el material positivo que opera en los conceptos jurídicos, para fijar después los principios generales mediante el análisis y la síntesis.

Así también se realizó el análisis sustantivo de la normatividad vigente en nuestro país, así como en otros países, aplicables al estudio en ciernes.

3.4.2. Tipo de investigación:

Por la finalidad o propósito: Básica, porque, tiene como propósito la mejor comprensión de los fenómenos, para generar nuevos conocimientos y teorías, con la obtención y recopilación de información respecto al proceso de formalización de la propiedad informal en lotes de terrenos con áreas reservadas, doble propiedad y equipamiento urbano en posesión de terceros, información que se agregó a la información pre existente.

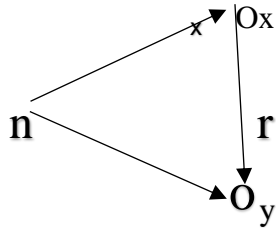
De acuerdo al alcance: Longitudinal, porque, el interés del investigador es analizar cambios a través del tiempo en determinadas variables o en relaciones entre estas.

Por las fuentes de información: Documental y de campo.

HERNANDEZ SANPIERE Roberto (2014) Metodología de la Investigación; México 6ta Edición. Edit. Hil Interamericana de México.

3.5. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño que se utilizó en la presente investigación es el diseño descriptivo correlacional no experimental ya que no se manipulo ninguna de las variables tal como explica Hernández R., Fernández C y Baptista P. (1999) “la investigación descriptiva consiste en la recolección de datos que describan los acontecimientos y luego organiza, tabula, representa y descubre, siendo su esquema el siguiente:



Donde:

n : Es el número total de la muestra.

O_x : Es la observación de la variable I Formalización de la Propiedad

O_y : Es la observación de la variable D Posesión de terceros

r : Relación entre las variables Independiente y Dependiente.

3.6. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

Las técnicas e instrumentos de recolección de datos que se utilizó en la presente investigación fueron de fuentes primarias tales como:

3.6.1. Técnicas

a) Observación Directa. Técnica que se aplicó para conocer in situ la tramitación administrativa de los actos sobre la formalización de la propiedad informal de lotes urbanos.

b) Análisis documental o análisis de contenido: Técnica que se aplicó para el análisis documentario, a partir de las **Fuentes primarias** (Corresponde el análisis y estudio que se realizó a los 844 Instrumentos de Formalización Individual (Títulos de Derecho de Propiedad, Títulos de afectación en uso, Títulos de Saneamiento de Propiedad, Instrumentos de Rectificación de Título Registrado emitidos por COFOPRI para su inscripción en SUNARP) **y fuentes secundarias:** que comprende los documentos que determinaron la revisión de literatura, y que son aquellos consignados en los marcos teórico – conceptual y teórico jurídico.

c) Encuesta. Técnica destinada a obtener datos de varias personas cuyas opiniones impersonales interesan al investigador. Para ello se utilizó un listado de preguntas escritas (cuestionario, Anexo 03) que se entregaron a los servidores públicos, a fin de que las contesten.

3.6.2. Instrumentos

Los instrumentos que se utilizaron en la investigación fueron:

a) Ficha de registro de datos. Instrumento preparado ex profesamente por el investigador, para recopilar y anotar la información que complementará la observación de los hechos, como, por ejemplo:

El Ingreso de títulos para su inscripción, en el Sistema Informático de Inscripción Registral (SIR) y Sistema Automatizado del Registro de Predios (SARP), así como el registro de todos, actos administrativos llevados a cabo hasta su ejecución, a cargo de COFOPRI.

b) Cuestionario. Compuestas por un conjunto de preguntas, extraídas conceptualmente de las variables que están sujetos a medición, y que van a ser elaborados teniendo en cuenta los objetivos de la investigación.

3.7 VALIDACIÓN Y CONFIABILIDAD DEL INSTRUMENTO

El criterio de validez del instrumento tiene que ver con la validez del contenido y la validez de construcción en relación del instrumento con las variables que pretende medir y la validez de construcción relaciona los ítems del instrumento aplicado con las bases teóricas y objetivos de la investigación para que exista consistencia y coherencia técnica. Para la validación de los instrumentos de la presente investigación, se solicitó la participación de 05 expertos, quienes son: Dr. Teófilo Meza Taipe, Dr.

Edgardo Leoncio Braul Gomero, Dr. David Edilberto Zevallos Ampudia, Dr. Joel Santillán Tuesta y Dr. Frank Bardales Valarezo, quienes analizaron los ítems del instrumento, indicando la relevancia del contenido y la claridad y, luego, se corrigieron las observaciones para su aplicación correspondiente. Seguidamente, se efectuó el cálculo de la confiabilidad del instrumento mediante la aplicación de la prueba de **Alfa de Cronbach**, es decir se reemplazó los datos de 12 preguntas en una muestra piloto de 20 servidores públicos, obteniéndose un valor de 0,79, correspondiente a una alta confiabilidad, consecuentemente el instrumento que se empleó para el presente estudio es confiable.

$$\alpha = \left[\frac{K}{K-1} \right] \cdot \left[1 - \frac{\sum_{i=1}^K \sigma_i^2}{\sigma_t^2} \right]$$

Donde:

$\sum_{i=1}^K \sigma_i^2$: Es la suma de varianzas de cada ítem.

σ_t^2 : Es la varianza del total de filas (Varianza de la suma de los ítems).

K: Es el número de preguntas o ítems.

El siguiente cuadro nos muestra la interpretación de la magnitud del coeficiente de confiabilidad de un instrumento para el alfa de Cronbach:

| RANGOS | MAGNITUD |
|-------------|----------|
| 0,81 a 1,00 | Muy Alta |
| 0,61 a 0,80 | Alta |
| 0,41 a 0,60 | Moderada |
| 0,21 a 0,40 | Baja |
| 0,01 a 0,20 | Muy Baja |

Fuente: Ruíz Bolívar (2002) y Pallella y Martins (2003)

Por lo tanto, de acuerdo a la calificación, el coeficiente alfa es aceptable y/o excelente, lo que garantiza la confiabilidad de nuestro instrumento.

3.8 PROCEDIMIENTO

Se materializó en los siguientes esquemas:

- a) **Edición y depuración de los datos.** En esta fase se revisó y precisó que todos los ítems estén resueltos, asimismo que los datos obtenidos sean legibles, claros y precisos.
- b) **Categorización.** Los datos se clasificaron o categorizaron, según determinados principios para ser tabulados, analizados e interpretados.
- c) **Tabulación.** Luego de realizadas las acciones anteriores los datos se ordenaron cuantitativamente, cuya primera operación fundamental es conteo, para delimitar el número de casos, correspondientes a las distintas categorías, y transferirse a tablas que facilitan su tratamiento sistemático.

Se solicitó autorización del ámbito de estudio al Jefe de la Oficina Zonal de Ucayali-COFOPRI para analizar, investigar los expedientes y títulos de propiedad los cuales forman parte de la investigación, el cual firmo el consentimiento informado.

3.9. PLAN DE TABULACION Y ANÁLISIS DE DATOS

El análisis de los datos, determinó la siguiente secuela:

- a)** Descripción de los datos obtenidos de cada variable.
- b)** Se efectuó el análisis estadístico, descriptiva para cada variable, para luego describir la relación entre éstas.
- c)** Se describieron los datos a través del modelo de distribución de frecuencias (tabular la información), agregando las frecuencias relativas (porcentaje), y presentándolas en forma de histogramas o gráficos y aplicando la prueba estadística de CHI cuadrado.
- d)** Una vez descrita las variables, se generalizo los resultados obtenidos de la muestra, para comprobar la hipótesis.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO

Tabla 1. Formalizar la propiedad informal urbana con el uso de áreas reservadas, inscritas en el registro de Predios por COFOPRI que se encuentran en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana con el uso de áreas reservadas, que se encuentran en posesión de terceros | N° | % |
|---|----|------|
| Si | 76 | 95,0 |
| No | 04 | 5,0 |
| TOTAL | 80 | 100% |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto-2018 (Anexo 03)

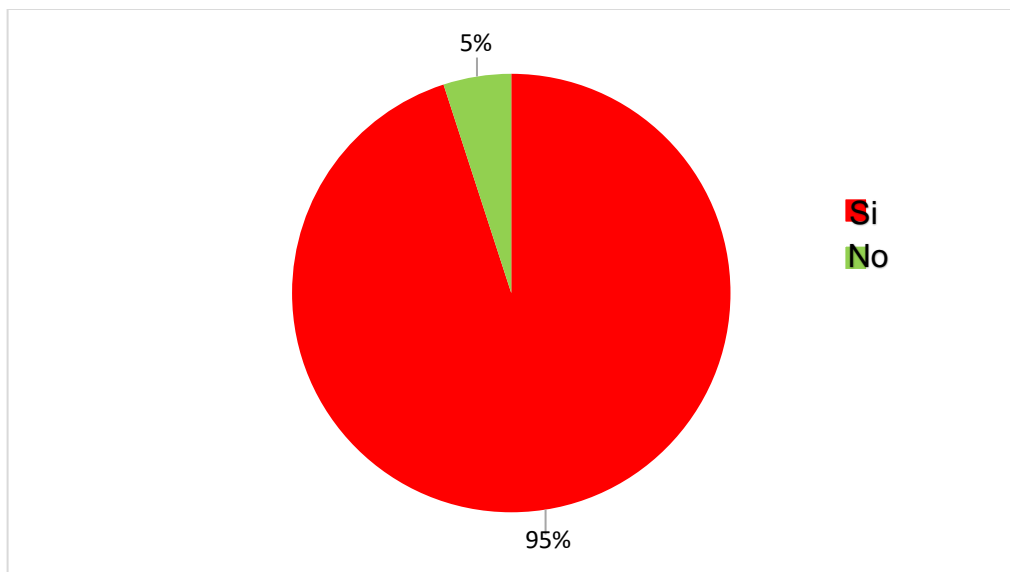


Figura 1. Formalizar la propiedad informal urbana con el uso de áreas reservadas, que se encuentran en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 95% (76) servidores públicos indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con el uso de áreas reservadas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI que se encuentran en posesión de terceros y, el 5% (4) servidores públicos indican que no se debe formalizar la propiedad informal.

Tabla 2. Formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas superpuestas, que se encuentran en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana, con áreas reservadas superpuestas, que se encuentran en posesión de terceros | N° | % |
|---|-----------|-------------|
| Si | 78 | 97,5 |
| No | 02 | 2,5 |
| TOTAL | 80 | 100% |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto-2018 (Anexo 03)

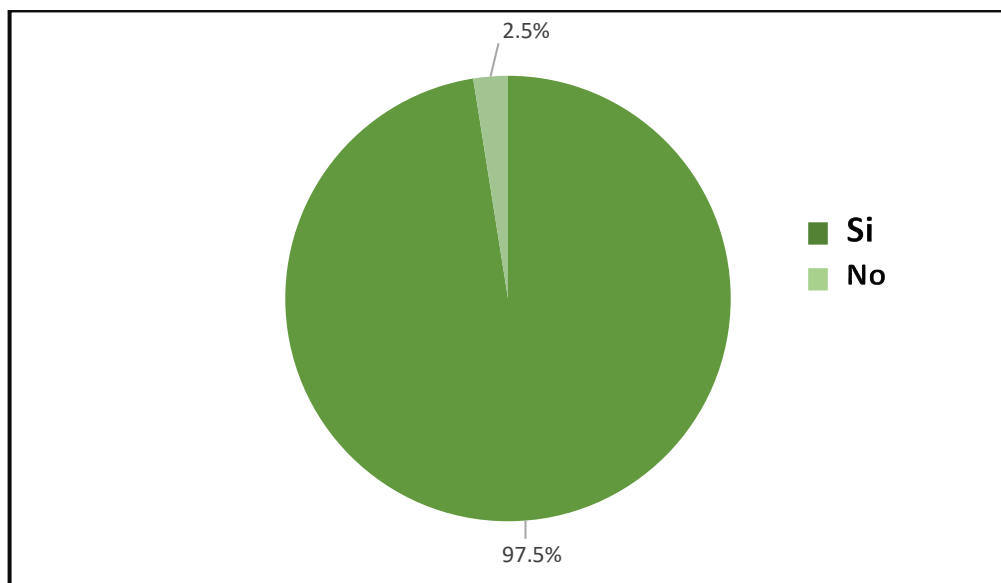


Figura 2. Formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas superpuestas, que se encuentran en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 97,5% (78) servidores públicos encuestados indican que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con áreas reservadas superpuestas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI que se encuentran en posesión de terceros y, el 2,5% (02) servidores públicos indican que no se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 3. Formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas, con el cambio de uso, que se encuentran en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas, con el cambio de uso, que se encuentran en posesión de terceros | N° | % |
|---|----|------|
| Si | 25 | 31,2 |
| No | 55 | 68,8 |
| TOTAL | 80 | 100% |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto-2018 (Anexo 03)

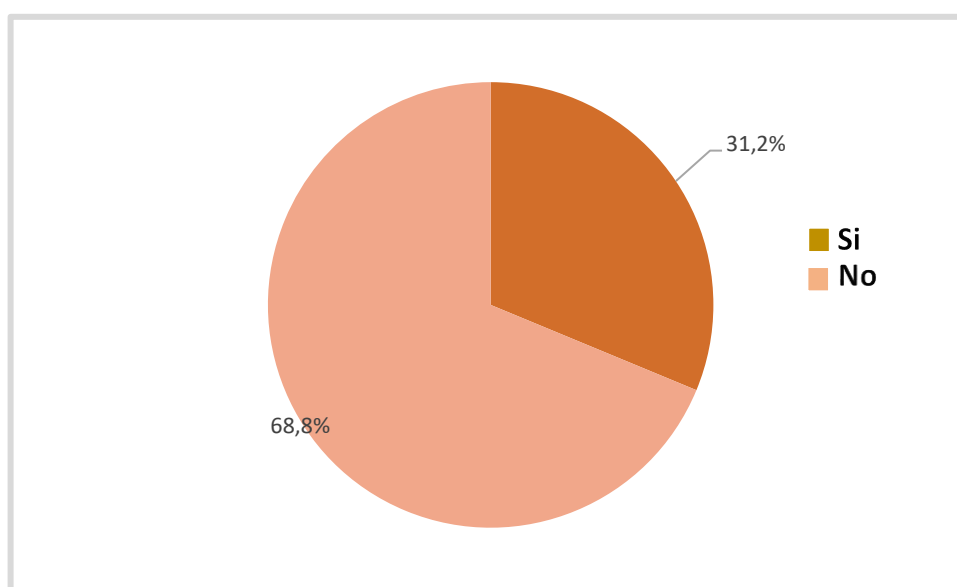


Figura 3. Formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas, con el cambio de uso, que se encuentran en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 68,8% (55) servidores públicos encuestados indican que, no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con áreas reservadas, con el cambio de uso inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI que se encuentran en posesión de terceros y, el 31,2% (25) servidores públicos indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 4. Formalizar la propiedad informal urbana, con doble propiedad, otorgándoles un solo bien, en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana, con doble propiedad, otorgándoles un solo bien, en posesión de terceros | N° | % |
|--|-----------|------------|
| Si | 75 | 93,75 |
| No | 05 | 6,25 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto-2018 (Anexo 03)

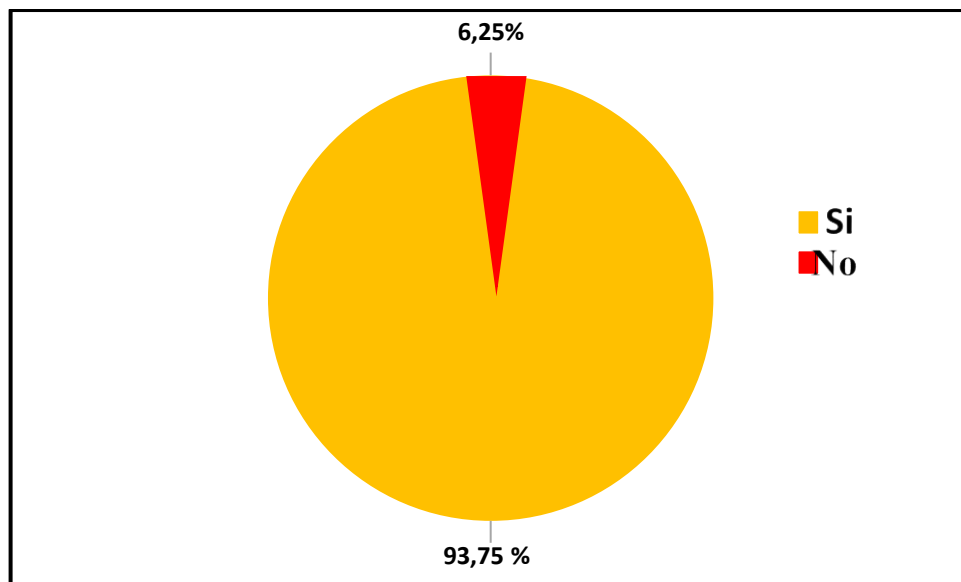


Figura 4. Formalizar la propiedad informal urbana, con doble propiedad, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 93,75% (75) servidores públicos encuestados indican que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con doble propiedad, inscrita en el Registro de Predios por COFOPRI, otorgándoles un solo bien en forma gratuita, de acuerdo a Ley 27046, en posesión de terceros, y el 6,25% (05) especialistas señalan que no se debe formalizar lotes con doble propiedad.

Tabla 5. Formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros | N° | % |
|--|-----------|------------|
| Si | 10 | 12 |
| No | 70 | 88 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018 (Anexo 03)

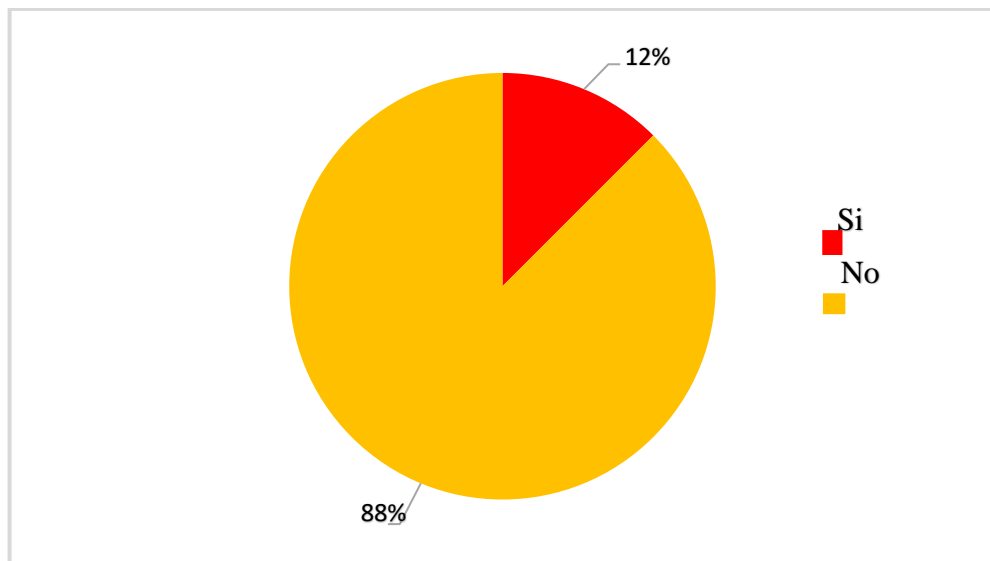


Figura 5. Formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 88% (70) servidores públicos encuestados indican que no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con doble propiedad inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros y, el 12% (10) servidores públicos indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 6. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso, para Educación, Salud y Municipalidad, en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso, para Educación, salud y Municipalidad, en posesión de terceros | N° | % |
|---|-----------|------------|
| Si | 74 | 92,5 |
| No | 06 | 7,5 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018 (Anexo 03)

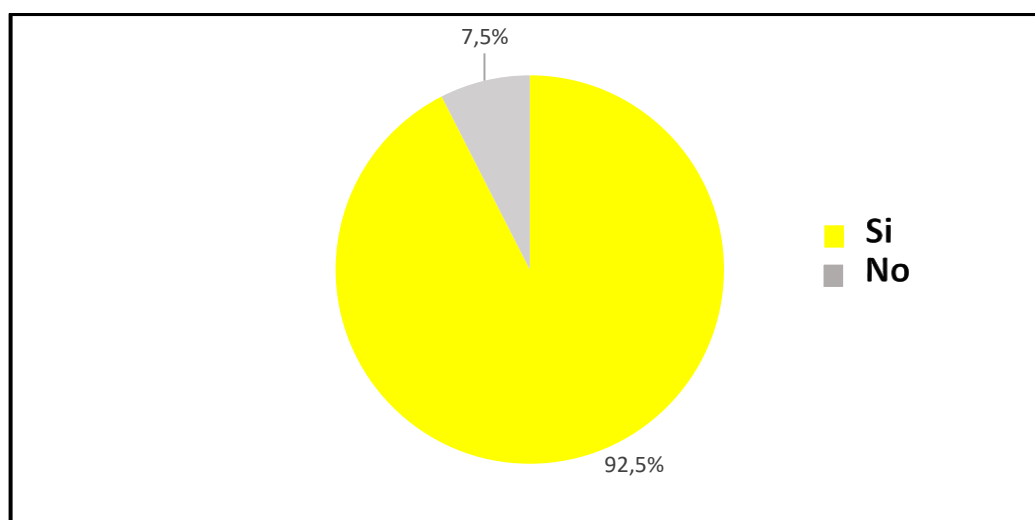


Figura 6. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso, para Educación, Salud y Municipalidad, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 87,5% (70) servidores públicos encuestados indican que no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con doble propiedad inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros y, el 12,5% (10) servidores públicos indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 7. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso para Recreación Pública, en posesión de terceros.

| Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso para Recreación Pública, en posesión de terceros | N° | % |
|--|-----------|------------|
| Si | 75 | 93,8 |
| No | 05 | 6,2 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018 (Anexo 03)

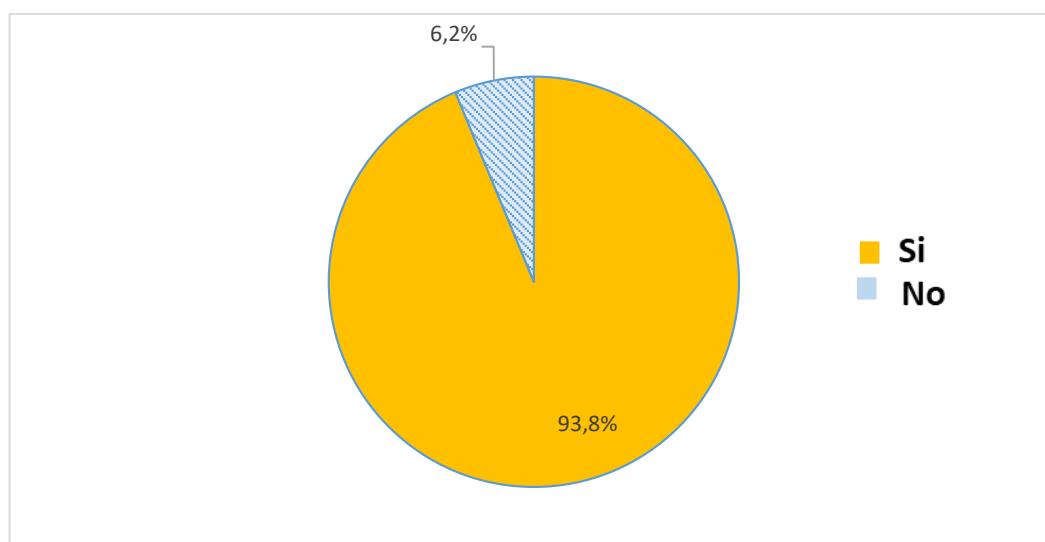


Figura 7. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, con Título de afectación de uso para Recreación Pública, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 93,8% (75) servidores públicos encuestados indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscrita a favor del Estado, con Título de afectación de uso para Recreación Pública, en posesión de terceros y, el 6,2% (05) servidores públicos indican que no se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 8. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, para la construcción de viviendas de personas posesionadas que acrediten el ejercicio de la posesión.

| Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, para la construcción de viviendas de personas posesionadas | N° | % |
|--|-----------|------------|
| Si | 20 | 25 |
| No | 60 | 75 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018 (Anexo 03)

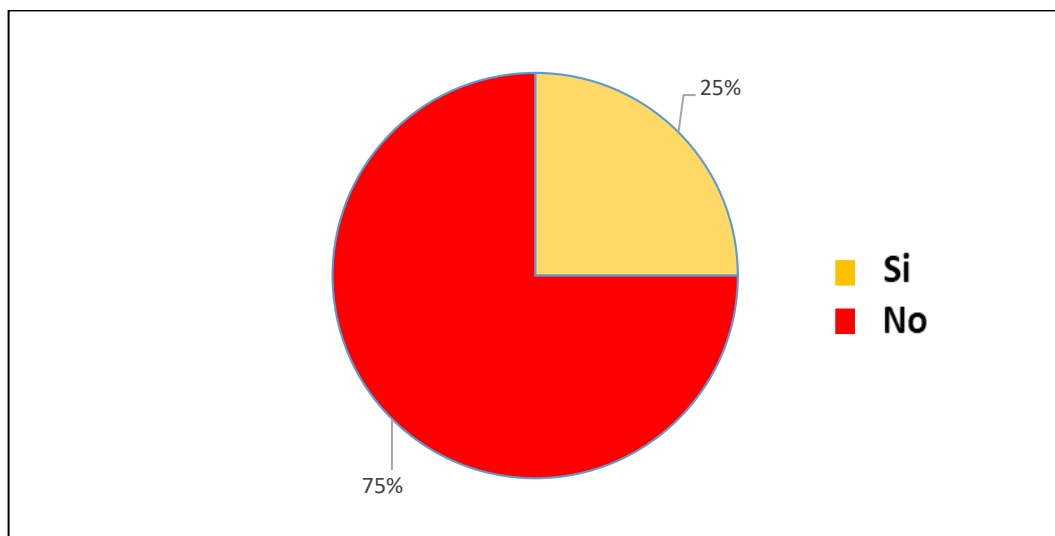


Figura 8. Formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, para la construcción de viviendas de personas posesionadas.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 75% (60) servidores públicos encuestados indican que no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscrita a favor del Estado con título de afectación de uso, para la construcción de viviendas de personas posesionadas que acreditan el ejercicio de la posesión y, el 25% (20) servidores públicos indican que se debe formalizar la propiedad informal urbana.

Tabla 9. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, en posesión de terceros.

| Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, en posesión de terceros | N° | % |
|--|-----------|------------|
| Si | 77 | 96,2 |
| No | 03 | 3,8 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto-2018 (Anexo 03)

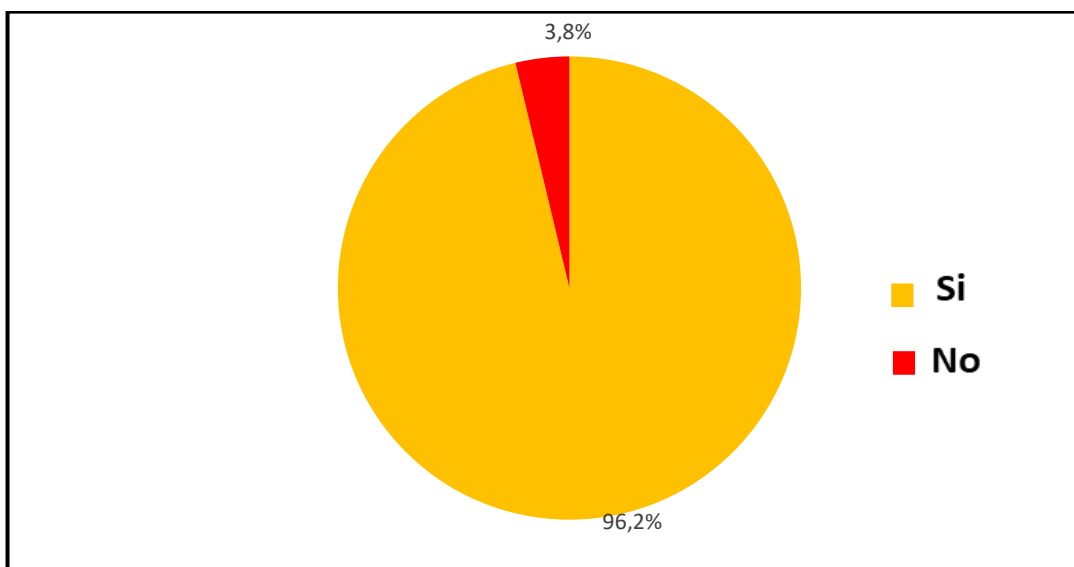


Figura 9. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 96,2% (77) servidores públicos encuestados indican que se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, inscritos a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros y, el 3,8% (03) servidores públicos indican que no se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados.

Tabla 10. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos, en posesión de terceros.

| Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos, en posesión de terceros | N° | % |
|---|-----------|------------|
| Si | 76 | 95 |
| No | 04 | 5 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018. (Anexo 03)

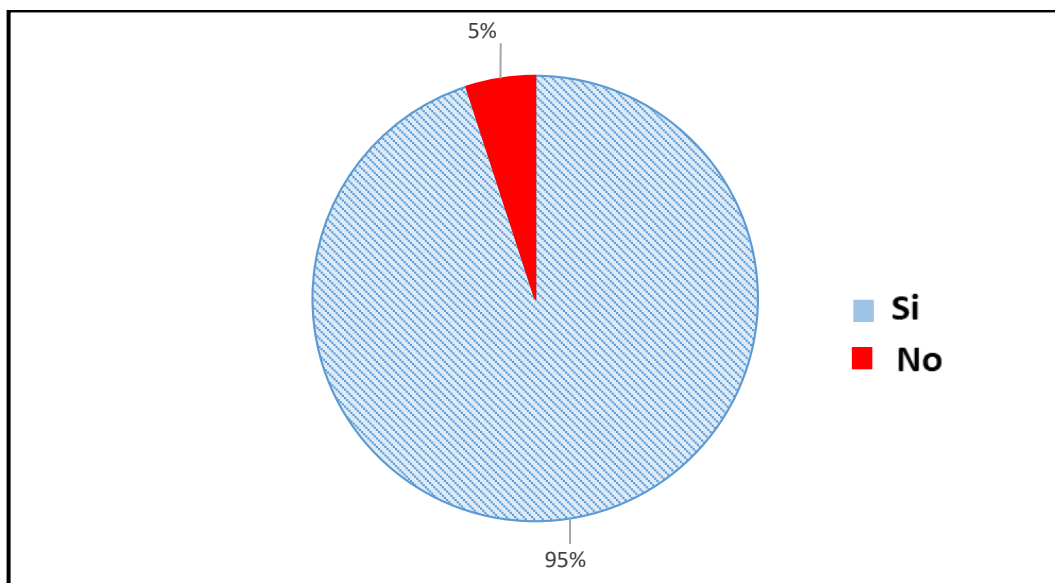


Figura 10. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 95% (76) servidores públicos encuestados indican que se debe formalizar la propiedad informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos, inscritos a favor del Estado con Título de afectación de uso, en posesión de terceros y, el 5% (04) servidores públicos indican que no se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos.

Tabla 11. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros.

| Formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros | N° | % |
|---|-----------|------------|
| Si | 79 | 98,8 |
| No | 01 | 1,2 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Agosto-2018 (Anexo 03)

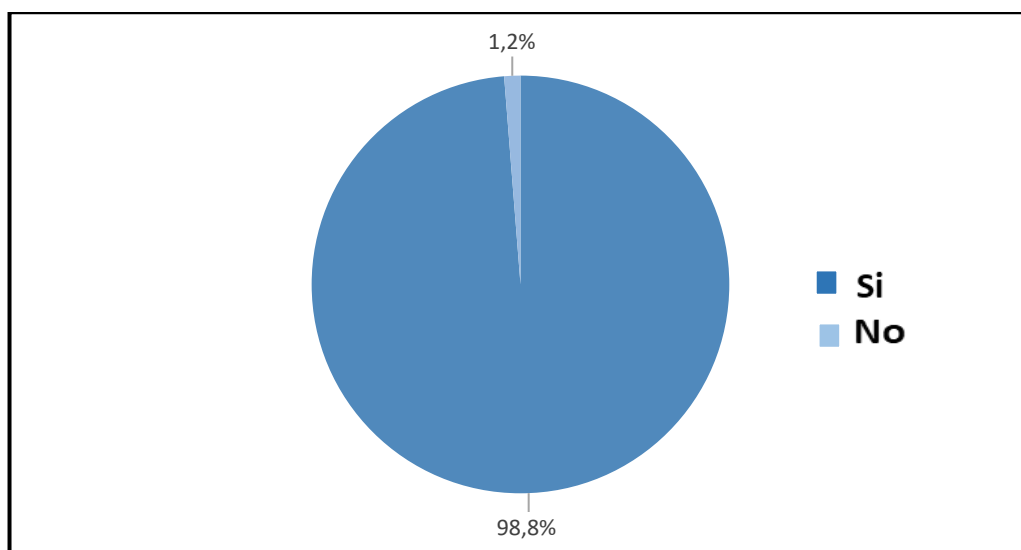


Figura 11. Formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros.

Análisis e Interpretación

Se advierte en la presente tabla que, el 98,8% (79) servidores públicos encuestados indican que se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, inscrita a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros y, el 1,2% (01) servidor público indica que no se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda.

Tabla 12. Formalizar todos los lotes de terreno urbano, inscritas por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como Marco Legal la Ley 27046.

| Formalizar todos los lotes de terreno, inscritas por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como Marco Legal la Ley 27046 | N° | % |
|---|----|-----|
| Si | 80 | 100 |
| No | 00 | 0,0 |
| TOTAL | 80 | 100 |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP. Agosto 2018 (Anexo 03)

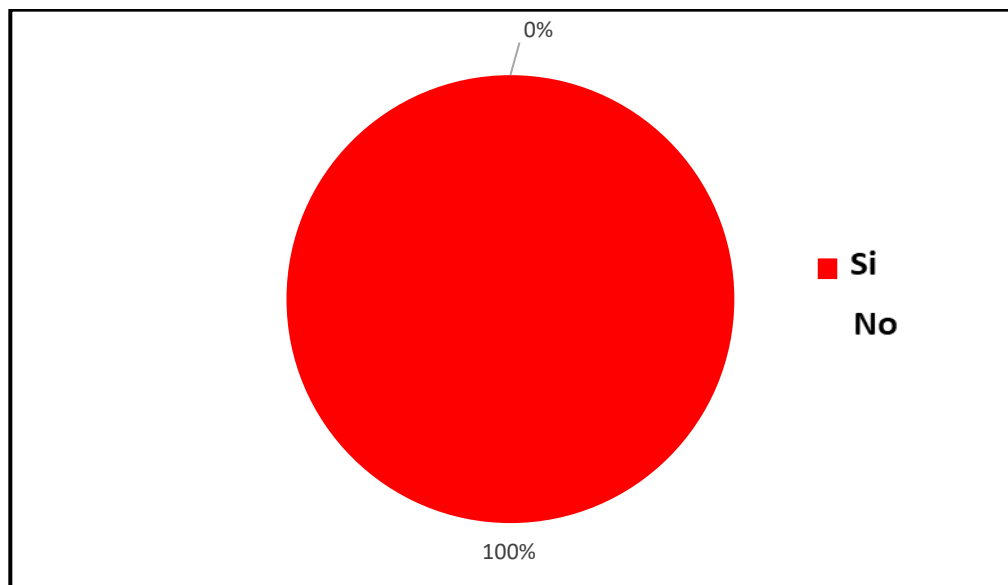


Figura 12. Formalizar todos los lotes de terreno urbano, inscritos por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como Marco Legal la Ley 27046.

Análisis e Interpretación

Como se advierte en la presente tabla, el 100% (80) servidores públicos encuestados indican que se debe formalizar todos los lotes de terreno urbano inscritas por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como marco legal a la Ley 27046.

4.2 ANÁLISIS INFERENCIAL Y CONTRASTACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

Al finalizar la investigación, los resultados fueron contrastados con la hipótesis general donde se indica que, la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de la Propiedad Informal (COFOPRI) influye positivo, en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali – periodo 2016, sustentados en la opinión de 80 servidores públicos del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y Zona Registral Nro. VI – Sede Pucallpa – SUNARP.

Con relación a la primera hipótesis específica que dice: la formalización de la propiedad informal urbana influye positivo en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros, al respecto, advirtiendo la encuesta a los servidores públicos, se aprecia que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con el uso de áreas reservadas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI que se encuentran en posesión de terceros, el 95% (76), se debe formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas superpuestas que se encuentran en posesión de terceros, el 97,5% (78), no se debe formalizar la propiedad informal urbana con áreas reservadas, con el cambio de uso, que se encuentran en posesión de terceros, el 68,8% (55). Tablas 1, 2, 3.

Con relación a la segunda hipótesis específica que dice: la formalización de la propiedad informal influye positivo en lotes de terreno con doble propiedad que se encuentran en posesión de terceros, al respecto, los servidores públicos encuestados indican que, se debe formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles un solo bien, en posesión de terceros, el 93,75%

(75), no se debe formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros, 87,5% (70). Tablas 4, 5.

Con relación a la tercera hipótesis específica que dice: la formalización de la propiedad informal urbana influye positivo en lotes de terreno de equipamiento urbano que se encuentran en posesión de terceros, al respecto, los servidores públicos encuestados indican que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscritas a favor del Estado, con Título de afectación de uso, para Educación, Salud y Municipalidad, en posesión de terceros, el 92,5% (74), se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano con Título de afectación de uso, para recreación pública, en posesión de terceros, el 93,8% (75), no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano inscrita a favor del Estado, con título de afectación de uso, para la construcción de viviendas de personas posesionadas que acreditan el ejercicio de la posesión, el 75% (60). Tablas 6, 7 y 8.

Con relación a lotes de terreno en posesión de terceros: se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, inscritos a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros, el 96,2% (77), se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Asentamientos Humanos, inscritos a favor del Estado con Título de afectación de uso, en posesión de terceros, el 95% (76), se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros, el 98,8% (79), finalmente, se

debe formalizar todos los lotes de terreno urbano, inscritos por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como marco legal la ley 27046. Tablas 9, 10, 11 y 12.

PRUEBA DEL CHI - CUADRADO

De lo desarrollado a lo largo de la presente investigación con la información doctrinaria expuesta, la información estadística presentada y de los cuestionarios aplicados a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP, se ha demostrado de las hipótesis planteadas al inicio del presente trabajo como respuesta tentativa a esta investigación.

De lo investigado y de los datos analizados se pudo evidenciar y afirmar que la formalización de la propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad – COFOPRI influye en lotes de terreno en posesión de terceros.

Asimismo, se hacen las pruebas de hipótesis siguientes para reforzar la conclusión.

Criterio: Se rechaza la hipótesis nula si $p = 0,05$

Hipótesis Especifica 1

Ha: La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros.

Ho: La formalización de la propiedad informal urbana no influye en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros.

| La formalización de la propiedad informal urbana por – COFOPRI | | SI | NO | TOTAL | GL | X ² | P valor |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|----|----------------|---------|
| Áreas Reservadas | SI N° % | 74 | 02 | 76 | 1 | 17,95 | 0,000 |
| | NO N° % | 02 | 02 | 04 | | | |
| TOTAL | | 76 | 04 | 80 | | | |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Sede Pucallpa

Análisis e Interpretación

Como el valor de p es menor a 0,05, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, los tratamientos aplicados nos dan como resultado positivo, por lo que se puede afirmar que la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI influye positivo en lotes de terreno de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros, se ha valorado la prueba obtenida que los lotes de terreno de áreas reservadas en posesión de terceros deben ser formalizados por COFOPRI; asimismo se demuestra que 74 encuestados señalan que se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con el uso de áreas reservadas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI.

Hipótesis Específica 2

Ha: La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros.

Ho: La formalización de la propiedad informal urbana no influye en lotes de terreno con doble propiedad que se encuentran en posesión de terceros.

| La formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI | | SI | NO | TOTAL | GL | χ^2 | P valor |
|--|------------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|---------|
| Doble Propiedad | SI N° % | 73 | 02 | 75 | 1 | 13,754 | 0,000 |
| | NO N° % | 03 | 02 | 05 | | | |
| TOTAL | | N° % | 76 | 04 | 80 | | |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Sede Pucallpa

Análisis e Interpretación

El valor de p es menor a 0,000 se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, con la distribución observada de los datos que determinan y se puede afirmar que la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI influye positivo en lotes de terreno en posesión de terceros en la Región de Ucayali, así también se advierte en la presente tabla que, 73 servidores públicos de COFOPRI y SUNARP, indican que los lotes de terreno de doble propiedad deben ser formalizados.

Habiendo determinado de la información procesada que es únicamente a través de la formalización de la propiedad informal efectuada por COFOPRI, que se otorga el derecho de propiedad a favor de los poseedores de lotes de terreno con doble propiedad para vivienda inscritos en la misma provincia.

Hipótesis Específica 3

Ha: La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno de equipamiento urbano, que se encuentran en posesión de terceros.

Ho: La formalización de la propiedad informal urbana no influye en lotes de terreno de equipamiento urbano que se encuentran en posesión de terceros.

| La formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI | | SI | NO | TOTAL | GL | X ² | P valor |
|--|---------|------|-----------|-----------|-----------|----------------|---------|
| Equipamiento urbano | SI N° % | 75 | 01 | 76 | 1 | 43,435 | 0,000 |
| | NO N° % | 01 | 03 | 04 | | | |
| TOTAL | | N° % | 76 | 04 | 80 | | |

Fuente: Cuestionario a los servidores públicos de COFOPRI y SUNARP Sede Pucallpa

Análisis e Interpretación

Como se puede observar de la distribución esperada de los datos el valor de p es menor a 0,000, por lo tanto se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna, los tratamientos aplicados están dando resultados positivos que, la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI influye en lotes de terreno de equipamiento urbano que se encuentran en posesión de terceros en la Región de Ucayali, así también se advierte en la presente tabla que, 75 servidores públicos de COFOPRI y SUNARP, señalan que, los lotes de terreno de equipamiento urbano deben ser formalizados a favor de entidades públicas del Estado, con título de afectación en uso, para Educación, Salud y Municipalidad, a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente.

4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos de la V1 formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI y V2 lotes en posesión de terceros, teniendo en cuenta que se encuentran pendientes de la formalización individual de predios correspondientes a la Región de Ucayali, con el uso de áreas reservadas, lote con doble propiedad y

lotes de equipamiento urbano, considerando en algunos casos que se encuentran en posesión con fecha anterior al empadronamiento.

Conforme al Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por D.S. N° 013-99-MTC., el programa de formalización de la propiedad comprende el saneamiento físico legal de las posesiones informales, en el que se recogen las características físicas de la ocupación, verificando el destino de los terrenos ocupados principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar sobre los cuales se ejerce posesión individual; asimismo se establece que los planos recogerán los destinos que los poseedores le hayan dado a los predios ubicados en posesiones informales.(Normas Legales, jueves 31 de diciembre del 2015/ El Peruano).

Siendo esto así, correspondería la formalización a título oneroso de los lotes destinados a áreas reservadas, actualmente inscritas en el registro de predios, con ocupación al 31 de diciembre del 2004, deben ser objeto de evaluación para determinar su formalización conforme al marco legal vigente; en el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble en la misma provincia, la adjudicación del lote que se encuentra poseyendo será a título oneroso, en los casos especiales que se presenten, en los cuales el poseedor acredite la participación, copropiedad o el patrimonio familiar de otro lote;

Ejm. Sobre la posibilidad de exonerar del pago por doble propiedad a la posesionaria del lote 15 de la Mz. 36 del Asentamiento Humano Los Próceres de la independencia del Distrito de Manantay, provincia de Coronel Portillo, la recurrente habría sido calificado como apta en julio del 2005, por lo que corresponde aplicar

el marco legal vigente a esa fecha, pero en el caso que el posesionario transfirió su propiedad a terceros en el año 1968, lo que significa que al momento de su empadronamiento y antes que se emitieran las normas de formalización ya no era propietario de otro inmueble, por lo que procede su formalización gratuita.

Respecto a lotes de equipamiento urbano que se encuentren en posesión por terceros, ya que estos lotes no existan físicamente al momento que se constituyó la posesión informal y cuando el área técnica efectuó el levantamiento de información en campo para la elaboración del plano de trazado y lotización.

Es importante señalar que, de acuerdo a lo previsto en el literal d) del art. 3 del D.S. 009-99-MTC (publicado el 11 de abril de 1999/ El peruano), la competencia de COFOPRI sobre los predios afectados en uso, por lo que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) tiene competencia sobre los predios en mención, cuando en representación del Estado, asume la titularidad de los lotes que COFOPRI afectó, en cumplimiento a lo señalado en la Octava disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, (Texto Único Ordenado de la Ley Formalización y acceso a la propiedad formal); reasumiendo la SBN la administración de los predios afectados, si como resultado de las acciones de supervisión que efectúa en los predios estatales determina que la entidad beneficiaria con la afectación en uso ha incurrido en cualquiera de las causales de extinción previstas en el D.S. 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.(www.Leyes.Congreso.gob.pe./documentos/leyes).

En tal sentido los interesados sobre los lotes desafectados por la SBN, deberán solicitar a dicha entidad la transferencia o adjudicación, a título oneroso, conforme a los procedimientos establecidos en el marco legal vigente, por constituirse la SBN como entidad competente sobre dichos predios.

Como se observa en la Resolución Gerencial N° 508-2015-MPC-GAT, de fecha 17 de noviembre del 2015 señala que, el comité de formalización de Asentamientos Humanos del Gobierno Regional de Ucayali, ingresa ante mesa de partes de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo el Oficio N° 062-CPFAH-STFAH-VEVM-2015, solicitando cambio de uso de la Mz. 11, de parque a vivienda a favor de los pobladores del Asentamiento Humano Roca Fuerte, con la única finalidad de que estos pobladores puedan llegar a formalizarse y por ende obtener sus anhelados títulos de propiedad. ([www.municportillo.gob.pe/resolución de gerencia N° 508-2015-MPCP-GAT](http://www.municportillo.gob.pe/resolución%20de%20gerencia%20N%C2%BA%20508-2015-MPCP-GAT)).

El área técnica de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano mediante informe N° 089-2015-MPCP.GAT-SGPUOTV-JMHZ de fecha 21/07/2015, refiere que el A.H. Roca Fuerte como un sector del A.H. Proyecto Integral la Paz, fue formalizado en el año 1999 por COFOPRI, habiéndose destinado el lote N° 01 de la Mz. 11 con un área de 5,000.00 m² a los fines de Parque (Área de Recreación Pública), el mismo que no estaba ocupado, habiendo destinado a dicho fin por la misma población de acuerdo al Plano de Trazado y Lotización.

Sin perjuicio de lo antes indicado, el Código Sustantivo, art. 950 se norma “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua pacífica y pública como propietario durante diez años, y que los pobladores

informales de la Mz. 11 del A.H. Roca Fuerte- Sector Proyecto Integral La Paz, cumplirían con tal condición por la cantidad de años posesionados en el área sub materia de manera informal; sin embargo el terreno que invadieron es considerado intangible, inalienable e imprescriptible, al estar destinado a parque –jardín en calidad de uso a favor y bajo la administración de la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo.

Que de acuerdo al art. 1 de la Ley 27972 –Ley Orgánica de Municipalidades, se tiene que los parques y demás áreas verdes de uso público forman parte de un sistema de áreas recreacionales por lo cual no se puede conceder el derecho a formalizar como tales al infringir la normas y no cumplir con los requisitos necesarios para alcanzar tal fin, y que la Municipalidad está en todo su derecho, de acuerdo a lo que la ley le ha conferido, a defender su posesión que viene siendo usurpada por terceros.

4.4. APOORTE DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente trabajo de investigación, se tomó como punto de análisis, en la medida que se pueda determinar los problemas trascendentales en el proceso de formalización y titulación de la propiedad informal y si correspondería concluir con la formalización individual a título oneroso, de lotes con áreas reservadas, lotes de doble propiedad y lotes de equipamiento urbano, emitiendo los títulos de derecho de propiedad, títulos de saneamiento de propiedad y títulos de afectación en uso a favor de los posesionarios que cumplen con los requisitos para su titulación, de acuerdo al marco normativo vigente respectivamente, en aplicación a lo previsto en el art. 20 del Decreto Legislativo 803 modificado por el art. 9 de la ley N° 27046, art. 39, 59 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC., sin embargo no existe certeza sobre las acciones que se deben efectuar en el caso que estos lotes se

encuentren invadidos y/o en posesión de terceras personas, las mismas que declaran y en algunos casos acreditan que se encuentran en posesión con fecha anterior al empadronamiento.

El programa de formalización de la propiedad comprende el saneamiento físico legal de las posesiones informales, en el que se recogen las características físicas de la ocupación, verificando el destino de los terrenos ocupados principalmente a fines de vivienda y actividad comercial, equipamiento urbano y otros, sobre los cuales se ejerce posesión individual, asimismo se establece que los planos recogerán los destinos que los poseedores le hayan dado a los predios ubicados en posesiones informales.

Para tratar de dar solución, se planteó analizar la realidad jurídica de la aplicación del marco normativo vigente, dispositivos legales, políticas, procedimientos y mecanismos de protección, para que el Estado pueda proteger derechos de propiedad, saneamiento de propiedad y de equipamiento urbano, realizándose un análisis del estado actual del proceso de formalización de lotes con el uso de áreas reservadas, doble propiedad y de equipamiento urbano, en aplicación del marco normativo vigente, en cuanto estos lotes se encuentren en posesión de terceros, de donde se obtuvo que los encuestados señalan que no correspondería la formalización de lotes con área reservada a favor de las personas que los hubieran invadido, las áreas reservadas inscritas que se encuentran bajo la titularidad de COFOPRI, deben ser destinados a proyectos de vivienda del Estado, en el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, participe en la copropiedad, acciones y derechos o en el patrimonio familiar de otro lote en la cual ejerce posesión mediata o inmediata en la misma provincia, la adjudicación de la

propiedad que se encuentre poseyendo será a título oneroso, asimismo determinar si procede afectar en uso lotes de equipamiento urbano destinados a salud, educación y recreación pública a pesar que físicamente se encuentra en posesión de terceros, por lo que se debe concluir con la formalización a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y de la Municipalidad correspondiente, aun cuando dichas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes, bienes de dominio público, inalienables e imprescriptible, por lo que no procede el cambio de uso y la adjudicación, a menos que se inscriba previamente su desafectación, la misma que procederá cuando haya perdido la naturaleza o condición apropiada para su uso público o para prestar un servicio público y será aprobada por la SBN, de acuerdo con sus respectivas competencias, la cual llevara el control y su respectivo registro.

CONCLUSIONES

Después de haber analizado los resultados de la investigación, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

1. El Estado, a través del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) efectúa la formalización de la propiedad informal urbana, así también de los Centros Poblados, de los Asentamientos Humanos y, programas de vivienda del Estado, en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali – Pucallpa.
2. También, la formalización de la propiedad informal urbana influye positivamente, en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas, que se encuentran en posesión de terceros, porque, el Estado peruano, a través de COFOPRI, debe formalizar la propiedad informal urbana con el uso de áreas reservadas que se encuentran en posesión de terceros (95%), áreas reservadas superpuestas (97,5%) y, no debe formalizar las áreas reservadas con el cambio de uso (68,8%).
3. Así también, la formalización de la propiedad informal urbana influye positivamente, en lotes de terreno con doble propiedad que se encuentran en posesión de terceros, por que, el Estado peruano, a través de COFOPRI, debe formalizar la propiedad informal urbana con doble propiedad, otorgándoles un solo bien (100%), no otorgándoles la doble propiedad (87,5%).
4. Finalmente, los resultados nos indican que, la formalización de la propiedad informal urbana influye, en lotes de terreno de equipamiento urbano con Título de afectación de uso, para Educación Salud y Municipalidad que se encuentran en posesión de terceros (92,5%), con Título de afectación de uso para recreación pública (93,8%), no se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, para la construcción de viviendas de personas posesionadas (75%).

RECOMENDACIONES O SUGERENCIAS

1. Se debe promover la eficiencia de las instituciones y de los actores que actúan con ellas lo que demandará reformas institucionales y normativas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el Sistema Registral (formalización) y el mantenimiento en dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.
2. Los lotes de equipamiento urbano destinados a Educación, Salud y Recreación Pública deberán ser afectados en uso a favor del Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y la Municipalidad Distrital correspondiente, aun cuando las referidas entidades no se encuentren en posesión directa de dichos lotes.
3. Las personas que se consideran afectadas con la titulación otorgada por COFOPRI, pueden recurrir a la Superintendencia de Bienes Nacionales con el fin de solicitar la cancelación de la afectación en uso otorgada y eventualmente la adjudicación del predio a título oneroso.
4. Es necesario que el estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho, la inscripción del derecho de propiedad en un Registro Público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, fomentando una cultura sobre el derecho de la propiedad antes que promoviendo el desarrollo de más invasiones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARIAS-SCHEREIBER PEZET, M. (1998). Exegesis del Código Civil Peruano de 1984 Tomo IV Editorial Gaceta Jurídica, Lima, pág. 101.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (1986). La posesión ilegítima o precaria en Themias Revista de Derecho segunda época N° 4 Lima, págs. 59 y 60.
- AVENDAÑO VALDEZ, J. (1961). La posesión y sus elementos, en Derecho XVIII N° 20 enero a diciembre, Revista de la Facultad de Derecho de PUCP, Lima, pág. 14.
- BORDA A. G. (1989). Manual de Derechos Reales. Edit. Perot, Tercera Edición, Buenos Aires, pág. 34
- BULLARD, A. G (2003). "Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales", Ed. Palestra.
- CHIRINOS SOTO, E. (2008). La constitución lectura y comentarios 6º edición, Editorial Rodhas, p. 168.
- Código Civil Peruano D.L. N° 295 (25/07/1984)
- Decreto Legislativo 803° Ley de Promoción acceso a la Propiedad Formal publicada 15/03/1996
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Art. 59
- D. S. N° 013-99-MTC. Art. 57,58. Normas Leg., 31/12/2015 El Peruano
- Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA-99-MTC.
- Decreto Supremo N° 009-99-MTC. Publicado el 11 de abril de 1999.
- D.S.N°030-2008-VIVIENDA.www.Leyes.congreso.gob.pe./doc./leyes.
- Decreto Supremo N° 015-2008-VIVIENDA.
- DIEZ PICAZO, L. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial Vol. III Edt. Civitas S.A. Madrid, 4ta. Edición, Pág. 555
- GALINDO GARFIAS, I. (1986); "Algunas consideraciones sobre la posesión en el Código Civil peruano" Ponencia presentada en el Congreso Internacional celebrado en Lima del 9 al 11 de Agosto de 1985; publicado en el Libro de ponencias "El Código Civil Peruano y el sistema jurídico latinoamericano". Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima - Perú Pág. 307.
- GARCIA-MONTUFAR SARMIENTO, G. (1993). Evaluación de las políticas en materia de registro y regularización de la propiedad predial en el Perú.
- HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto. (2014). Metodología de la Investigación: México: 6ta Edición. Edit. Hill Interamericana de México.

- IHERING, RUDOLPH V. (1947). La posesión Editorial Atalaya Buenos Aires, Pág. 44
- JIMENEZ MURILLO, R. (2011). "Registros Públicos propiedad estatal y saneamiento de bienes del estado, en Fuero Registral. Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral SUNARP p. 251.
- PEÑA GUZMAN, L.A. (1975) "Derecho Civil. Derechos Reales". Primera reimpression de la primera edición. Tipografía Editora Argentina. Buenos Aires. Tomo I. Pág. 185. Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI. Título I de la Ley 28687 – Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares. Art. 50, 53, 57, y 58.
- COFOPRI (2000). Apoyo comunicaciones S.A. PDP/COFOPRI. Lima
- DELGADO, S. (2008). El Registro Predial Urbano p, 85. Documento de Valorización del Proyecto de Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmueble IDL, (2007), p,13
- ARRUÑAGA, B. (2004). Sistemas de Titulación de la Propiedad, Lima – Perú
- BULLARD GONZALES, A. (2004). La propiedad inconclusa
- CASTAÑEDA J. (1973). Los Derechos reales Tomo I, Lima-Perú
- DE SOTO H. (2000). El Otro Sendero. Ausonia-Lima
- DE SOTO H. (2000). El Misterio del Capital. El comercio. Lima
- DIEZ PICAZO, L. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las relaciones jurídicas, el registro de la propiedad 4ª, ed. Vol. III Civitas. Madrid.
- ESQUIVEL OVIEDO, J. (2008) Guía práctica de la inscripción de la propiedad inmueble. Gaceta Jurídica. Lima
- GONZALES RAMIREZ, G. (2008). Tratado de Derechos reales, Juristas Editores. Lima
- LEON BARANDIARAN, J. (1965). Contratos en el Derecho Civil Peruano Universidad Mayor de San Marcos Tomo I. Lima
- RADBRUCH, G. (1991). La seguridad jurídica en materiales de enseñanza Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP). Lima. Sentencia Tribunal Constitucional del 01-07-2005 (publicación en el Diario Oficial El Peruano el 28-09-2006 Exp. N° 03448-2005-PAIT/TC.
- Instituto Libertad y Democracia (2005) Evaluación preliminar de la economía extralegal en países de Latinoamérica y el Caribe

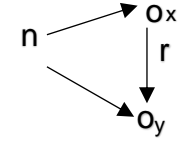
CAJAS RIVADENEIRA, D. & CRESPO MORAN, T. (2013). Propuesta de planeación estratégica para la Gestión Municipal, unidad regula tu Barrio, para solucionar la problemática de los barrios ilegales en el sector urbano del DMQ desde una óptica de las Ciencias Administrativas. Quito. <http://www.COFOPRI.gob.pe/PDPU/libro/cara.pdf> .
[www.municportillo.gob.pe/resolución de gerencia N° 508-2015-MPCP-GAT](http://www.municportillo.gob.pe/resolución%20de%20gerencia%20N%20508-2015-MPCP-GAT).

ANEXOS

ANEXO 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR COFOPRI, EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS EN LA REGIÓN DE UCAYALI- PERIODO 2016.

| PROBLEMA | OBJETIVO | HIPÓTESIS | VARIABLES | DIMENSIONES | INDICADORES | INSTRUM | METODOLOGÍA |
|--|---|---|--|---|---|---------------------|---|
| <p>Problema General ¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016?</p> <p>Problemas Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que | <p>Objetivo General.</p> <p>¿Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016?</p> <p>Objetivos Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que | <p>Hipótesis General</p> <p>¿La formalización de la propiedad informal urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), influye, en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016?</p> <p>Hipótesis Específicas</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno con el uso de áreas reservadas que se encuentran en | <p>V. I</p> <p>Formalización de la propiedad informal urbana por COFOPRI.</p> | <p>Lotes de terreno con el uso de áreas reservadas</p> <p>Lotes de terreno con doble propiedad.</p> | <p>- Áreas reservadas inscritas a favor de COFOPRI.</p> <p>- Áreas reservadas superpuestas a favor de terceros.</p> <p>- Áreas reservadas a favor de COFOPRI con el cambio de uso.</p> <p>- Sólo podrán ser propietarios de un solo bien en forma gratuita, de acuerdo a Ley 27046 Art. 9°.</p> <p>- A los dobles propietarios de lotes de terreno se lo adjudica a título oneroso.</p> <p>- A los posesionarios que en algún momento hayan vendido su propiedad, les corresponde el lote de terreno a título gratuito.</p> | <p>Cuestionario</p> | <p>Tipo de Investigación</p> <p>Por la finalidad o propósito: Básica, porque, tiene como propósito la mejor comprensión de los fenómenos, para generar nuevas teorías, con la recopilación y obtención de información respecto al proceso de formalización de la propiedad informal que, se agregó a la información pre existente.</p> <p>Longitudinal, porque, el interés del investigador es analizar cambios a través del tiempo en determinadas variables o en relaciones entre estas. Por las fuentes de información: Documental y de campo. Hernández Sampieri Roberto.</p> <p>Nivel de investigación: Descriptivo – Explicativo</p> <p>DISEÑO Y ESQUEMA DE LA INVESTIGACIÓN.</p> <p>El diseño que se utilizará en la presente investigación es el diseño descriptivo correlacional no</p> |

| | | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|--|
| <p>se encuentran en posesión de terceros?</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros? • ¿Cómo influye la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno de equipamiento que se encuentran en posesión de terceros? | <p>se encuentran en posesión de terceros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros. • Determinar la influencia de la formalización de la propiedad informal urbana en lotes de terreno de equipamiento que se encuentran en posesión de terceros. | <p>posesión de terceros.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno con doble propiedad, que se encuentran en posesión de terceros. • La formalización de la propiedad informal urbana influye en lotes de terreno de equipamiento urbano que se encuentran en posesión de terceros. | <p>V.D.</p> <p>Lotes de terreno en posesión de terceros.</p> | <p>Lotes de terreno de equipamiento urbano</p> <hr/> <p>Posesiones informales</p> <hr/> <p>Marco legal</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Lotes inscritos a favor del Estado (Ministerio de Educación, Ministerio de Salud y Municipalidad), Títulos de Afectación en Uso - Planos de trazado y lotización con áreas para equipamiento urbano con el uso de Educación, Salud y Recreación Pública. - Construcción de viviendas de personas posesionadas, que acreditan el ejercicio de la posesión con constancia para la obtención de servicios públicos <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Centros Poblados - Asentamientos humanos - Programas de vivienda del Estado <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - Marco legal <p>Autorización para la investigación por el Jefe de la Oficina Zonal de Ucayali-COFOPRI</p> | <p>Cuestionario</p> <p>experimental, debido a que no se manipulo ninguna de las variables, tal como lo explica Hernández R., siendo su esquema el siguiente:</p>  <p>Donde: n = Número de la muestra O_x = Formalización de la propiedad informal O_y = Posesión de terceros r = Relación</p> <p>Población La población de estudio estuvo constituida por un total de 80 Servidores públicos de la Oficina Zonal de Ucayali – COFOPRI y la Oficina de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa. Se representa en el siguiente cuadro.</p> <p>Muestra La muestra de estudio es no probabilística y, estuvo constituida en base a 80 servidores públicos entre ellos 18 de COFOPRI y 62 de SUNARP – Ucayali.</p> <p>Técnica - La encuesta - La entrevista</p> |
|---|---|---|--|--|--|--|

ANEXO 2: CONSENTIMIENTO INFORMADO

UNIVERSIDAD NACIONAL HERMILIO VALDIZÁN
ESCUELA DE POSGRADO



DOCTORADO EN DERECHO

ANEXO 01

**CONSENTIMIENTO
 INFORMADO**

ID: _____

FECHA: 01/08/2018

TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN: "FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS, EN LA REGIÓN DE UCAYALI PERIODO 2016"

OBJETIVO: Determinar la influencia de la formalización de la propiedad urbana por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región de Ucayali - periodo 2016

INVESTIGADOR: Mg. Sucena Elizabeth Moreno Moreno

- **Consentimiento/ Participación Voluntaria**

Acepto participar en el estudio: He leído la información proporcionada o me ha sido leída. He tenido la oportunidad de preguntar dudas sobre ello y se me ha respondido satisfactoriamente. Consiento voluntariamente participar en este estudio y entiendo que tengo el derecho de retirarme en cualquier momento de la intervención (tratamiento) sin que me afecte de ninguna manera.

- **Firma del participante o responsable legal**

Huella digital si el caso lo amerita

Firma del participante


 Ing. José Daniel Crespin Sempertegui
 Jefe de la Oficina Zonal Ucayali
 COFOPRI



Firma del Investigador

**ANEXO 3: INSTRUMENTOS
CUESTIONARIO**

**A LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE
LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI Y LA ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE
PUCALLPA – SUNARP.**

VARIABLE INDEPENDIENTE

1. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con el uso de áreas reservadas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, que se encuentran en posesión de terceros?
 - a) Sí
 - b) No

2. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con áreas reservadas superpuestas inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, que se encuentran en posesión de terceros?
 - a) Sí
 - b) No

3. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno con áreas reservadas, con el cambio de uso, inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, que se encuentran en posesión de terceros?
 - a) Sí
 - b) No

4. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno, con doble propiedad, inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, otorgándoles un solo bien en forma gratuita, de acuerdo al artículo 9° de la Ley 27046, en posesión de terceros?
 - a) Sí
 - b) No

5. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de

lotes de terreno, con doble propiedad, inscritas en el Registro de Predios por COFOPRI, otorgándoles la doble propiedad a título oneroso, en posesión de terceros?

a) Sí

b) No

6. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscritas a favor del Estado, con Título de afectación de uso, para Educación, salud y Municipalidad, en posesión de terceros?

a) Sí

b) No

7. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscrita a favor del Estado con Título de afectación de uso, para Recreación Pública, en posesión de terceros?

a) Sí

b) No

8. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la propiedad informal urbana de lotes de terreno de equipamiento urbano, inscrita a favor del Estado con Título de afectación de uso, para la construcción de viviendas de personas posesionadas que acreditan el ejercicio de la posesión?

a) Sí

b) No

VARIABLE DEPENDIENTE

9. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno de los Centros Poblados, inscritas a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros?

a) Sí

b) No

10. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la posesión informal de lotes de

terreno de los Asentamientos Humanos, inscrita a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros?

- a) Sí
- b) No

11. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar la posesión informal de lotes de terreno destinado a los programas de vivienda, inscritas a favor del Estado, con Título de afectación de uso, en posesión de terceros?

- a) Sí
- b) No

12. ¿Considera Ud., que, se debe formalizar todos los lotes de terreno, inscritas por COFOPRI a favor del Estado, teniendo como Marco Legal a la Ley 27046?

- a) Sí
- b) No

ANEXO 4: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

INSTRUMENTO DE OPINIÓN EXPERTO

TÍTULO DE INVESTIGACIÓN: "FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS EN LA REGIÓN DE UCAYALI-PERÍODO 2016".

I. DATOS:

| | | |
|--|--------------------------------------|---|
| APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO VILLALOBOS PINEDO LLERCER KAREN | TÍTULO Y/O GRADO ACADÉMICO DOCTOR | AUTOR DEL INSTRUMENTO MORENO MORENO SUCENA ELIZABETH |
|--|--------------------------------------|---|

II. ASPECTOS DE LA EVALUACIÓN:

| INDICADORES | CRITERIOS | DEFICIENTE 00-20 | REGULAR 21-40 | BUENO 41-60 | MUY BUENO 61-80 | EXCELENTE 81-100 |
|--------------|---|---------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| CLARIDAD | Esta formulado con un lenguaje apropiado, comprensible y sencillo. | | | | 70 | |
| OBJETIVIDAD | Esta expresado en capacidad observable. Adecuado. | | | | 65 | |
| ACTUALIDAD | Adecuado al contexto del tema materia de investigación. | | | | 65 | |
| ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica, secuencial de las preguntas. | | | | 70 | |
| SUFICIENTE | Los ítems son suficientes y necesarios para evaluar los indicadores precisados. | | | | 70 | |
| CONSISTENCIA | El instrumento responde al problema de investigación. | | | | 70 | |
| COHERENCIA | Existe correlación entre indicadores y dimensiones. | | | | 80 | |
| METODOLOGÍA | El instrumento responde a la metodología de la investigación. | | | | 75 | |

III. PUNTAJES PARCIALES Y TOTAL:

| INDICADORES | PUNTAJE |
|--------------|---------|
| CLARIDAD | 70 |
| OBJETIVIDAD | 65 |
| ACTUALIDAD | 60 |
| ORGANIZACIÓN | 70 |
| SUFICIENCIA | 70 |
| CONSISTENCIA | 70 |
| COHERENCIA | 80 |
| METODOLOGÍA | 75 |

IV. SUGERENCIAS:

.....

.....

.....

V. LUGAR Y FECHA:

| Apellidos y nombres del experto | DNI | Firma del experto | Teléfono |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------|
| Rodríguez Rodríguez Ramiro | 00122104 | | 961545510 |



.....

FIRMA DEL EXPERTO

INSTRUMENTO DE OPINIÓN EXPERTO

TÍTULO DE INVESTIGACIÓN: “FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS EN LA REGIÓN DE UCAYALI-PERÍODO 2016”.

I. DATOS:

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO | TÍTULO Y/O GRADO ACADÉMICO | AUTOR DEL INSTRUMENTO |
| RODRIGUEZ RODRIGUEZ RAMIRO | DOCTOR | MORENO MORENO SUCENA ELIZABETH |

II. ASPECTOS DE LA EVALUACIÓN:

| INDICADORES | CRITERIOS | DEFICIENTE 00-20 | REGULAR 21-40 | BUENO 41-60 | MUY BUENO 61-80 | EXCELENTE 81-100 |
|--------------|---|---------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| CLARIDAD | Esta formulado con un lenguaje apropiado, comprensible y sencillo. | | | | 70 | |
| OBJETIVIDAD | Esta expresado en capacidad observable. Adecuado. | | | | 65 | |
| ACTUALIDAD | Adecuado al contexto del tema materia de investigación. | | | 60 | | |
| ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica, secuencial de las preguntas. | | | | 70 | |
| SUFICIENTE | Los ítems son suficientes y necesarios para evaluar los indicadores precisados. | | | | 70 | |
| CONSISTENCIA | El instrumento responde al problema de investigación. | | | | 70 | |
| COHERENCIA | Existe correlación entre indicadores y dimensiones. | | | | 80 | |
| METODOLOGÍA | El instrumento responde a la metodología de la investigación. | | | | 75 | |

VI. PUNTAJES PARCIALES Y TOTAL:

| INDICADORES | PUNTAJE |
|----------------------|------------|
| CLARIDAD | 65 |
| OBJETIVIDAD | 60 |
| ACTUALIDAD | 60 |
| ORGANIZACIÓN | 70 |
| SUFICIENCIA | 70 |
| CONSISTENCIA | 75 |
| COHERENCIA | 80 |
| METODOLOGÍA | 80 |
| PUNTAJE TOTAL | 560 |

VII. SUGERENCIAS:

.....

VIII. Lugar y fecha:

| Apellidos y nombres del experto | DNI | Firma del experto | Teléfono |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------|
| Braúl Comero Edgardo L. | 08453124 | | 961582756 |


 FIRMA DEL EXPERTO

INSTRUMENTO DE OPINIÓN EXPERTO

TÍTULO DE INVESTIGACIÓN: "FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS EN LA REGIÓN DE UCAYALI-PERÍODO 2016".

I. DATOS:

| APellidos y Nombres del Experto | Título y/o Grado Académico | Autor del Instrumento |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| BRAUL GOMERO EDGARDO LEONCIO | DOCTOR | MORENO MORENO SUCENA ELIZABETH |

II. ASPECTOS DE LA EVALUACIÓN:

| INDICADORES | CRITERIOS | DEFICIENTE 00-20 | REGULAR 21-40 | BUENO 41-60 | MUY BUENO 61-80 | EXCELENTE 81-100 |
|--------------|---|---------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| CLARIDAD | Esta formulado con un lenguaje apropiado, comprensible y sencillo. | | | | 65 | |
| OBJETIVIDAD | Esta expresado en capacidad observable. Adecuado. | | | 60 | | |
| ACTUALIDAD | Adecuado al contexto del tema materia de investigación. | | | 60 | | |
| ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica, secuencial de las preguntas. | | | | 70 | |
| SUFICIENTE | Los ítems son suficientes y necesarios para evaluar los indicadores precisados. | | | | 70 | |
| CONSISTENCIA | El instrumento responde al problema de investigación. | | | | 75 | |
| COHERENCIA | Existe correlación entre indicadores y dimensiones. | | | | 80 | |
| METODOLOGÍA | El instrumento responde a la metodología de la investigación. | | | | 80 | |

III. PUNTAJES PARCIALES Y TOTAL:

| INDICADORES | PUNTAJE |
|--------------|---------|
| CLARIDAD | 70 |
| OBJETIVIDAD | 65 |
| ACTUALIDAD | 60 |
| ORGANIZACIÓN | 70 |
| SUFICIENCIA | 75 |
| CONSISTENCIA | 75 |
| COHERENCIA | 80 |
| METODOLOGÍA | 75 |

IV. SUGERENCIAS:

.....

.....

.....

V. LUGAR Y FECHA:

| Apellidos y nombres del experto | DNI | Firma del experto | Teléfono |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------|
| Santillán Tuesta Joel Orlando | 00095295 | | 961900309 |

JOEL ORLANDO SANTILLÁN TUESTA
 Magister en Derecho Civil y Comercial
 Doctor en Derecho

.....
 FIRMA DEL EXPERTO

INSTRUMENTO DE OPINIÓN EXPERTO

TÍTULO DE INVESTIGACIÓN: “FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS EN LA REGIÓN DE UCAYALI-PERÍODO 2016”.

I. DATOS:

| APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO | TÍTULO Y/O GRADO ACADÉMICO | AUTOR DEL INSTRUMENTO |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| SANTILLAN TUESTA JOEL ORLANDO | DOCTOR | MORENO MORENO SUCENA ELIZABETH |

II. ASPECTOS DE LA EVALUACIÓN:

| INDICADORES | CRITERIOS | DEFICIENTE 00-20 | REGULAR 21-40 | BUENO 41-60 | MUY BUENO 61-80 | EXCELENTE 81-100 |
|--------------|---|---------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| CLARIDAD | Esta formulado con un lenguaje apropiado, comprensible y sencillo. | | | | 70 | |
| OBJETIVIDAD | Esta expresado en capacidad observable. Adecuado. | | | 60 | 65 | |
| ACTUALIDAD | Adecuado al contexto del tema materia de investigación. | | | | | |
| ORGANIZACIÓN | Existe una organización lógica, secuencial de las preguntas. | | | | 70 | |
| SUFICIENTE | Los ítems son suficientes y necesarios para evaluar los indicadores precisados. | | | | 75 | |
| CONSISTENCIA | El instrumento responde al problema de investigación. | | | | 75 | |
| COHERENCIA | Existe correlación entre indicadores y dimensiones. | | | | 80 | |
| METODOLOGÍA | El instrumento responde a la metodología de la investigación. | | | | 75 | |

III. PUNTAJES PARCIALES Y TOTAL:

| INDICADORES | PUNTAJE |
|--------------|---------|
| CLARIDAD | 70 |
| OBJETIVIDAD | 65 |
| ACTUALIDAD | 65 |
| ORGANIZACIÓN | 70 |
| SUFICIENCIA | 70 |
| CONSISTENCIA | 70 |
| COHERENCIA | 80 |
| METODOLOGÍA | 75 |

IV. SUGERENCIAS:

.....

.....

.....

V. LUGAR Y FECHA:

| Apellidos y nombres del experto | DNI | Firma del experto | Teléfono |
|---------------------------------|----------|-------------------|-----------|
| Villalobos Pinedo Llercer Karen | 45209151 | | 961613152 |



.....

FIRMA DEL EXPERTO

NOTA BIBLIOGRÁFICA



Sucena Elizabeth Moreno Moreno, nació en el Distrito de Lucma, Provincia de Casca, Departamento de la Libertad, el 09 de marzo de 1965, sus padres Justo Amaro Moreno Vidal y Obdulia Abigail Moreno Linares; realizó estudios primarios y secundarios en el Centro Educativo Santa María de Trujillo, asimismo curse las carreras técnicas de Secretariado Ejecutivo Bilingüe, Asistente de Relaciones Públicas; en el año 2000 ingrese a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional de Ucayali obteniendo el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, el 17 de Julio del año 2008 obtuve el Título de Abogada por la Universidad de Huánuco y el 30/08/2008 colegiada hábil en el Colegio de Abogados de Ucayali con CAU N° 424; asimismo en el año 2016 obtuve el grado de Magister en mención en Derecho Constitucional y Administrativo por la Universidad Nacional de Ucayali, Conciliadora Extrajudicial con Registro N° 24254 – Ministerio de Justicia, obtuve estudios de diplomados en Especialista en Derecho Inmobiliario, Urbanístico y Ambiental, Especialista en Derecho Notarial, Especialista en Derecho Registral, Especialista en Registro de Personas Jurídicas, Especialista en Bienes Muebles, Vehicular y Personas Naturales, Especialista en Derecho Urbano y Propiedad Predial Urbano, Especialista en Derecho Predial; en la actualidad cuento con estudios concluidos de Doctorado en Derecho por la Universidad Nacional Hermilio Valdizan de Huánuco.



ACTA DE DEFENSA DE TESIS DE DOCTOR

En el Auditorio de la Escuela de Posgrado; siendo las 11:00 h, del día jueves 11 DE OCTUBRE DE 2018; la aspirante al Grado de Doctor en Derecho, Sucena Elizabeth MORENO MORENO, procedió al acto de Defensa de su Tesis titulado: "FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOS LOTES DE TERRENO EN POSESIÓN DE TERCEROS, EN LA REGIÓN UCAYALI - PERIODO 2016", ante los miembros del Jurado de Tesis señores:

| | |
|--------------------------------|------------|
| Dr. Abner FONSECA LIVIAS | Presidente |
| Dr. Armando PIZARRO ALEJANDRO | Secretario |
| Dr. Hamilton ESTACIO FLORES | Vocal |
| Dr. Humberto BENANCIO VALDIVIA | Vocal |
| Dr. Pio TRUJILLO ATAPOMA | Vocal |

Asesora de Tesis, Dra. Laura Carmen BARRIONUEVO TORRES (Resolución N° 0299-2017-UNHEVAL/EPG-D)

Respondiendo las preguntas formuladas por los miembros del Jurado y público asistente.

Concluido el acto de defensa, cada miembro del Jurado procedió a la evaluación de la aspirante a Doctor, teniendo presente los criterios siguientes:

- a) Presentación personal.
- b) Exposición: el problema a resolver, hipótesis, objetivos, resultados, conclusiones, los aportes, contribución a la ciencia y solución a un problema social y Recomendaciones.
- c) Grado de convicción y sustento bibliográfico utilizados para las respuestas a las interrogantes del Jurado y público asistente.
- d) Dicción y dominio de escenario.

Así mismo, el Jurado planteó a la tesis las observaciones siguientes:

.....
.....
.....

Obteniendo en consecuencia la Doctorando la Nota de Quince (15)
Equivalente a Buena, por lo que se declara Aprobado
(Aprobado ó desaprobado)

Los miembros del Jurado, firman la presente ACTA en señal de conformidad, en Huánuco, siendo las 11:15 horas del 11 de octubre de 2018.

.....
PRESIDENTE
DNI N° 22442006

.....
SECRETARIO
DNI N° 22422538

.....
VOCAL
DNI N° 22920897

.....
VOCAL
DNI N° 22402185

.....
VOCAL
DNI N° 22432324

Leyenda:
19 a 20: Excelente
17 a 18: Muy Bueno
14 a 16: Bueno

(Resolución N° 02379-2018-UNHEVAL/EPG-D)

AUTORIZACIÓN PARA PUBLICACIÓN DE TESIS ELECTRÓNICAS DE POSGRADO

1. IDENTIFICACIÓN PERSONAL (especificar los datos del autor de la tesis)

Apellidos y Nombres: MORENO MORENO SUCENA ELIZABETH.DNI: 17885392 Correo electrónico: _____

Teléfonos Casa _____ Celular _____ Oficina _____

2. IDENTIFICACION DE LA TESIS

| |
|---------------------------|
| Posgrado |
| Doctorado: <u>DERECHO</u> |

Grado Académico obtenido:

DOCTOR

Título de la tesis:

FORMULACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL URBANA POR EL ORGANISMO DE
FORMULACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL (COFOPRI) EN LOS LOTES DE TERRENO
EN POSICION DE TERCEROS, EL CA REGION UCAYALI - PERIODO 2016.

Tipo de acceso que autoriza el autor:

| Marcar "X" | Categoría de Acceso | Descripción de Acceso |
|-------------------------------------|---------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | PÚBLICO | Es público y accesible el documento a texto completo por cualquier tipo de usuario que consulta el repositorio. |
| <input type="checkbox"/> | RESTRINGIDO | Solo permite el acceso al registro del metadato con información básica, mas no al texto completo. |

Al elegir la opción "Público" a través de la presente autorizo de manera gratuita al Repositorio Institucional – UNHEVAL, a publicar la versión electrónica de esta tesis en el Portal Web repositorio.unheval.edu.pe, por un plazo indefinido, consintiendo que dicha autorización cualquiera tercero podrá acceder a dichas páginas de manera gratuita, pudiendo revisarla, imprimirla o grabarla, siempre y cuando se respete la autoría y sea citada correctamente.

En caso haya marcado la opción "Restringido", por favor detallar las razones por las que se eligió este tipo de acceso: _____

Asimismo, pedimos indicar el periodo de tiempo en que la tesis tendría el tipo de acceso restringido:

() 1 año () 2 años () 3 años () 4 años

Luego del periodo señalado por usted(es), automáticamente la tesis pasara a ser de acceso público.

Fecha de firma: 30/01/19



Firma del autor