

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**FORMALIZACION DE PREDIOS PARA
DISMINUIR LOS CASOS DE PROPIEDAD
INFORMAL EN LOS CENTROS POBLADOS DE LA
LOCALIDAD DE CHANCAYLLO**

**PARA OPTAR POR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

Autor:

Bach. Perez Flores Roberto Miguel

ORCID ([0000-0001-6463-1651](https://orcid.org/0000-0001-6463-1651))

Asesora:

Mg. Delgado Fernández Rosa Elizabeth

ORCID ([0000-0001-6995-3609](https://orcid.org/0000-0001-6995-3609))

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2021

Aprobación del Jurado:

Dr. Mario Vicente Chavez Reyes
PRESIDENTE

Mg. Dante Roberto Failoc Piscoya
SECRETARIO

Lic. Yannina Jannett Inoñan Mujica
VOCAL

Dedicatoria:

El presente trabajo de investigación está dedicado a mis padres que siempre estuvieron conmigo, mostrándome su apoyo y aliento en cada proyecto personal, al igual que mis hermanos que siempre me alentaron a alcanzar mis metas profesionales. A mis amigos más cercanos, esos que la vida afortunadamente puso en mi camino y que siempre estuvieron incondicionalmente para brindarme su aliento y apoyo fraternal. Y todas las personas que de algún modo me ayudaron a avanzar y crecer en este trayecto de alcanzar mis metas profesionales.

Agradecimiento:

Agradezco a mis padres y familiares más cercanos quienes siempre me brindaron su apoyo y aliento para conseguir mis metas. A mis grandes amigos, aquellos que siempre están ahí incondicionalmente brindándome su aliento y apoyo aunque estén distantes. A los profesores y asesores de la universidad que han contribuido a que llegue hasta este lugar y así pueda concretar una meta tan anhelada.

Resumen

El presente trabajo tiene como tema principal de investigación la problemática de la propiedad informal de los predios en los centros poblados de la localidad de Chancayllo, para lo cual se plantea como objetivo determinar si el proceso de formalización de propiedad informal, puede disminuir los casos de informalidad en estos centros poblados, donde sus habitantes tienen hasta más de 35 años de posesión de sus predios y no pueden acceder a la titulación. El tipo de investigación es mixta, cualitativa/cuantitativa, con un diseño no experimental descriptivo simple, de corte transversal. Se aplicó un muestreo no probabilístico por conveniencia, teniendo en cuenta la situación actual de pandemia por la que estamos pasando. Para la investigación realizada se planteó como hipótesis principal, que se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. Conforme se fue desarrollando la investigación, fue afianzándose la hipótesis planteada, llegando a la conclusión que efectivamente se requiere que se ejecute un proceso de formalización de propiedad informal en la zona, donde se aplique adecuadamente el marco legal, contrastándola con la realidad de estos centros poblados. La novedad de esta investigación es que se pudo tener un diagnóstico sobre las causas que limitan el acceso a la formalización de estos centros poblados, dicha información va servir para que los pobladores, sus representantes e instituciones competentes puedan evaluarlas las recomendaciones o sugerencias y logren encontrar la viabilidad para formalizar sus predios.

Palabras Clave: Centro poblado, propiedad informal, proceso de formalización.

Abstrac

The main research topic of this work is the problem of informal property ownership in the populated centers of the town of Chancayllo, for which the objective of determining whether the process of formalizing informal property can reduce the cases of informality in these populated centers, where its inhabitants have up to more than 35 years of possession of their properties and cannot access the titling. The type of research is mixed, qualitative / quantitative, with a simple descriptive, cross-sectional non-experimental design. A non-probabilistic convenience sampling was applied, taking into account the current pandemic situation we are experiencing. For the research carried out, it was proposed as the main hypothesis that a property formalization process is required to reduce the cases of informal property in the populated centers of the town of Chancayllo. As the research developed, the proposed hypothesis was strengthened, reaching the conclusion that it is indeed required that a formalization process of informal property be executed in the area, where the legal framework is properly applied, contrasting it with the reality of these centers. villages. The novelty of this research is that it was possible to have a diagnosis on the causes that limit access to the formalization of these populated centers, this information will serve so that the inhabitants, their representatives and competent institutions can evaluate the recommendations or suggestions and manage to find the viability to formalize their properties

Keywords: Populated center, informal property, formalization process

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	9
1.1 Realidad Problematica.....	11
1.2 Trabajos Previos (Problema)	16
1.3. Teorias relacionadas al tema (Marco teorico).....	18
1.3.1. Fundamentación teorica juridica	18
1.3.2. Marco Conceptual	57
1.4. Formulación del Problema... ..	62
1.5. Justificación e importancia del estudio	62
1.6. Hipótesis.....	63
1.6.1. Hipótesis.....	63
1.6.2. Variables, Operacionalización	64
1.7. Objetivos	64
1.7.1. Objetivos General.....	64
1.7.2. Objetivos Específicos	64
II. MATERIAL Y MÉTODO	65
2.1. Tipo y Diseño de Investigación	65
2.2. Población y muestra.....	65
2.3. Técnica, instrumentos de recolección datos, validez y confiabilidad	66
2.4. Procedimientos de análisis de datos.....	68
2.5. Criterios éticos.....	68
2.6. Criterios de Rigor científico	70

III. RESULTADOS	71
3.1. Resultados en Tablas y Figuras.....	71
3.2. Discusión de resultados.....	84
3.3. Aporte práctico.....	92
3.3.1. Fundamentación del aporte práctico	93
IV. CONCLUSIONES	95
V. RECOMENDACIONES	96
VI. REFERENCIAS.....	97
VII. ANEXOS	103
Anexo 01: Matriz de Consistencia	104
Anexo 02: Operacionalización de las variables	105
Anexo 03: Instrumento.....	106
Anexo 04: Ficha de validación y fiabilidad.....	109

I. INTRODUCCIÓN

La propiedad informal es un problema que se viene presentando en varias regiones del mundo. Existe una tendencia de las poblaciones por migrar a las ciudades en busca de más oportunidades, en América Latina se viene dando con más fuerza en los últimos años, consecuencia de ello son los nuevos centros poblados que se van acentuando en las zonas marginales de las grandes ciudades, es así que en Brasil tenemos las favelas, en Argentina, las villas miseria, en Chile, los campamentos, en Perú asentamientos humanos o pueblos jóvenes.

En nuestro país este problema es muy latente y se puede percibir a lo largo del territorio, lamentablemente la pobreza, la necesidad de viviendas, el aumento demográfico ha generado que las personas recurran a alternativas informales de adquirir una vivienda o terrenos, las mismas que por su condición de informalidad les es difícil posteriormente acceder al derecho de propiedad.

En la localidad de Chancayllo, ubicada el distrito de Chancay, provincia de Huaral, este fenómeno se empezó a agudizar en las últimas décadas, habiendo muchos factores que generaron su incremento, la crisis económica, el terrorismo, la falta de oportunidades y apoyo por parte del estado a las poblaciones lejanas o andinas. En el transcurso de estos últimos años el fenómeno se acrecentó en esta localidad, surgieron asentamientos humanos, caseríos, los que se encuentran instaladas de manera informal.

Muchos de estos centros poblados tienen más de 35 años y sin embargo no han podido acceder al derecho de propiedad. No se han dado proyectos de formalización en la zona, por lo que los pobladores piden atención a su problemática, pero las instituciones correspondientes muchas veces los han postergado y no los han atendido. Por ello es importante realizar un estudio sobre la propiedad informal en esta localidad ya que constituye un problema social y buscar soluciones.

Es en este contexto que la presente investigación tiene como objetivo general, determinar si un proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. Así también, fundamentar teóricamente que un adecuado proceso de formalización de predios, pueden disminuir casos de propiedad informal en Chancayllo.

Esta investigación se justifica a efectos de determinar las causales que están limitando que los centros poblados de Chancayllo puedan acceder a la formalización de sus predios. De esta manera plantear soluciones que permitan los pobladores a acceder a la titulación de sus predios.

De acuerdo al estudio de la problemática de esta investigación, se plantea como hipótesis del problema que, se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

El tipo de diseño de la investigación desarrollada es no experimental descriptivo simple, de corte transversal. El método de investigación es de enfoque mixto, la misma ya que integra de manera sistemática los métodos científicos cuantitativo y cualitativo.

De la investigación realizada se tiene como conclusiones más significativas que la hipótesis planteada es probada. La verificación de su certeza se consiguió de los resultados obtenidos de la aplicación de técnicas y métodos de investigación cuyo instrumento ha sido validado por juicio de experto. Toda la información fue contrastada con la realidad problemática, por lo que es correcto decir que se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

Así también se concluye que el proceso de formalización de predios por excelencia en el Perú es el de COFOPRI, aunque existen algunas deficiencias, es el programa que mejores logros ha obtenido, por lo que sería esta institución la que debería atender a estos centros poblados con más de 35 años y evaluar su formalización.

1.1 Realidad Problemática.

El aumento de la propiedad informal es un problema que se viene dando a nivel mundial, en especial en países emergentes o llamados del tercer mundo, siendo en estas últimas décadas cuando este problema se agudizó.

Un gran factor para que se suscite esta problemática es que la población rural empezó a migrar a las zonas urbanas por diversos motivos, en busca de más oportunidades, empujados por la pobreza, por conflictos sociales. Este fenómeno social tuvo como consecuencia la necesidad de viviendas y con ello trajo consigo nuevas formas de acceder a las de tierras, es así que se empiezan a lotizar predios rurales, terrenos eriazos. Se producen las primeras invasiones de terrenos públicos, privados, todo ello conllevó a que surja la denominada “propiedad informal”.

El aumento de la propiedad informal fue un fenómeno tan grande que el estado tomó cartas en el asunto, es así que se empiezan a dar los primeros planes de formalización, las primeras iniciativas no tuvieron los resultados que se esperaba. No es hasta 1996, cuando se da inicio el Plan Nacional de Formalización, se promulga el Decreto Legislativo N° 803 con la cual se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), en la que se tipificó un marco institucional más completo para los objetivos que tenía el estado de realizar un programa de formalización de la propiedad a nivel nacional, este plan ha ido mejorándose pero aún requiere de más eficacia. En la actualidad sigue siendo el ente encargado de formalizar, conjuntamente con las municipalidades provinciales

1.1.1 Nivel Internacional.

Los barrios marginales, centros poblados, asentamientos humanos constituyen un problema mundial, causados por una serie de factores dependiendo el país, pero que tiene como característica, la pobreza, el crecimiento de la población, ineficientes

políticas de gobierno, entre otros. (Habitat, 2016), en su investigación realizada sobre la propiedad informal, nos da unos alcances interesantes, la población urbana mundial que vive en barrios marginales o en informalidad desde el año 1990 al 2015 se han incrementado en 213 millones de habitantes.

(Habitat, 2016) señala también que la mitad de la población urbana de África vive en barrios marginales y se estima para 2050, los habitantes de África aumenten de 400 millones a 1 200 millones. Por otro lado en Asia, donde vive la mitad de la población del mundo, el 30 % de las viviendas urbanas son de barrios informales.

En América Latina, al igual que el Caribe, la situación no es menos grave, (Clichevsky, 2000) indica que de sus investigaciones que alrededor de 113 millones de personas, casi una de cada cinco, viven en barrios marginales, en la actualidad 24% de la población vive en la informalidad. La gran mayoría de asentamientos humanos contraviene el orden legal relacionado al uso, registro, planeación y otros, del suelo, es decir hay de por medio un problema de legalidad.

En el caso de Brasil, este país ha implementado mecanismos legales para combatir la propiedad informal y el reconocimiento legal del uso, posesión de la tierra urbana. En el 2001 se promulgo la Ley 10257, denominada Estatuto de la Ciudad, con la cual se le da facultades de soporte jurídico, también soporte instrumental y conceptual a los gobiernos municipales, se sientan bases para un nuevo tratamiento jurídico-político, para la formalización de viviendas que no se había visto anteriormente en el país, los resultados aun no han podido ser evaluadas porque sigue implementándose en el país.

Colombia, conjuntamente con Brasil es considerado por muchos autores como los países que han tenido un mejor tratamiento en cuanto al derecho de propiedad sobre las tierras, desde los años 30, logrando avances significativos comparándolos con otros países de la región. En el año 1989, luego de varias décadas de discusión se aprueba la ley de Reforma Urbana, Ley 9-1989. En la cual se otorga a los municipios autonomía sobre la regulación del mercado de suelo. Así también con la Ley 9 de

1989 se indicó la legalización de todos los asentamientos humanos existente hasta el 28 de julio de 1988. Para el año 2001 se legalizaron más de 320 barrios.

En la actualidad se siguieron implementando leyes, como la Ley de Desarrollo Territorial, con la que se busca armonizar y actualizar la ley 9 de 1989, para gestionar el suelo urbano, ya que algunos instrumentos de gestión aun no se había llevado a la práctica.

1.1.2. Nivel Nacional.

En las últimas décadas debido al fenómeno social de la migración de la población rural a las zonas urbanas y la necesidad de viviendas, se desarrollaron nuevas formas de acceso a la tenencia de tierras que no se ajustaron al marco legal. Se empezaron a lotizar parcelas rurales, terrenos eriazos, estatales o privados. Estableciéndose de manera informal nuevas zonas urbanas, alrededor de de las ciudades.

El estado tomo acciones para dar solución a este problema, cuando por la década de 1960 se empezó a agudizar, buscando la formalización de predios, pero los procedimientos para concretar la formalización eran complicados. (De Soto, 1986) manifiesta que se requerían una infinidad de trámites e inversión muy alta para formalizar un predio. Podía tomar hasta 43 meses, 207 gestiones administrativas, la emisión de 105 documentos y tenía que pasar por 48 oficinas públicas. Por lo que los pobladores optaron por la informalidad y se crearon más asentamientos humanos.

Así también entre los años 1962, hasta 1993, se dieron las Leyes y Decretos Legislativos, que en vez de solucionar el problema lo agudizaron, generando más conflictos. Estas leyes reconocían las invasiones y ordenaba que se les expropié los terrenos a los verdaderos dueños, incentivando de esta manera a que la población invada los terrenos aduciendo que necesita una vivienda. (De Soto, 2000) indica que

el fracaso de los procesos de formalización, tanto en el Perú, como en los demás países del tercer mundo, se debe a que los procedimientos legales carecen de mecanismos para identificar y formalizar las pruebas extralegales, con la que pobladores convalidan su propiedad.

No es hasta marzo de 1996, que se promulgó el Decreto Legislativo N° 803, creando la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) la cual planteaba un programa de formalización más completo y estructurado a nivel nacional, teniendo como objetivo hacer definibles, defendibles y enajenables derechos de propiedad sobre las propiedades informales. Posteriormente se dieron leyes que fueron complementando el funcionamiento de COFOPRI y su accionar, para hacerla más afectiva.

Ministerio de Vivienda y Construcción y Saneamiento, indica que entre el año 2016 y 2017 se entregaron 32,177 títulos. Sin embargo existen deficiencias, cuando encontramos muchos centros poblados que a pesar de los años no logran la formalización de sus predios.

1.1.3. Nivel Local.

La propiedad informal está presente en todos los rincones del Perú, es una realidad palpable y un problema social que nos aqueja. En la comunidad de Chancayllo, ubicado en el distrito de Chancay, de la provincia de Huaral, muchas familias, migrantes de la provincia de Huaraz, Cajamarca, ex trabajadores de la Hacienda Chancayllo y sus familias, forman parte de cuatro centros poblados de esta comunidad, sumando en su totalidad cerca de 4 mil habitantes, según información recogida de la Municipalidad de Chancay, quienes no logran acceder a la formalización de sus predios, a pesar de que muchos de ellos tienen más de 35 años habitando sus viviendas en forma pacífica y teniendo títulos onerosos, constancias de posesión u otros.

Los directivos se han apersonado en varias ocasiones a las oficinas de COFOPRI, y le indicaban que posteriormente verían su caso, señalando que se estaba formalizando por etapas, y que en la zona de Chancayllo aun no le correspondía, en otras ocasiones se les ha indicado que no reúnen los requisitos para el tipo de centro poblado que solicitan, y en otros casos se les ha manifestado que se encontraban en terrenos que tenían ya un título de propiedad a nombre de los dueños de la ex Hacienda Chancayllo. Todo ello está generando un problema a esta población que ve limitado su derecho a acceder a la propiedad, un derecho que le corresponde y que se ampara los incisos 8 y 16 del artículo N° 2 de la Constitución en concordancia con el artículo N° 923 del Código Civil.

Los pobladores de los centros poblados ubicados en la localidad de Chancayllo se sienten afectados porque no acceden a la formalización de sus predios, viendo truncado su derecho a la propiedad. A pesar de estar habitando sus viviendas en algunos casos más de 35 años, y contar con títulos onerosos, constancia de posesión, u otros. Debido a esta problemática se están presentando conflictos entre pobladores, dirigentes, ha habido bloqueos de carreteras y se requiere de una atención. Las instituciones encargadas de la formalización de predios como lo es el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), al igual que la Municipalidad Provincial de Huaral, no han mostrado interés en dar solución al problema.

Si no se atiende los problemas en esta comunidad, se pueden generar conflictos sociales, ante la necesidad de legalizar sus predios, y la población verá afectado su derecho a la propiedad. Se requiere hacer una evaluación del marco legal, para determinar la más adecuada a aplicar para cada caso específico de estos centros poblados y buscar una solución. Así también se requiere promover una mejor comunicación entre las instituciones encargadas de formalizar los predios y la población.

Por lo que, de la realidad problemática observada en esta investigación se resume que, existe una falta de presencia del estado, de las instituciones encargadas de la

formalización, muestra de ello es de que hay pobladores con más de 35 años y no han accedido a la titulación. COFOPRI no les ha prestado la atención debida, y no se ha hecho la evaluación adecuada de sus casos y han sido postergados, se les está privando de su derecho a la propiedad a estos pobladores. Existen diferencias entre directivos de los centros poblados. Se están presentando casos donde personas extrañas aducen ser dueños de estas tierras y pretenden desalojarlos o cobrarles un monto a cambio de dejarlos, a pesar de estar en posesión muchos años. Por ello esta población requiere urgente de la seguridad jurídica que le da un título.

1.2. Trabajos Previos.

La problemática de la propiedad informal y la necesidad de una adecuada formalización de los predios ha sido motivo de una serie de trabajos de investigación en diversas latitudes del planeta por lo que es un problema global que requiere atención.

(García, 2015), en su tesis referida a las infraviviendas de los asentamientos humanos, en Sonora, México, plantea que si se quiere encontrar una solución a los problemas de los asentamientos humanos, no es suficiente la atención de vivienda, sino que se requiere ir más allá, se necesita de atender la pobreza y demás carencias de esa población. Es decir que el problema no se limita a darle el derecho a viviendas, sino también se requiere un apoyo integral del gobierno para mejorar la calidad de vida de estos poblados que se erigen en la pobreza.

(De Soto, 2000) quien ha sido una gran influencia para que se generen políticas de formalización de predios, no solo en el Perú sino a nivel mundial, él manifiesta que la verdadera función que debe tener un país en pleno desarrollo no es solo mejorar los derechos de propiedad, sino también buscar darles a todo el acceso al derecho de propiedad.

(Valverde, 2019) por su parte, en su investigación de tesis en la que busca determinar si el proceso de formalización garantiza una seguridad jurídica de la propiedad, concluye que encuentra evidencias de ineficacia en la función desempeñada por COFOPRI, ya que no alcanza las metas propuestas, según sus estudios porque encuentra un limitado acceso a la información con registros públicos, discordancia en aspectos puntuales con registro público y la adecuada evaluación catastral de los predios en estudio. .

(Ezquivel, 2010) en su estudio de tesis donde busca determinar si la formalización de predios genera una mejora para el bienestar de las personas, concluye que los predios formalizados por COFOPRI, tienen niveles de consolidación por encima a los que no tienen título de propiedad, pero que luego de la titulación la inversión en sus viviendas es bajo, es decir no se vio un resultado tan palpable como se proyectó o como teoriza Hernando de Soto.

Por su parte (Díaz, 2017), en su investigación de tesis para determinar la relación entre el derecho de propiedad y formalización de predios urbanos en la municipalidad de Coronel Portillo, recomienda que el estado debe realizar políticas públicas de cultura jurídica, en la que se informe o capacite a los pobladores su situación de poseedores informales, indicándoles la importancia jurídica y económica de un título de propiedad.

En la localidad de Chancayllo o en el distrito de Chancay no se ha llevado a cabo un estudio anterior sobre el tema, pero si en un pueblo de la provincia de Huaral. Es así que (Murrugarra, 2018) en su tesis referida a la formalización de la propiedad informal y su expansión en el centro poblado Centenario de Huaral en el año 2017, llega a la conclusión, que existen evidencias de que la población considera que tener un título de propiedad les permitirá identificarse y con ello evitaran ser desalojados, pero estos pobladores también consideran que hay una ausencia del estado, por lo que trae como consecuencia, que se están promoviendo invasiones de terrenos en su pueblo y zonas aledañas.

Los estudios realizados sobre el tema de la propiedad informal y los procesos de formalización son muchos, pero se tiene que entender que hay diversas realidades, no todos los centros poblados son iguales. Por ello se requiere de una investigación particular para cada situación, con el fin de hallar soluciones o mejoras.

1.3. Teorías Relacionadas al Tema

1.3.1. Fundamentación teórica y jurídica la propiedad informal

1.3.1.1 Referencia histórica de la propiedad informal

La propiedad informal en el Perú se viene dando desde hace muchos años atrás, un momento clave en el que se manifestó con más fuerza fue luego de la reforma agraria, entre otros acontecimientos que acrecentaron el problema.

(Reymer, 2009) en su ensayo referido a la propiedad informal, indica que la migración a la capital tomo relevancia en la década de 1970, y con ella el surgimiento de la propiedad informal siendo la reforma agraria un indicador de que este fenómeno social se expandió.

Entre la década de los 60 y 70 se dieron diversas situaciones en nuestro país que fueron determinantes, por esos años se empezó a incrementar la migración del campo a la ciudad, de la sierra a la costa, la crisis económica, la falta de trabajo, conflictos sociales que se empezaban a manifestar en el interior del país, la ausencia del estado en las zonas rurales, en especial de la sierra.

Es en este contexto que se empieza a dar una nueva forma de adquirir una propiedad que no era convencional por esos años, ya que estaba enmarcado en una acción informal muchas veces atropellando derechos de otros, recurriendo a

invasiones y demás conflictos para hacerse de una propiedad informal. Nacieron así por esos años los pueblos jóvenes o asentamientos humanos, para ello procedían a invadir terreno, es decir, la ocupación de manera ilegal de terrenos estatales y también privado.

(Soto, 1987) en su libro El Otro Sendero, donde hace un análisis de la informalidad poblacional considera que hay dos tipos de invasión de terrenos, una es paulatina en la cual se iba dando gradualmente en asentamiento que ya existen, descampados, ranchos que eran anexos a haciendas, como es el caso de centro poblado Chancayllo ; pero también considera otro tipo de invasión, la violenta, en este caso usurpaban terrenos, recurriendo a la invasión que podía realizarse en horas, en la que se posicionaban, aduciendo que el terreno es para el que lo necesita.

Desde 1962 el estado peruano empezó a tomar medidas para ordenar la informalidad que empezaba a manifestarse. Desde eso años se han venido dando leyes que se fueron renovando para hacerlas más efectivas, donde se dispuso expropiaciones de terrenos, se reconoció invasiones y se título a sus ocupantes, si bien existía la iniciativa de la formalización y se formalizaron predios, esta no era deficiente, porque la creación de nuevos asentamientos era imparable; al mismo tiempo estas iniciativas tiempo fue generando criticas porque se decía que el estado incentivaba a las invasiones y la informalidad.

1.3.1.2 Antecedentes de la Propiedad

Al hablar de la propiedad se hace referencia a una de las más antiguas instituciones jurídicas que tiene la humanidad. En la época del derecho romano ya era considerado con un derecho absoluto, del cual el titular podía disfrutar de manera libre, por lo que genero también controversias.

(Ramirez, 2004) da un concepto etimológico de lo que es la propiedad la propiedad, indica que proviene del término latino propietas, la misma que deriva de la palabra propium, que significa pertenencia, o que le pertenece a ella, pero también deriva de la palabra prope que significa cerca, por lo que concluye que al hablar de propiedad se refiere a aquello que pertenece a una persona que es cercana.

Por su parte, (Avendaño, 2005) indica que desde sus inicios el hombre ha buscado defender su derecho a la propiedad, desde civilizaciones más antiguas, se han dado luchas, enfrentamientos. De igual manera se esfuerza por su derecho a ser propietario porque constituye una mayor oportunidad para conseguir satisfacer a su familia.

Es importante tener claro el concepto de lo que es la propiedad, ya que en un proceso de formalización se aspira a conseguir ese derecho que le de seguridad jurídica sobre el predio en posesión. (Gonzales, 2012) manifiesta que es el derecho real por excelencia, que le da al titular la facultad de usar, gozar, así como poderes jurídicos para disponer del bien, de acuerdo a lo que indican las normas legales vigentes.

(De Soto, 2000) al referirse al derecho de propiedad manifiesta que en todas las constituciones nacionales del mundo lo reconocen como un derecho universal mediante el cual se accede a la propiedad. Así también señala que es tan importante este derecho que es considerado en muchos convenios internacionales. En muchos países han tomado como medidas realizar programas de formalización de la propiedad de los pobres.

El derecho de propiedad es la situación jurídica por la cual se le brinda una serie de facultades, poderes, deberes y también obligaciones a una persona sobre un bien. El titular puede usarla disfrutarla, se caracteriza este derecho por la perpetuidad y la exclusividad. Al decir perpetuo, se refiere a que el titular tiene todas las facultades de usar, disfrutar, disponer, sin dejar lugar para otro titular. En cuanto a la atribución de

perpetuo, es porque no se va extinguir por usarlo, debido a ello la prescripción extintiva no va afectar la propiedad.

Por su parte (García, 2017) manifiesta que el derecho de propiedad, no solo se limita a ser una institución jurídica, ya que dada su importancia esta ha sido estudiada en campos de la sociología, la política, la economía y obviamente la jurídica. Lo que conlleva a definir que la propiedad es todo un conjunto de ideas políticas, sociales y económicas que son determinantes en las naciones.

(Pastrana, 2017) al referirse al derecho de propiedad señala que es de vital importancia en el ámbito económico social, ya que conlleva a generar riqueza, es decir tiene un valor activo y puede incluso incrementar su valor con la transferencia. Pero todo este valor y las acciones que se pueden hacer como la transacción solo son posibles porque hay un ordenamiento jurídico que va a proteger a la propiedad de acuerdo al marco legal contemplado en legislación.

1.1.3.2 Atributos de la Propiedad

a) Uso

Como su nombre lo indica, el derecho a uso, es la facultad que tiene el titular o propietario a poder utilizar el bien, ya que cuanta con el derecho a poseer, y es de esta forma como el titular hace efectivo sus demás facultades de propietario.

(Díaz, 2015) indica que el derecho de uso, es similar al usufructo, da la facultad de usar un bien ajeno, sin que se modifique su estructura o sustancia. Se puede considerar que el derecho denominado de uso es casi igual al de usufructo, siendo esta la facultad de servirse de la cosa ajena, sin alterar su sustancia, es decir tiene solo tienen el derecho a goce, pero no está facultado a modificar. Y no se verá alterado los derechos del propietario.

Cabe señalar que el derecho de uso es un derecho real de un bien ajeno para que otra persona goce de de los servicios o frutos.

b) Goce o disfrute

Es aquel derecho mediante el cual el dueño va conseguir un beneficio producto del aprovechamiento del bien de su propiedad, es decir una ganancia, ya sea del fruto, del producto o beneficios económicos. (Avendaño, 1984), indica ejemplificando la situación que en el caso de un negocio se disfruta haciendo que esta actividad produzca, es en estas circunstancias cuando la propiedad tiene una significación económica, social y política.

Es el aprovechamiento de los productos del bien, en el caso de arrendamientos obtendrán un aprovechamiento económico al igual que en los alquileres.

c) Disposición

Este atributo está referido a la libertad que tiene el titular para disponer tanto materialmente como jurídicamente del bien. El dueño tiene la libertad de consumirlo, arrendarlo, destruirlo, venderlo. Es decir el titular podrá enajenar, transferir la titularidad del bien por medio de un acto jurídico y no está impedido de alterar la sustancia del bien, podrá hasta destruirlo siempre y cuando no contravenga los límites de la ley.

d) Reivindicación

La figura de la reivindicación la encontramos contemplado el art. 927 del C. Civil, está referida al derecho por el cual el titular o propietario está facultado para recurrir a la justicia reclamando su derecho de titular, cuando su bien se vea afectado por terceros, ya sea ante una invasión, sustracción u otras acciones que amenacen la

propiedad. (Vasquez, 2003), acota que si bien la acción de reivindicación es un derecho que asiste al titular, no se puede oponer a la acción de la usucapión cuando está presente en el plazo que establece la ley.

1.3.1.3 La propiedad en la legislación Peruana

a) La Propiedad en la Constitución

Desde la Constitución de 1823, se empieza a reconocer a la propiedad como un derecho, es fundamental la importancia de este derecho en nuestra legislación, es así que se fueron dando las siguientes constituciones aunque sin variaciones considerables, ya en la Constitución de 1956 se indica que la propiedad es inviolable, de igual manera, se agrega que a nadie se le puede privar de este derecho, solo por causa pública.

En la actualidad, la propiedad sigue siendo una institución de vital importancia, que repercute en muchos ámbitos, como el económico, político, jurídico, social. Por ello en nuestra legislación está contemplada en el artículo 2, inciso 16 de nuestra Constitución Política, con esta disposición se regula este derecho, por lo que se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad.

(Chaname, 2009) considera que es una gran conquista de la civilización el derecho a la propiedad, esta ha impulsado la economía, ha generado que surjan mas leyes que la ordenen y precisen, así tenemos la referida a la sucesión o la herencia.

El Tribunal Constitucional reconoce a la propiedad, en la sentencia N°0008-2003-AI-TC emitida el 11 de noviembre del año 2003, considera al derecho de propiedad, no solo como una garantía fundamental, sino que constituye también una garantía de tipo institucional para el desarrollo económico. Por lo que no es suficiente el sentirse el titular, ya sea por un título oneroso, sino que se requiere la seguridad jurídica para

poder defenderla frente a terceros, por ello es necesario que el estado de garantías para que se pueda institucionalizar este derecho.

El derecho a la propiedad también es considerado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú actual, de lo tipificado se interpreta que el estado es quién garantiza su respeto, por tanto nadie puede privar a una persona de su propiedad, solo por motivos de seguridad nacional o necesidad pública, pero para ello debe estar declarado por ley, y con el pago previo de la indemnización. Ya en la constitución de 1979 se consideraban causales por las que se podía expropiar, pero se usaban otros términos para los motivos, eran la necesidad y utilidad pública.

(Rubio, 1999) indica que la Constitución de 1993, a diferencia de la de 1979, se incluyen modificaciones considerables con respecto a la expropiación, en la presente Constitución se señala que el expropiado debe ser considerado por el estado y debe recibir una indemnización la cual debe ser justipreciada, ya que se está viendo afectado uno de sus derecho fundamentales.

La indemnización no solo va consistir en el valor económico de la casa o predio sino también un monto adicional como compensación por los gastos que puedan generar la acción de mudarse. En esta actual Constitución también se puede proceder ante el poder judicial cuando el valor de la indemnización del predio expropiado no nos parece justo, esta última consideración no se incluyo en las constituciones anteriores.

b) La Propiedad en el Código Civil

El Código Civil de 1936, ya se hacía referencia del derecho a poseer la propiedad y además a percibir sus frutos, pero se puede percibir que esta ley estaba redactada enfocándose más en la propiedad rural. La realidad de ese entonces era distinta.

Posteriormente ya con el actual Código Civil de 1984, ya es un enfoque más general y completa, el derecho de propiedad lo encontramos contemplado en el artículo 923, donde indica que es un poder jurídico, el cual va dar facultades al titular para hacer

uso, para disfrutar del bien, para disponer y también para reivindicar, se indica también que este derecho debe ser ejercida de manera armónica y en el marco legal.

(Avendaño, 2006) hace referencia al artículo 923 del Código Civil, indicando que en esta ley se manifiesta la importancia de la propiedad al punto de considerarlo la más importante de los derechos reales, pudiendo ser analizada desde distintos ángulos, no se limita solo al aspecto jurídico ya que esta es importante también para el campo de la historia, la sociología, la economía, la política, entre otros. Por lo que considera que es sobre todo un poder jurídico que nace del derecho

Por otro lado, (Espinoza, 2005) manifiesta que se debe entender a la propiedad como el poder total que va tener una persona, el titular o propietario sobre el bien, por tanto debido al poder que conlleva este derecho, se considera como una piedra angular en nuestra legislación.

(Avendaño, 1994), manifiesta refiriendo a este artículo del Código Civil, que el derecho de propiedad, al dársele todas esas facultades al titular, es decir, el poder usar, disfrutar y disponer, se debe considerar a este como un derecho absoluto.

En este artículo también se hace referencia a ejercer este derecho en armonía, ya sea con el interés social como con la ley, es decir nuestra legislación va proteger que no se afecte derechos ajenos o el abuso, para ello en el artículo 924 del Código Civil tipifica el marco legal para proteger a la propiedad de amenazas que puedan surgir. Este artículo indica que quien sufre un daño, una acción abusiva o amenaza de su derecho de propiedad, puede exigir legalmente que se le restituya su bien al estado anterior o tome las medidas correspondientes para que se respete su derecho y sea afectado ante acciones de terceros.

Por su parte (Vásquez, 2003), indica que como ya anteriormente había señalado, los legisladores que redactan el Código Civil, al referirse a la propiedad no realizaron una definición, solo se redactó las principales facultades basados en los derechos del dueño, por lo que manifiesta que es importante la definición de propiedad para la doctrina.

En los artículos 925 y 926 del Código Civil, se hace referencia a las restricciones en la propiedad, es así que en el artículo 925, indica que las restricciones legales dadas por causas de necesidad y utilidad pública e interés social no serán cambiadas ni restringidas por actos jurídicos, es decir si hubieran restricciones acordadas entre particulares que vayan en contra del marco legal no serán consideradas.

(Gutiérrez, 2014) manifiesta que en este artículo puede advertirse una complejidad ya que existen tres causales de restricciones y dos posibles consecuencias jurídicas, por lo que encuentra seis preceptos normativos diferentes que pueden ser aplicadas de manera independiente una del otra. Sin embargo para no caer en tal complejidad, interpreta la ley como lo hacen la doctrina para encontrar una sintonía. Por lo que para su posición esta norma encierra una restricción, porque limita la posibilidad de la autonomía de la voluntad; y a su vez una garantía, en la que los intereses de los particulares se superponen a los intereses de la sociedad.

Cabe señalar que lo prescrito en este artículo constituye una garantía de que el interés público es un concepto constitucional que va respaldar la libertad de los particulares, incluyendo de algunos derechos importantes como el de la propiedad.

Por otro lado, del artículo 926 del Código Civil se interpreta, que en los casos donde se establezcan restricciones pactadas referidas a la propiedad, que no vayan en contra de las leyes, solo surtirán efecto con la inscripción en el registro respectivo. En el artículo 927 se hace referencia a la reivindicación, la misma que se considera imprescriptible, sin embargo, se tipifica como excepción los bienes adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio.

El último artículo del actual Código Civil relevante para la presente investigación sobre la propiedad es el artículo 928, donde se refiere a la expropiación de la propiedad, la cual se va regir de acuerdo a la legislación de la materia.

(Gutierrez, 2014) indica que la expropiación es la limitación del derecho de propiedad más radical, debido a que este derecho es eliminado a perpetuidad. Manifiesta que expropiar es quitar de manera forzosa un bien del ámbito privado para trasladarlo al

ámbito estatal. Se encuentra en nuestro ordenamiento como una transferencia forzosa.

Cabe señalar que el derecho de propiedad al ser un derecho real por excelencia y uno de los más antiguos e importantes, ha sido considerado en la legislación internacional, así tenemos que en el artículo N° 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, indica que todos tenemos derecho a la propiedad ya sea individual o colectiva y nadie puede ser privado de esta.

También lo encontramos considerado en la Convención Americana de Derechos Humanos, en el artículo N° 21, donde se señala que todos tiene derecho al uso y al goce de sus bienes, de igual forma nadie puede ser privado de sus bienes, habiendo excepciones cuando se le paga justamente una indemnización. Lo contemplado en estos instrumentos jurídicos internaciones va de acuerdo a lo tipificado en nuestra legislación.

1.3.1.4 Características del Derecho de Propiedad

La doctrina es muy precisa al determinar que el derecho de propiedad tiene 4 caracteres:

I. Derecho Real:

Se puede considerar que es el derecho real más importante y representativo que existe.

(Valencia, 2012), Indica que este es el derecho más amplio y completo, por tanto un derecho real por excelencia, da facultad plena sobre la propiedad. Por su parte (Gonzales, 2002) señala que es un derecho real que se da de forma directa e inmediata, facultando tener poder sobre un determinado bien, así también va facultar a tener permanencia sobre ese bien.

II. Derecho Absoluto:

Se considera absoluto porque el titular puede gozar de todos los atributos concedidos por ley, siendo esta un derecho pleno. Diferenciándose de los derechos reales denominados desmembrados donde solo se tiene algunas facultades.

Según (Avendaño, 2008) manifiesta que se considera a la propiedad un derecho absoluto, debido a que brinda todos los atributos sobre el bien, a pesar de que existe limitaciones consideradas en la legislación.

Por su parte (Varsi, 20019) indica que si bien este derecho es considerado absoluto, no lo hace irrestricto, ya que hay casos en los que predomina el interés de la comunidad, por encima del derecho del propietario como lo indica la ley en los casos de expropiación por parte del estado. Se le llama también función social de la propiedad.

III. Derecho Exclusivo:

Esta característica se refiere a que este bien le pertenece solo a una persona, su derecho es exclusivo, no pudiendo ejercerla terceras personas de manera simultánea. Cabe señalar que el derecho también puede recaer en un grupo de personas, cuando se presenta esta figura, le corresponderá a cada uno un alícuota, ya que en estos casos no se puede determinar de forma material el derecho que le corresponde sobre el bien.

(Vieria, 2008) manifiesta que es exclusivo porque existe sin necesidad de que concurren otros derechos reales, sin embargo los otros derechos reales no podrían existir sin en derecho de propiedad.

IV. Derecho Perpetuo:

Se dice que es perpetua porque sobrepasa incluso a la vida del hombre, no es temporal, su duración va ser ilimitada, al decir que incluso se perpetúa si el propietario se extingue, es porque puede ser gozado mediante la sucesión. (Velásquez, 2014) indica que la propiedad va durar tanto como pueda existir la cosa y no se va extinguir ni por el paso del tiempo ni por el uso.

(Gonzáles, 2002) señala que el propietario tiene el derecho de propiedad de manera indefinida.

1.3.1.5 La Posesión

Es imprescindible, hablar de la institución de la posesión, en la presente investigación, debido a que la gran mayoría de los pobladores de los centros poblados de la comunidad de Chancayllo, se encuentran en este estado con relación a sus predios. (Mejorada, 2017) manifiesta que el poseedor es la persona que se comporta de la misma forma que el propietario, es decir se comporta sobre el bien, como lo haría el propietario, el usufructuario, copropietario indica también, que este puede usar plenamente las facultades que la ley le otorga.

La posesión es una institución propia de los derechos reales que genera más controversia ya que para su análisis por parte de los juristas, lo hacen desde diversos ángulos, por lo que siempre habrá posiciones encontradas. Y tiene una gran significación en el ámbito jurídico como en la vida personal.

El concepto de posesión en nuestra legislación para mucho no es muy exacto. En el Código Civil actual lo encontramos tipificado en el artículo N° 896, de donde se interpreta que es el ejercicio de uno o solo alguno de los derechos que corresponden al derecho de propiedad. Por ello se complementa con el artículo N° 923 del mismo Código Civil. Cabe señalar que en este artículo se indica que el titular del derecho de propiedad va poder hacer uso, disfrute, va poder disponer y reivindicar la propiedad.

En el caso del poseedor solo le va a corresponder algunas de las facultades de un propietario o titular. Podrá hacer uso del bien y disfrute, en algunos casos va poder disponer, pero nunca va poder realizar la reivindicación, ya que esta solo lo puede hacer el que tiene derecho de propiedad. Al contar con estas dos facultades, el uso y el disfrute, el poseedor tiene derecho a aprovechar el bien, y disfrutar de los frutos respectivos. (Dereina, 2014) indica que cuando una persona adquiere la posesión, desde ese preciso momento cuando puede incidir sobre esta, surge el derecho de posesión.

1.3.1.6 Clases de Posesión

Entre las clases de posesión que contempla nuestra legislación tenemos:

1. La Posesión Inmediata

Se hace referencia a este tipo de posesión en el artículo 905 del Código Civil, de lo tipificado en dicho artículo se interpreta que es considerado poseedor inmediato aquel que posee aquel un bien gracias a que ostenta un título, factura u otro documento que le faculte derechos de posesión. Un claro ejemplo que puedo citar es un contrato. (Vasquez, 2012) refiriéndose a la posesión inmediata, manifiesta que es la que se da en el momento actual y temporal gracias a un acto en el que se le traslada al poseedor inmediato facultades.

Por otro lado el poseedor mediato viene a ser la persona que realiza la transferencia del bien, por ejemplo el que arrienda un bien, es decir podría ser el dueño, quien aplicando su derecho al goce o disfrute para obtener un beneficio económico al alquilar. (Maisch, 1984) expresa que para que exista una posesión mediata, tienen que haber un poseedor inmediato, el mismo que tienen encontrarse en posesión del bien, entre ambos tiene que darse un vínculo jurídico, una relación jurídica.

2. Posesión legítima de buena fe y posesión ilegítima de mala fe

En nuestra legislación se considera la posesión legítima y la ilegítima, la primera se refiere esta se da respetando los procedimientos señalados en el marco legal, es decir se realiza sobre derecho adecuadamente constituidos, tanto en su forma como en su fondo, lo que le da validez al acto jurídico realizado. Esto garantiza que no existan vicios que afecten el acto jurídico.

Por el contrario la posesión ilegítima, es aquella en la que se no se cumple con los procedimientos necesarios que validen el acto jurídico, existe una falta de formalidad, al no reunir los requisitos prescritos por ley, lo que conlleva a vicios que invalidan el acto de transmisión del bien.

(Avendaño, 1986) expresa que se tiene que tener en cuenta que la palabra título esta refería al acto jurídico del cual nace el derecho, por tanto este es el acto de nacimiento al derecho, de ella nace la posesión. Si este título no existe, entonces nos encontramos con una posesión ilegítima. Un ejemplo es cuando se ejerce una posesión producto de una usurpación.

Pero también tenemos que diferenciar entre posesión ilegítima de buena fe, y la encontramos tipificado en nuestro ordenamiento legal en el artículo 906 del Código Civil, de la cual se interpreta que es cuando el poseedor hace efectivo uno de sus atributos con respecto a la propiedad pero lo hace de manera ilegítima ya que hubo

un error ya sea de hecho o derecho que viciaron el acto, y ellos no se percataron, es decir no hubo voluntad o intención de evadir lo dispuesto por ley. No hubo mala fe.

Por otro lado el poseedor ilegítimo de mala fe, si tiene la intención de trasgredir lo dispuesto por ley, es consciente de que hay vicios que van a invalidar el acto jurídico, sin embargo sigue aprovechándose de las facultades transferidas, como el uso y disfrute. (Vásquez, 2005) señala con respecto de la posesión de mala fe, que es cuando el poseedor sabiendo que tiene un título viciado, es decir siendo consciente de la realidad de su posesión, no hace nada por cambiar su situación, para volver a la buena fe inicial.

En los artículos 908 y 909 del Código Civil, se indica lo que sucederá con los frutos obtenidos, es así que el poseedor de buena fe puede disfrutar de los frutos, es decir puede hacerlo suyos. Por el contrario el poseedor de mala fe, tiene que responder en caso se deteriore o se pierda el bien, así también indica el artículo 910 del Código Civil, que el poseedor de mala fe, tiene que devolver los frutos producto de ese bien o de lo contrario de no existir o ya haberlos consumido tiene que pagar su valor. Así también si el bien sufrió deterioro, tiene que repararlo.

3. Posesión precaria

(Gonzales, 2013) manifiesta que la situación de precario no está exactamente definida ni en la doctrina y tampoco en los tribunales, pero si se tiene la seguridad de que constituye un atentado que afecta la seguridad jurídica, y que corresponde al sistema judicial debe solucionar. Se requiere una definición más precisa ya que en la actualidad no se sabe exactamente que es un ocupante precario incluso en la doctrina.

En el artículo 911 del Código Civil se hace referencia a la posesión informal, estableciendo que es la que se ejerce, cuando no existe título o cuando este ya ha fenecido. De esta norma se desprende que se requiere que quien demanda sea el titular del bien y que la parte demandada ocupe el bien sin contar con el título correspondiente, es decir un título que surja de un acto jurídico.

(Max, 2011) indica que la posesión precaria viene a ser una manifestación del derecho de posesión que no tiene derecho y está motivado por la mala fe. Se ejerce la posesión sin título, así también se puede presentar de diversas maneras, pudiendo ser la posesión obtenida mediante el uso de la violencia o de manera clandestina, como también por hurto o por aprovechamiento de confianza.

Es necesario diferenciar entre la posesión ilegítima y la precaria, el que posee de manera ilegítima tiene un título que tiene algún vicio o adolece de algún defecto ya sea de forma o fondo. Mientras que el poseedor precario está ejerciendo la posesión si contar con ningún título. Ya sea debido a que nunca lo tuvo o porque el que tenía ya feneció.

(Gonzales, 2013) indica que el artículo 911 del Código Civil, no encaja el ordenamiento jurídico nacional, ni con las internacionales, ya que no se define bien el concepto de precario, porque solo tiene validez para usarlos como fundamento para el desalojo. Agrega a su aporte que según nuestra legislación, el desalojo va proteger la situación jurídica del poseedor mediato frente a un inmediato, entonces si se da un desalojo por precario, se tiene que considerar al poseedor precario también inmediato. Este punto genera controversias, por ello debiera definirse.

1.3.1.7 La propiedad informal

En las últimas décadas se suscitaron una serie de acontecimientos, como la reforma agraria, la disolución de cooperativas, aumento de la pobreza, violencia social, tuvieron como consecuencia masivas migraciones, desplazamiento de grupos

humanos de zonas rurales o alejadas a las zonas urbanas, también se hizo notorio la migración de la serranía peruana a la costa, donde las personas percibían que tendrían más oportunidades, más presencia del estado.

(Sassen, 2003) un se refiere a la propiedad informal como un fantasma que ha ido recorriendo el mundo, considera también que es que constituye una práctica económica siempre al margen de la ley, que de acuerdo a sus estudios, surgió en África y luego se extendió a América Latina, pero que en la actualidad se manifiesta en todo el mundo incluso en los países industrializados.

En este contexto ante la necesidad de viviendas, surgió nuevas formas de acceder a la tenencia de tierras pero estas no se ajustaban al marco legal de nuestra legislación, por lo que a este fenómeno nuevo que se empezó a presentar se le denominó, propiedad informal.

Dada la reforma agraria, muchos terrenos rurales fueron lotizados, los caseríos de las ex haciendas fueron tomadas por los ex trabajadores para usarlas como sus viviendas, pero también se empezaron a dar invasiones de terrenos privados y estatales. En otros casos se adquirieron terrenos que no cumplían con los requisitos para fines urbanos. De esta forma accedían a la propiedad informal.

Estas formas de adquirir la propiedad eran consideradas validas y aceptadas por las partes, y las respetaban. Se puede decir que era un mecanismo informal pero respetado mediante el cual se accedía a un predio, y se desarrollaba paralelamente al marco legal. Si bien se describen los hecho en términos pasados, estas formas de adquirir una propiedad se desarrollan en la actualidad, precisamente por ello se desarrollan procesos de formalización.

(De Soto, 1990) indica que la política aplicada para legalizar la tenencia de terrenos, busco promover el derecho de propiedad ya que la legislación que teníamos generaba barreras que afectaban los procedimientos de formalizar a los más pobres.

Existen modalidades para adquirir la propiedad informal, uno de ellos era el acceder de manera ilegal, invadiendo terrenos que tenían dueño, ya sean privados o del estado, en los que no había ningún acuerdo, solo se posicionaban del terreno. En estos casos, con el transcurso del tiempo al no ser desalojados, estos invasores fueron obteniendo derechos legales de acuerdo a las leyes que fueron surgiendo con el fin de dar solución al problema.

Otra modalidad es cuando se adquiere terrenos por compra-venta, herencias, donaciones entre otros. Sin embargo estos terrenos, son usados de una manera contraria a la ley. Y carecen de la formalidad de la propiedad. Por tanto al no contar con las formalidades requeridas por ley se encuentran de manera ilegal.

(Calderon, 2019) refiriéndose a las zonas urbanas informales indica que, en muchos casos los dirigentes de centros poblados o asentamientos humanos, realizan ventas de terrenos o alquileres, los mismos que se encuentran al margen de la ley, así también muchos de estos se benefician con ampliaciones de estos centros urbanos. Y también se encuentran familias que ocupan terreno público haciéndose de 6 o 7 lotes, los que posteriormente lo venden. Por lo que en estas acciones informales esconden también actos de aprovechamiento.

1.3.1.8 La Formalización de la Propiedad

La formalización es tener nuestra propiedad en regla, pero para lograr la formalidad del predio, se tiene que recurrir a una serie de trámites contemplados en la ley, los mismos que se realizan a través de diversas instituciones con el fin de legalizar la propiedad, cumpliendo lo estipulado por nuestra legislación.

El cumplir con lo establecido en el proceso de la formalización es vital para que se concrete la formalización de un predio. (Calderon, 2001) manifiesta que es la intervención pública, la cual se hace presente formulando leyes y disposiciones para ordenar y dar seguridad jurídica a los predios que han sido ocupados sin respetar el

marco legal establecido para adquirir la propiedad. Es decir que se realizaron sin seguir los preceptos legales.

(Reymer, 2013) al referirse a formalización de la propiedad en el Perú, manifiesta que para formalizar una propiedad es complicado, por lo que lo considera discriminatorio ya que para conseguir la formalización requiere años de trámite y muchos gastos.

Del artículo 3 del Decreto Legislación 803, ley de Promoción de acceso a la Propiedad Formal, se entiende que la formalización está referida a todos los actos destinados a formalizar el bien, para ello se tendrá que evaluar que tipo de posesión o titularidad.

1.3.1.9 La Formalización de Predios en el Perú

La informalidad de las propiedades en nuestro país data de muchas décadas atrás, la situación no es ajena a lo que ocurre en otros países de la región donde también han tenido el mismo problema. Nuestras grandes ciudades han ido creciendo siguiendo el sendero de la informalidad, los pobladores para hacerse de una vivienda invadieron terrenos privados o del estado, en otros casos fueron comprando predios de manera informal, sin los procedimientos que requiere la ley, porque los trámites eran engorrosos y caros.

Ante esta situación el estado promovió la formalización masiva de predios, formándose instituciones especializadas para cumplir con esa labor. Intervino las municipalidades, agencias como las encargadas de formalización de la propiedad urbana. Con ello se logró formalizar muchos predios, sin embargo el fenómeno de la propiedad urbana fue creciendo cada vez más, a ello se sumaba que muchos predios no podían ser formalizados por encontrarse en terrenos que tenían que ser evaluados o imposibles de formalizar porque se encontraban en zonas de riesgo.

(De Soto, 1986) señala que las edificaciones urbanas, incluso las más formales, citando distritos como Lince, Jesús María, San Isidro, entre los años 1921 a 1926, lindaban por esos años con la informalidad, porque muchos predios no cumplían con los requisitos que la ley exigía. Se desprende de su investigación, que al encontrar informalidad en estas zonas que ya eran distritos organizados, importantes en la ciudad de la capital, que es lo que sucedería en las zonas emergentes, o las provincias, la informalidad sería masiva.

(De Soto, 1986) también indica que de acuerdo a sus estudios descubrió que las compras de terrenos de manera ilegal eran muy comunes con la finalidad de tener la posesión.

Había una brecha entre las normas para la formalización y la población, estas no se ajustaban a la realidad que vivía la población. Un proceso engorroso y caro, lo que incentivaba a recurrir a la informalidad, creándose reglas al margen de la legalidad que permitían una posesión o una transacción de un terreno o predio, pero que no se ajustaban a las normas establecidas por ley sino a una paralela informal. Este modo de acceder a una propiedad lamentablemente a pesar del transcurso del tiempo existe, y los casos se han exponenciado. Como ejemplo del nivel de la informalidad de la propiedad, (Idencity, 2018) indica que, de acuerdo a estudios de la Cámara Peruana de Construcción, solo en Lima las viviendas informales llegan a un 70 % y que a nivel nacional puede subir al 80%.

Si bien los proyectos de formalización de predios y titulación en el Perú, no son recientes, ya en el año 1940 el estado toma acciones para formalizar a grupos de poblaciones, es decir los barrios denominados marginales, debido al aumento de este fenómeno que cada vez se hacía más notorio. Pero es en el año 1961 cuando se comienza a legalizar de manera significativa.

Pero la migración se siguió intensificando, se dieron una serie de fenómenos sociales que provoco que aumente la movilización interna de las zonas rurales a la ciudad, cabe señalar la reforma agraria, la industrialización, la falta de oportunidades de

trabajo en las provincias fueron detonantes para la migración, es así que entre los años 1950 a 1970, surgieron muchos barrios marginales cuyos predios se encontraban en situación de informalidad. El estado en 1961 inicia un programa de formalización que a comparación de lo antes hecho tuvo cierta significación pero no lo suficiente.

Posteriormente en 1980 se dio otro fenómeno social que impulso una nueva migración interna, el terrorismo, generando que el problema se agudice y se desborde. Desde esos años hasta 1980, la política de formalización la realizaba el estado, primero con el Sistema Nacional de Apoyo a la Movilización Social, que existía en aquellos primeros años de política de formalización, posteriormente se encargo la Junta Nacional de la Vivienda, pero fueron ineficientes. Formalizar un predio requería de muchos trámites, podía tardar 43 meses, y pasar por 48 oficinas públicas, sumado a ello el costo para formalizar era muy alto.

Ante estas circunstancias el estado se ve en la necesidad de diseñar un programa de formalización más completo, más ambicioso, que abarque toda la nación ya que el problema se había extendido a todo el país. Este programa tendría que incluir el reconocimiento, así también, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, la titulación y demás beneficios para que consigan la seguridad jurídica de sus propiedades. Por ello en marzo de 1996 se emite el Decreto Legislativo N° 803 con el cual se crea el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

1.3.1.10 Políticas de formalización.

En marzo de 1996 el Perú toma una iniciativa significativa para abordar el problema de la informalidad, creando un sistema especial cuyo objetivo es la formalización de la propiedad informal, se emite el Decreto legislativo N° 803. Denominada ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal. En el artículo 2 de este decreto se determina crear la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal. Si bien

posteriormente se cambio su denominación, ya no sería Comisión, sino Organización. Pero es más conocida por su abreviatura COFOPRI.

Cabe indicar que anteriormente los encargados de formalizar eran las municipalidades provinciales, en algunos casos distritales, quienes aprobaban los planos perimétricos apoyados por algunas normas especiales.

(Soria, 2012) se refiere a COFOPRI como un órgano técnico que se encarga del asesoramiento, pero para ello debe haber un previo convenio con los municipios. Diferenciándose de la formalización rural donde no se encuentra sujeto a proceso de transferencia de funciones.

El inicio de este nuevo proceso de formalización mediante el organismo COFOPRI, trajo mejoras positivas ya que para su trabajo contaba con instrumentos más sofisticados y precisos. Con programas informáticos que hacían más preciso el levantamiento de información grafica, se empezó a usar la georeferencia.

Otra diferencia significativa de este nuevo proceso de formalización, en comparación con los anteriores procesos, era que la formalización no terminaba cuando se les expedía el título y luego se les dejaba para que ellos mismos gestionen la inscripción de la propiedad en registros públicos, sino que con COFOPRI la formalización ahora incluye la inscripción del título, dejando el predio completamente formalizado. Esto debido que anteriormente las personas recibían su título y no continuaban con la inscripción por descuido o falta de interés.

1.3.1.11 Proceso de formalización.

Al existir deficiencias en los proyectos de legalización de predios realizados hasta el año 1996 en el Perú, en donde los objetivos del estado no se cumplieron, y al verse agravando la situación con el considerable aumento de nuevos asentamientos humanos, centros poblados, caseríos; es que el estado ve por conveniente la necesidad de crear un proyecto más completo, con el cual se pueda ayudar a estas personas a acceder al derecho de propiedad de manera más eficiente. Y ante las

circunstancias se requería que este proyecto sea a nivel nacional ya que los casos de propiedad informal habían crecido en todo el Perú.

(Mosqueira, 1999) señala que las ocupaciones informales, es el resultado de la ineficiencia del estado, la población ante la necesidad de viviendas y al no ver atención por parte del estado, recurre a esta alternativa, en las que muchas veces se ven afectados terrenos estatales o privados, incluyendo zonas de riesgo.

Es así que en marzo de 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, se publica la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, con la cual se crea un sistema único encargado de formalizar la propiedad. En el artículo 2 de dicho decreto, indica que se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, COFOPRI. Cabe señalar que posteriormente mediante la Ley N° 28923, se cambia la denominación por Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, pero se siguió usando la abreviatura COFOPRI.

La formación de la propiedad informal incluye el acceso a suelo y dotación de servicios básicos se da en el marco de la Ley N° 28687 y también basándose en el artículo N° 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

Con la creación de esta entidad se pretendía no solo lograr la seguridad jurídica de la propiedad de los pobladores, sino también incorporarlos a un sistema donde sus predios al ser ahora formalizados puedan ser considerados como activos en la economía social de mercado, siendo un beneficio tanto para el poblador como para el estado. Con este nuevo programa de formalización ahora podían ser identificados y ubicados. Así también se implementa y se extiende el proceso de formalización.

(Calderón, 2014) señala que la formalización de la propiedad, vienen a ser el proceso por el cual se conjugan aspectos jurídicos con la necesidad de un ordenamiento urbanístico y también conseguir una mejora económica, por ello considera que el derecho a la propiedad es también un derecho a la ciudad y a acceder a la inclusión social.

De esta manera COFOPRI empieza ejercer su función de estudiar las distintas realidades de informalidad que había en el país. Con estudios de campo, evaluación de documentos que tenían los pobladores que sustenten su posesión, determinar si los terrenos donde se encontraban instalados eran de propiedad del estado o público. Es decir COFOPRI hará un análisis de la realidad existente de estas poblaciones informales para identificar qué grado de informalidad tiene y así clasificarlos. Con este proceso se podía ver la presencia del estado y el compromiso que tenía para titular a los pobladores de esas comunidades y hacerlos propietarios.

(Soria, 2012) se refiere a COFOPRI como un órgano técnico que se encarga del asesoramiento, pero para ello debe haber un previo convenio con los municipios. Diferenciándose de la formalización rural donde no se encuentra sujeto a proceso de transferencia de funciones.

COFOPRI se constituye como un órgano rector y el máximo encargado en diseñar y a su vez ejecutar de modo integral y progresivo el Programa de Formalización de la Propiedad a nivel nacional, en los que comprende comunidades urbanas ilegales como asentamientos humanos, pueblos tradicionales, centros poblados y diversas formas de posesión u ocupación y también titularidad informal de predios.

Para este trabajo en comparación con las políticas de formalización anterior, se cuenta con un nivel de especialización más adecuado, un sistema tecnológico moderno que hace más simplificado el trabajo, cabe señalar que mediante esta nueva tecnología se conseguía tener un catastro más preciso y organizado.

(Calderon, 2007) manifiesta que la política de formalización está generando cambio en el ámbito social y también en el aspecto económico de los poblados urbanos.

Considera también que esta tiene tres dimensiones, una es la jurídica porque busca que estos predios informales consigan alinearse en el orden jurídico, se encuentra la dimensión urbanística, porque es necesario que estos centros poblados o asentamientos humanos mantengan un orden en el espacio, evitando el hacinamiento, el desorden. Y por último, la dimensión económica, ya que al

conseguir formalizar una propiedad esta será considerada como un activo, pudiendo el propietario acceder a créditos y demás beneficios que trae la formalidad de un bien.

En el año 2004, en el contexto de hacer más efectivo el proceso y tratar de cubrir vacíos que puedan existir, se emite la Ley N° 28391, mediante la cual se dispone que las municipalidades provinciales sean las que tengan competencia en la formalización de las propiedades informales, llevando el proceso hasta la inscripción del título de propiedad. Así también correspondería al alcalde provincial suscribir el título y demás documentos referidos a la formalización, siempre y cuando se encuentre en el territorio de su jurisdicción.

Aquí se comprende a las posesiones informales que se encuentren en propiedad estatal y que se hubiesen constituido hasta el día 31 de diciembre del 2001, en esta normativa se señala que terrenos no serán tomados en cuenta. Estos terrenos excluidos son los terrenos estatales reservados para reservas nacionales, servicios públicos, defensa nacional, los destinados para zona minera, así también los que se encuentren en zonas arqueológicas o estén reservados para programas de vivienda.

Así también a COFOPRI se le otorgó facultades para sanear propiedades que pertenecían a instituciones u organismos públicos mediante un convenio. Se incluía el saneamiento técnico-legal de predios adquiridos con recursos de la liquidación de Fonavi.

(Macdonal, 2005) señala que COFOPRI, ha recibido críticas debido a que ha titulado terrenos que estaban destinados para espacios públicos y se encontraban legalizados incluso desde años anteriores a la titulación, así también terrenos en zonas de riesgo o con otros usos. También manifiesta que existe una falta de cultura registral en el Perú, las personas no le dan la debida importancia a tener un título registrado, por lo que se deduce que las familias que se encuentran en pobreza desconocen lo fundamental que es tener un título registrado.

Ya en el año 2006, se publica la Ley N° 28687, mediante la cual se señala que las Municipalidades Provinciales seguirían teniendo competencia en la formalización de la propiedad informal. Mediante esta norma también se señalo un punto importante, se establece el procedimiento para que se ejecute obras de servicio básico de agua, desagüe y energía eléctrica para estas viviendas de poblados en proceso de formalización.

Cabe indicar que el proceso de formalización se amplía hasta el 31 de diciembre del 2004, tiempo en el cual COFOPRI continuaría siendo un órgano con funciones técnicas y de asesoramiento para sanear propiedades. Esto previo convenio con la municipalidad provincial. Paralelamente fue un apoyo de carácter técnico para la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Conforme se iba desarrollando este programa de formalización, se iban encontrando aspectos que tenían que ajustarse, para hacer más efectivo y sea más beneficioso para el poblador y con ello para el estado mismo. Por ello se requería que este programa de formalización vaya más allá de solo la formalización, debido a que se había detectado que muchos pobladores que habían logrado la formalización de sus predios no continuaban con las demás gestiones de saneamiento por falta de interés o porque creían que lo demás no era necesario.

Es en estas circunstancias que en diciembre del 2006 se emite la Ley N° 28923, en la cual se señala el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización, el mismo que se publicó en diciembre del 2006. Este régimen temporal era por tres años. Cabe acotar que en el 2009 y 2011 se amplió el plazo.

Con esta Ley, se incluye realizar, el reconocimiento, la inscripción, la adjudicación, el saneamiento físico-legal, así también la titulación, incluyendo la habilitación urbana y el registro de la propiedad predial de estas poblaciones de bajos recursos. Posteriormente esta disposición es ampliada por la Ley 29320.

La Ley N° 29320, se emite el 07 de diciembre 2006, esta establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, el cual

será por un periodo de 3 años, en ella se declara que es de interés público el proceso abocado a la formalización y titulación de predios informales ubicados en zonas urbanas, por ello COFOPRI le debe dar atención preferencial.

Así también mediante esta norma se dispone que COFOPRI asuma de manera excepcional las funciones concernientes al saneamiento físico legal, y también a la titulación de viviendas urbanas. De igual manera esta norma en su artículo N° 4 señala que mientras exista convenio de delegación de las municipalidades provinciales COFOPRI realizaría los dos procedimientos referidos a la prescripción adquisitiva de dominio y al tracto sucesivo.

Cabe destacar que en la serie de sucesos que se vinieron dando con respecto a la institución COFOPRI, en junio del 2007 se fusiona esta con el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, el mismo que es conocido por sus siglas PETT. Se tuvo la percepción que COFOPRI estaba absorbiendo al PETT, sin embargo no era así exactamente, ya que solo algunas de las funciones fueron transferidas al COFOPRI, se indica en la misma norma que esta fusión será por un plazo no mayor a sesenta días.

(Calderón, 2005) indica que el título de propiedad que otorga COFOPRI, el cual está fundamentado de la información levantada en planos de un área ocupada, va permitir que pueda inscribirse en Registros Públicos y también de dará derechos plenos sobre la propiedad.

Para el 2015 se publica el Decreto Legislativo N° 1202, esta ley está referida a la Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, por la que implementa la adjudicación de tierras pertenecientes al estado para que se instalen viviendas mediante el programa de adjudicación de lotes. Es decir con este decreto se le da facultad a COFOPRI a que asuma de manera automática la titularidad registral de terrenos estatales, así también fiscales y municipales, que hayan sido ocupados por pobladores que hayan ejercido la posesión por cualquiera de sus modalidades, ya

sea por título oneroso o valor arancelario, con el único requisito de que haya iniciado el 01 de enero del 2015, hasta el día 24 de noviembre del 2010.

Mediante este Decreto se indica que cada socio de la población puede comprar el terreno que tiene en posesión de manera individual. Y sería el Ministerio de Vivienda quien fijaría el precio, siendo el costo aproximadamente la mitad del valor comercial actual, el poblador debe tener terrenos de 300 metros cuadrados y deben ser usados para vivienda. Si tienen más metraje que el indicado deberían pagar el costo real.

El posesionario tendría que acreditar que tienen en posesión el terreno por 5 años. Para ello debe demostrarlo con un certificado de posesión emitido por la municipalidad distrital del lugar. No se admiten otros documentos realizados por terceros como talonarios, recibos compra-venta etc.

Para el año 2017, debido a los desastres naturales a los que está expuesto nuestro país se vio por conveniente emitir la Ley N° 30556, en la cual se aprueba de manera extraordinaria la intervención del gobierno frente a los desastres, por lo que ve por conveniente la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios quienes tiene como plazo tres años para realizar los procedimientos necesarios para que se pueda titular de manera gratuita los predios. Si dichos predios se encuentra en zona habitable se realizará en un plazo de 30 días y sin costo.

(Frediani, 2010) opina con respecto a la falta de tierras en donde los grupos sociales se disputan el adquirir las pocas tierras, algunos con la ocupación forzada mientras otros pertenecientes a grupos sociales altos, lo hacen con el acaparamiento de predios los que adquieren gracias a sus recursos económicos. Por ello es imprescindible que el estado adecue y realice ajustes a estos proyectos de formalización para que se brinde un apoyo adecuado para que los grupos sociales de escasos recursos puedan acceder a la formalización.

COFOPRI ha seguido implementado sus funciones en busca de hacer más efectivo sus objetivos, en enero del 2019, se emite el Decreto Supremo N° 005. Mediante la

cual se plantea el reglamento de la Ley N° 30711, en la cual se establecen normas complementarias para promocionar el acceso a la propiedad formal.

En estos dos últimos años COFOPRI ha logrado sobrepasar sus metas a nivel nacional, sin embargo esta no es suficiente, y en muchos lugares del país indican que hay una ausencia del proceso de formalización o encuentran trabas.

En julio del 2019, la provincia de Huaral firma un convenio con COFOPRI por la cual se comprometen en realizar el saneamiento físico-legal y titulación de aproximadamente 3 mil lotes de los diversos distritos. Cabe señalar que la localidad de Chancayllo se encuentra en el ámbito territorial que le corresponde a la Municipalidad de Huaral, sin embargo por esta localidad, no se ha visto la presencia de COFOPRI a pesar que existen muchos centros poblados, caseríos, asentamientos humanos.

En marzo del 2020, COFOPRI comunica que se tiene proyectado hacer el catastro de una parte considerable del país, siendo gran logro que beneficiaría a los peruanos, para ellos se firmaría unos convenios con el Banco Mundial, quien tiene la disponibilidad ya que considera al programa de COFOPRI como un programa con éxitos, el costo de este proyecto se calcula en 80 millones de soles. Estos trabajos se realizarían en el transcurso del 2020. Lamentablemente a las siguientes semanas del anuncio se inicio la cuarentena por la pandemia del covid 19 y este proyecto está detenido.

1.3.1.12 Fases del Proceso de Formalización – COFOPRI

La formalización de predios desarrollada por COFOPRI sigue tres fases indispensables para realizar una adecuada evaluación de los predios que se van a formalizar, cabe señalar que muchas veces cada posesión es un caso distinto, y cada poseedor tiene también documentos distintos que alegan su posesión. Las fases que se desarrollan son:

a) Diagnóstico

El proceso se inicia con esta fase, en la cual se realiza un estudio que involucra el aspecto técnico y legal del terreno o área geográfica donde se pretende hacer la formalización de predios. De esta manera se evalúa si es factible que dicho predio reúne los requisitos para tener acceso a la formalización.

Al realizar el diagnóstico se cumple con evaluar cuáles son las condiciones de la propiedad, y de existir inconvenientes, se realiza la evaluación del grado de informalidad para poder plantear estrategias de saneamiento. Así podemos citar como ejemplo, aquellos casos donde el predio se encuentra en propiedad del estado, para lo cual se formalizará indicando que es una posesión informal en terrenos del estado.

En los casos en los que el terreno se encuentra en propiedad privada se aplicaran otros mecanismos, como la conciliación, la prescripción adquisitiva, la regulación del tracto sucesivo, siendo también una opción la expropiación, si es que no se puede prescribir, por ello es importante tener un adecuado diagnóstico para determinar las acciones a tomar.

b) Formalización Integral

Para esta fase se procede a realizar el levantamiento topográfico, inspecciones, se realiza la edición de la cartografía, cruce de informaciones, gestiones técnicas legales, saneamiento físico es decir las actividades necesarias para poder hacer un adecuado plano perimétrico.

Cabe señalar que en esta fase es muy importante un adecuado saneamiento legal para poder identificar si existen derechos sobre el terreno que se pretende formalizar. Se realizará el levantamiento de información recogida en campo, así también se elaborará el padrón de pobladores.

c) Formalización Individual

Esta fase es también de vital importancia, recurriendo al empadronamiento realizado en la fase anterior y la calificación de predio la cual haya cumplido con lo requerido por ley, se procederá a realizar la titulación y también la inscripción de los derechos que recaen sobre el bien a cada beneficiario o titular.

El otorgamiento del título de propiedad es de manera gratuita cuando el poseedor solo tiene una propiedad y su predio no tenga más de 300 metros. Si tiene áreas mayores a las indicadas tendrá que hacer un pago.

Es probable que durante el proceso de formalización se pueda producir diversos conflictos de interés con respecto a la posesión, de presentarse estos casos, se tiene que recurrir a las instancias competentes previstas para estas situaciones, las oficinas zonales y también se puede recurrir al tribunal administrativo de la propiedad. En caso se presente la figura de superposición con la propiedad privada, se puede resolver recurriendo a la conciliación, a la prescripción adquisitiva de dominio, expropiación, tracto sucesivo, también la reversión o expropiación de la propiedad.

En esta etapa se evalúan los documentos emitidos por otras entidades, para determinar si existen documentos anteriores en las que se hayan transferido derechos sobre el bien. Esta evaluación es importante porque se tienen que contrastar la información consignada en los títulos con la información recogida en el campo cuando se realizó los planos de trazos y lotización.

También aquí se tiene que identificar los lotes que serán empadronados para que se consolide la información para que se le otorgue el título de propiedad a nombre de su poseedor. Cabe señalar que este deberá cumplir con los requisitos exigidos para la formalización de la propiedad.

En caso existan lotes que tengan algún tipo de título deben ser verificados para determinar si estos requieren ser rectificadas, modificadas y deban ser inscritos adecuadamente.

1.3.1.13 Procesos que realiza COFOPRI en aspectos especiales en ocupación de suelo

Para realizar el proceso de formalización de la propiedad se tiene que determinar cuál es la estructura urbana de la población ya que dependiendo de su estructura se fijará que marco legal la regulará desde que se inicia el proceso hasta que se entrega el título.

Cada estructura urbana tiene un marco legal especial que regula desde que se inicia el proceso hasta que se entrega el título. Dos competencias:

I. Las posesiones Informales

Viene a ser una ocupación del suelo o terreno, sin que se cuente con los derechos establecidos por ley para que se considere legal. Este terreno ocupado puede ser de propiedad privada, estatal o de una comunidad campesina, si son derechos ya cedidos ya no es una posesión informal. Si el propietario adquiere los derechos de un titular registral, ya es una situación legal diferente, pueden independizarse en lotes individuales. Pero se tendrá que ver como se ocupó el terreno para definir a qué tipo de ocupación pertenece.

Se puede denominar posesiones informales a diversos tipos de posesión urbana, como los barrios marginales, pueblos jóvenes, centros poblados, entre otras ocupaciones, posesiones o titularidad informal.

Pero hay ciertas condiciones que cumplir y están plasmadas en la ley. Se les da un régimen para ser una posesiones informales, aquellos q ocupan el terreno estatal, solo se le considera posesión informal al 31 de diciembre del 2004 en terreno estatal, si se encuentra en una comunidad campesinas, la fecha es 31 de diciembre del 2003. Y los posteriores a esta fecha, están frente al programa de adjudicación de lote con fines de vivienda cuya abreviatura es PAL.

Este programa adjudica en venta terrenos del estado que se hayan encontrado en posesión dentro del periodo del 01 de enero del 2005 al 24 de noviembre del 2010. Cabe indicar que no todos los predios tienen aéreas iguales pueden variar, mínimo 40 metros, o menores si tienen certificado de habitabilidad por la Municipalidad o COFOPRI. Esto le da característica de asentamiento humano el hecho de que los terrenos no son de igual medida como si son las habilitaciones urbanas. Otra característica es que no se respeta de los usos públicos o reglamento nacional de habilitación, En estos grupos urbanos no hay colegios, postas medicas, donde si se requiere en un habilitación urbana.

Otra característica en posesiones informales es la ocupación, se puede formalizar lo que se encuentra físicamente ocupado. En los asentamientos humanos solo se entrega un título gratuito, si tienes dos lotes el segundo tienes que pagarlo. Si se presentará el caso que tiene un lote inscrito en registros públicos el lote que ocupa en el asentamiento humano va tener q pagar.

II. Programas de Vivienda del Estado.

Esta referido como su nombre lo dice a procesos de formalización ya realizados por empresas o entidades del estado que se dedicaban a construcción de viviendas, unidades inmobiliarias, en ocupación de terrenos, lotes o lotizaciones. Se tiene que

tener en claro que en estos programas la titularidad es de una entidad del estado, a diferencia que en la posesión informal es el estado el titular. En estos programas del estado, COFOPRI es el gestor para solucionar los problemas en el interior. Aquí interviene COFOPRI ya que anteriormente las entidades dejaban a medio el proceso de formalización. Se realiza bajo un marco legal especial.

III. Las Urbanizaciones Populares

Son procesos de habilitación urbana realizadas con la ley N° 29090, Ley de Habilitaciones Urbanas o la anterior norma de habilitaciones urbanas, el problema detectado por COFOPRI es de que muchos de estos procesos no llegaron a concluir debido a problemas técnicos, como no están georeferenciados, no cuentan con planos, o se han extraviado, y en la parte legal, esa propiedad no se ha registrado, ni se ha transferido los derechos, o presenta imperfecciones que no permite su inscripción.

La participación de COFOPRI es importante ya que son los que buscarán la solución de estos problemas acompañando a estas asociaciones, guiándolos para que puedan inscribir su habilitación y a partir de ellos generar lotes individuales para que posteriormente el presidente pueda otorgar la escritura pública. COFOPRI actúa como asesor técnico legal, la ventaja es que COFOPRI puede realizar la inscripción de forma directa y gratuita. Esto es para asociaciones de viviendas o cooperativas de vivienda sin fines de lucro. No se dan para empresas privadas. Esta se inicia a solicitud de parte.

IV. Centro Poblado

Vienen a ser los lugares o espacios ocupados por pobladores con fines urbanos, estos espacios ya tienen un nombre que los identifica, está conformada por un grupo de viviendas que están habitadas y tienen como pretensión permanecer en el lugar.

En estos casos lo pobladores cuentan con documentos que acreditan su posesión o escrituras que son imperfectas, pero estas no han sido lo suficientes para lograr inscribirlos en Registros Públicos. Es el Gobierno Regional quien le dará la jerarquía siempre y cuando cumpla con lo estipulado en la Ley N° 27795 referida a la demarcación y organización territorial

Es la ocupación de suelo en forma esporádica o por derecho de propiedad pre existente, han pertenecido a comunidades campesinas o propiedades estatales o privadas, donde existen ciertos derechos, minutas, contratos de compra venta, documentos otorgados por jueces de paz notarios, entre otros que acreditan una propiedad. Aquí los lotes son de cualquier medida, los caminos son diferentes, no hay simetría, hay un respeto de los predios o terrenos, en el sentido de que si hay un terreno libre saben que tienen un dueño y no lo invaden o toman en posesión.

Para el centro poblado, el proceso de formalización es especial, ese permite que COFOPRI puede realizar un saneamiento integral y luego individual, el equipo técnico legal, al realizar el saneamiento individual va recoger esos documentos de propiedad para poderlos ingresar al registro. El equipo técnico legal va identificar y tomar todos estos derechos pre definidos ya sea registral o extra registral para llevarlos e inscribirlos en registro. COFOPRI determinará la forma de sanear estos terrenos de la manera más adecuada. En este caso si el poblador tiene más de dos lotes, igual todos serán gratuitos.

Es importante señalar que aquí los lotes mayores de 300 metros en los centros poblados no necesitan pagar lo que si pasa en asentamientos humanos, lo que si se va requerir es certificado de habitabilidad a los lotes menores de 40 metros.

V. Centros Urbanos Informales.

Viene a ser un terreno que fue delimitado en manzanas, con vías señaladas, pero que no llegan a considerarse una habilitación urbana, tiene solo construcciones

parciales. Aquí los lotes han sido adquiridos directamente por cada uno de los pobladores a una persona que tenía un predio rustico inscrito en Registros Públicos, un agricultor por ejemplo que teniendo su terreno agrícola, luego se le ocurre dividirlo en lotes y habilitándolo informalmente trazando manzanas y calles.

En estos casos el parcelero cuenta con un título de propiedad que puede ser rural. Con ese documento el dueño o titular puede hacerle un contrato de compra venta o escritura pública ante notaria, en estos casos lo frecuente es dar derechos y acciones, para luego vender un porcentaje de terreno, es así que la partida registral si bien está a nombre de un parcelero, puede haber vendido porcentajes de terrenos, y estos son copiados en varios asientos, entonces podemos encontrar una partida registral con 100 asientos de cada comprador, frente a un proceso de habilitación irregular.

1.3.1.14 Formalización de la Propiedad Informal en terrenos de propiedad privada

En los casos de predios o viviendas instaladas en terreno de propiedad privada las acciones de la formalización de la propiedad, las municipalidades provinciales solo pueden motivar a que se realicen procesos de conciliación entre las partes correspondientes. Excepto en los casos de regulación del tracto sucesivo o de prescripción adquisitiva de dominio, los cuales se van a iniciar de manera administrativa ante las municipalidades provinciales.

En los casos donde se llega a concretar una conciliación, también pueden pactar realizar la compra venta del predio. Así también en la conciliación también se puede acordar para que estas acciones se den solo en parte del predio no necesariamente es por todo.

1) Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio

(Morón, 2001) indica que son procedimientos donde será la administración quien decida sobre los conflictos de intereses, que se presentan entre dos o más partes donde dichos conflictos sean de carácter administrativos. Se procede de esta manera debido a que son controversias del ámbito de interés público.

Este procedimiento fue regulado mediante el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, en marzo del 2006. Se desprende de esta norma que es competencia de las municipalidades provinciales de declarar administrativamente la propiedad, recurriendo a la prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, a favor de los poseedores de predios matrices ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, de igual forma los predios que sean individuales y formen parte las formas de posesión informal descrita.

(Gonzales y Quintana, 2005) Señala respecto a la prescripción adquisitiva, viene a ser la declaración de propiedad que se le va dar al poseedor, pudiendo darse este caso tanto en bienes inscritos también en los que no se encuentran inscritos. Señala también que muchos sostienen sin justificación que no se podría hablar de propietarios, ni de estos modos de adquisición de titularidad de un predio si el bien no está inscrito.

Para este procedimiento se requiere de ciertos requisitos como, que la posesión se encuentre en un predio matriz de propiedad privada. Así también que acredite que ha poseído el predio matriz por 10 años o más, el 40 % de los pobladores, teniendo que demostrar que en todo ese tiempo lo hicieron de manera pacífica y pública.

También se requiere que al iniciarse este procedimiento no exista algún juicio con relación a la propiedad, ni exista vínculos contractuales que involucren a los titulares registrales con los poseedores. Y tienen que tener una resolución de la municipalidad distrital que manifieste que han poseído el predio por más de diez años.

(Gonzales, 2012) refiriéndose a la prescripción adquisitiva indica que este procedimiento es completamente legal y está legitimada incluso por la Constitución ya que se indica en la clausula que es una función social como también un bien común.

Dado este proceso, la resolución que emita la municipalidad provincial, van a ser considerados como título y podrán ser inscritas en los en los actos contenidos en ella. De igual forma todas las resoluciones que emita la municipalidad provincial pueden generar el traslado o cierre de las partidas existentes en Registro Público de ese predio.

Cabe señalar que cuando se tramita de forma integral la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio del predio matriz, será a pedido de parte.

2) Tracto Sucesivo

El tracto sucesivo es el encadenamiento que debe haber entre los distintos asientos en el registro de la propiedad, por lo que transmisión debe darse de la voluntad del titular. Es considerado un principio del derecho registral, la cual se refiere a que Registros solo aceptará la inscripción de contratos u otros actos cuando el que transfiere el derecho figure en la partida anterior como titular de dicho derecho.

El tracto Sucesivo se regulada por la Ley N° 28687 en su artículo N° 90, en esta norma se indica que el tracto sucesivo de las diferentes Posesiones Informales, al igual que de Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares formalizadas, de igual forma que los predios matrices que ocupen las urbanizaciones populares o centros urbanos informales, se tiene que realizar en las municipalidades provinciales recurriendo al procedimiento administrativo.

Con este procedimiento se busca declarar de manera administrativa la propiedad, recurriendo al tracto Sucesivo, para beneficiar a los poseedores de los predios matrices que fueron ocupados de manera informal.

(Moisset, 1981) manifiesta que el tracto sucesivo viene a ser la continuidad registral de titulares, es decir es la historia jurídica del predio o bien, la cual se evidencia con el encadenamiento de títulos, desde el actual titular, hasta el que lo inscribió por primera vez, si hubieran otros titulares en ese lapso de tiempo, también deben de figurar, formándose un historial de registros referido al bien.

3) Reversión

La Municipalidad Provincial efectúa un convenio con COFOPRI para realizar la declaración Administrativa de Reversión, la cual recaerá en el predio matriz o también los que han sido adjudicados por el estado que estén en posesión informal o centro urbano informal que se encuentren formando parte de ellas. Se realiza de oficio cuando está referido a casos de predios matrices; y será a petición de parte cuando estos predios ocupen una posesión informal o centro urbano informal que haya sido formalizado por COFOPRI, o cuando estos predios formen parte de una posesión informal o centro urbano informal.

(Messineo, 1965) señala que la reversión está referida a la acción de hacer que un bien donado retorne al patrimonio del donante, como consecuencia de un automática de un acto o evento, implicando la readquisición.

1.3.2 Marco Conceptual

1.3.2.1 COFOPRI

El Organismo de Formalización de la Propiedad informal (COFOPRI), Viene a ser la institución que realizará los procesos de titulación a nivel nacional, se encuentra adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú. Para dicho trabajo de formalización también tienen participación los gobiernos regionales y locales, quienes tienen que dar alcance de los documentos que sean necesarios para que se cumpla con los requisitos que el trámite requiere.

Calderón (2005) al referirse al título de propiedad otorgado por COFOPRI, señala que para acceder al título esta institución toma como base el levantamiento de un plano, del área o predio que ha sido ocupado informalmente, este proceso permitirá que el predio pueda ser inscrito en Registros Públicos y también adquirirá el derecho de propiedad incuestionable.

1.3.2.2 La Inmatriculación

Se puede considerar como el nacimiento jurídico de un bien, ya que es la primera inscripción de un bien en el registro. Para ello se va requerir de informe necesario, de área, catastro, con dicha información se va evaluar y verificar que este predio no esté superpuesto en otro que ya haya sido inscrito, es decir no haya un título anterior que corresponda a esa área que se quiere registrar por primera vez.

.A partir de ella se inicia el historial de un inmueble en el ámbito legal con la titularidad jurídica del predio. De esta forma se incorpora un bien al registro.

Esta incorporación además de brindar seguridad jurídica y ubicación del bien, le da un valor agregado ya que la incorpora en el mercado de bienes, teniendo un valor económico más alto y puede ser sujeto de crédito.

1.3.2.3 La Usucapión o Prescripción Adquisitiva de Dominio

Es la institución jurídica mediante la cual el poseedor puede adquirir una propiedad con el transcurso del tiempo y cumpliendo con lo previsto en ley. Se puede decir que es un mecanismo legal que va permitir al que tiene en posesión un bien, poder adquirir la propiedad.

(Cuadros, 1995) señala que es una forma de adquirir la propiedad para lo cual se transforma el derecho de posesión, tomando en consideración los plazo de tiempo estipulados para esta figura jurídica, si se cumple los plazos establecidos, el derecho de posesión se vuelve en derecho de propiedad .

Por su parte (Álvarez, 1986) indica que la prueba más significativa del derecho de propiedad es precisamente la prueba de posesión conjuntamente con el tiempo, por lo que se puede considerar que el derecho de propiedad se puede interpretar como una posesión pero que está legalizada de manera formal con un título.

1.3.2.4 El Título de Propiedad

Viene a ser el documento que se constituye como evidencia la forma como se adquirió la propiedad de un determinado bien, es decir es el documento que va demostrar que determinada persona natural o jurídica es propietario de un bien, de esta manera se justifica el derecho y se prueba la relación jurídica entre la persona y el bien.

Cabe señalar que nuestra legislación, se hace referencia a la propiedad en el artículo N° 923 del Código Civil, de la cual se desprende que es el poder que se adquiere y que va permitir derechos sobre el bien, como el poder disponer, disfrutar y reivindicar un bien. El derecho de propiedad se plasma y demuestra con el título de propiedad.

(La Puente, 1999) manifiesta que para hablar de derechos reales, necesariamente se tiene que conocer lo que significa el título, de igual forma cuando se habla de transmisión de propiedad, por ello este documento es vital en el campo de los derechos reales. Indica también que es un legado del derecho romano

1.3.2.5 Saneamiento Físico Legal

Viene a ser los procedimientos que se sigue para regularizar y formalizar el derecho a propiedad o de otros derechos reales, sobre un bien. De esta manera se busca cumplir con todos los requisitos necesarios para que el bien quede apto para ser inscrito en Registros Públicos. Lo que se pretende es inscribir los derechos existentes sobre un bien en registros públicos.

(Cardelago, 2017) manifiesta que es importante el saneamiento de una propiedad, pero que lamentablemente en nuestro país no cumplen con hacer el saneamiento porque piensan que el trámite es difícil y costoso. Por lo que se debe dar la debida importancia ya que al tener un predio o bien inmueble, con el saneamiento legal correspondiente, hará que el valor de dicha propiedad crezca, y podría ser sujeto de crédito teniendo el predio como garantía. Así también manifiesta que esta falta de cultura de saneamiento se manifiesta en los casos donde el bien ha sido registrado como terreno, pero que con el tiempo ya han construido edificaciones, sin embargo no han acudido a hacer el cambio y lo tienen inscrito aun como terreno cuando ya es una vivienda. Pudiendo jugar en contra del propietario.

1.3.2.6 Poseedor

Para hablar del poseedor, tenemos que hacer referencia al artículo N° 896 del Código Civil, la cual indica que la posesión viene a ser el ejercicio de hecho que una persona tiene con respecto a un bien, lo que genera que podamos tener ciertos poderes sobre este. Se puede decir entonces que el poseedor va actuar como un propietario, el arrendatario, el usufructuario, o cualquier otro titular de algún derecho patrimonial, sin que necesariamente la tenga. Todo poseedor va aspirar a ser propietario.

(Mejorada, 2013) considera que es un derecho autónomo, que tiene como origen la conducta de la persona con relación al bien. Para ello no va importar si el que posee tiene derechos que lo faculden sobre el bien. Por tanto la posesión está referida al derecho que se da por el comportamiento también se toma en consideración los efectos que tiene sobre terceros. Cabe señalar la diferencia entre derecho de posesión y el derecho a la posesión, el primero viene a ser el que deriva de la conducta, mientras en segundo es que nace de un título.

1.3.2.7 La Expropiación por Necesidad Pública

En la Ley N° 29320, se hace referencia a la necesidad pública de realizar la expropiación, para una posterior titulación de terrenos, en el caso de terrenos invadidos hasta el 31 de diciembre de 2004, indicaba la ley en mención.

.En estos casos el estado va sustraer los terrenos o aéreas que son de propiedad privada para que sean transferidos a los que se encuentran en posesión. Cabe señalar que esta ley genera polémica, porque va en contra de lo dispuesto en la constitución, cuando se refiere a la propiedad como un derecho primordial y por el contrario se dice que fomenta la informalidad y la invasión de terrenos. Pero también hay quienes la defienden.

(Mejorada, 2009) manifiesta que la expropiación tipificada en la Ley N° 29320, solo busca solucionar problemas de algunos grupos, más no de una colectividad, a ello agrega que sus efectos son contraproducentes ya que esta premiando las conductas que van en contra de la sociedad, la justicia y el derecho, porque se está premiando la invasión de un bien ajeno, y eso va claramente contra el derecho. Se debe tomar en cuenta que las invasiones no es por un caso de urgencia, es por acciones que ha sido planificadas en su mayoría por personas que buscar comercializar la posesión ilegítima.

1.3.2.8 Posesión Informal

Para tener una mejor percepción de la posesión informal es necesario saber que la posesión, es el dominio que se tiene sobre una cosa, es decir el poder efectivo y factico. Dicho esto, la posesión informal Son las posesiones o también ocupaciones territoriales denominadas asentamientos humanos, centros poblados, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda y otras posesiones realizadas en zonas urbana. Que se encuentren dentro del marco establecido por ley. Para que se le considere como tal deben de tener un predio sin título, usualmente por invasión, así también debe haber varias personas de personas y predios en posesión.

Se puede decir que la posesión va ir paralelamente al camino de la legalidad, rigiéndose por el derecho y los mercados. La distancia ente ellos es cada vez mayor.

1.4 Formulación del Problema.

¿Los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo requieren de un proceso de formalización de predios?

1.5 Justificación del Problema.

Esta investigación se justifica a efectos de determinar las causales que están limitando que los centros poblados de la localidad de Chancayllo puedan acceder a la formalización de sus predios, para así plantear propuestas de solución que ayuden a estos pobladores a que puedan acceder a la titulación de sus predios y consigan la seguridad jurídica que tanto buscan.

La falta de una política adecuada de formalización de predios, así como la ausencia y falta de comunicación de los entidades competentes, están ocasionando que estos pobladores no puedan acceder a la formalización de sus predios que en muchos casos tienen en posesión más de 35 años, por lo que se sienten insatisfechos, abandonados, esto ha conllevado a protestas, diferencias internas entre dirigentes, tráficos de terrenos y otros problemas que requieren una pronta solución.

La formalización de sus propiedades es prioridad para estos pobladores ya que se sienten inseguros sin tener el título correspondiente que le dé acceso a ese derecho fundamental como lo es el derecho a la propiedad. Temen ser desalojados, por traficantes de terrenos, familiares de ex hacendados que reclaman esas aéreas como suya u otras amenazas que puedan poner en peligro sus derechos sobre ese bien.

Por ello la localidad de Chancayllo requiere que el estado no postergue más su presencia para dar solución a esta problemática, que la entidad correspondiente para formalizar propiedades informales COFOPRI, se haga presente y desarrolle un

proceso de formalización de predios aplicando de manera adecuada su marco legal, sin poner limitaciones, tomando en cuenta que llevan más de 35 años en posesión. Cabe señalar que muchas veces el marco legal para la formalización no se adecua a la realidad y termina poniéndonos limitaciones.

El valor teórico de este trabajo de investigación es el aporte a futuras investigaciones o proyectos enfocados en resolver la problemática de la informalidad en la localidad de Chancayllo. Y que las observaciones y recomendaciones de esta investigación sirvan para que sean tomadas en consideración por la población involucrada y las instituciones competentes a fin de encontrar una pronta solución.

La novedad es que con esta investigación se tiene un mejor diagnóstico de cuáles son las causas o deficiencias por las que no han podido formalizar las propiedades informales de estas poblaciones, dicha información va servir para que los pobladores, sus representantes e instituciones competentes puedan evaluarlas para corregirlas o subsanarlas y tomen las medidas correspondientes para iniciar nuevos proyectos de formalización en la zona. Cabe señalar que anteriormente no se ha realizado un estudio sobre esta problemática en la localidad de Chancayllo, ni las organizaciones competentes han tenido un acercamiento adecuado a estos centros poblados.

1.6 Hipótesis

1.6.1 Hipótesis

Se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

1.6.2 Variables, Operacionalización.

- Variable independiente

Formalización de predios.

- Variable Dependiente

La propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo General

Determinar si el proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

1.7.2 Objetivos específicos

1. Fundamentar teóricamente como un adecuado proceso de formalización de predios informales pueden disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de Chancayllo.
2. Determinar los antecedentes históricos, jurídicos, de la propiedad informal y los procesos de formalización de la propiedad informal urbana.
3. Diagnosticar el estado actual de las propiedades en situación de informalidad en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.
4. Plantear propuestas o recomendaciones para que estos centros poblados puedan acceder a la formalización de sus predios.

II. MATERIALES Y MÉTODOS

2.1. Tipo y Diseño de Investigación.

La investigación realizada es no experimental descriptivo simple, debido a que el estudio está basado en hechos que se suceden en la realidad. Para lo cual se aplicó el diseño de corte transversal. (Hernandez, 2014) al referirse al diseño transversal manifiesta que es cuando la recolección de datos se realiza en un solo momento, es decir en un tiempo único.

El método de investigación es de investigación es de enfoque es mixto, la misma que consiste en integrar de manera sistemática los métodos científicos cuantitativo y cualitativo en este mismo estudio para poder obtener una imagen más completa de la situación. (Hernández, 2010), señala que al aplicar la investigación mixta no se va remplazar a los tipos de investigación cuantitativa, ni cualitativa, por el contrario se va aprovechar las fortalezas de estos dos para hacerlas más efectivas.

2.2. Población y muestra.

Cabe señalar que la población de una investigación, vienen a ser el grupo que se va considerar para un estudio. Es así que para el presente estudio se ha tenido una población de 15 pobladores de centros poblados y 5 abogados especialistas, siendo un total de 20 personas.

El diagnóstico de campo se llevó a cabo en la localidad de Chancayllo, del distrito de Chancay.

El tipo de muestra es no probabilístico, intencional al intervenir directamente el investigador. Por lo que el muestreo se ha tenido que adecuar a la actual situación de emergencia de la pandemia, por ello se tuvo que considerar el distanciamiento social.

2.3. Técnica e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

2.3.1 Métodos de la Investigación

Los métodos de investigación aplicados en el presente trabajo son:

1. Análisis - Síntesis

Estos métodos, tiene como característica que en momentos del proceso se pueden contraponer, pero en otros logran una complementación que va enriquecer la investigación. No podría existir uno sin el otro, debido a que ambos se desarrollan articuladamente en todo el proceso.

2. Hipotético Deductivo

Se recurrió a este método ya que se desarrolla con una hipótesis. Cabe indicar que este método viene de una supuesta verdad que se considera general, hasta llegar a un conocimiento de verdades particulares o específicas.

(Rodríguez, 2017) manifiesta que cuando se aplica este método las hipótesis van a ser los puntos de inicio para obtener nuevas deducciones. Se inicia de una hipótesis dada por un principio, ley o datos obtenidos empíricamente, a las cuales se somete a las reglas de la deducción se llega resultados que tienen que ser verificados para luego corroborar si había certeza en la hipótesis inicial.

3. Histórico Jurídico

Se aplicó este método porque fue imprescindible, estudiar la evolución de la legislación sobre el tema que se está investigando, recurriendo también a la doctrina y los cambios que se fueron dando hasta llegar a la situación actual.

4. Jurídico Descriptivo

Se hizo uso de este método porque era necesario delimitar adecuadamente el tema de estudio. Cabe indicar que para ello también se tiene que hacer uso del método analítico, el cual es aplicado a un tema jurídico para descomponerlo lo más que sea posible y conseguir un mejor estudio del tema.

2.3.2 Técnica e instrumentos

Para la presente investigación se aplicó:

-Técnica de la observación empírica,

-Análisis de documentos

La encuesta para recolectar los datos. Para ello se usó como instrumento un cuestionario a 20 personas involucradas con la situación que motiva esta investigación, 15 pobladores y 5 abogados especialistas del tema.

Para desarrollar la técnica de la encuesta se usó como instrumento el cuestionario la cual está estructurada con 12 preguntas realizadas a pobladores. Así también 5 preguntas a abogados especialistas, haciendo uso de criterios científicos. De esta manera se recaba la información dada por los encuestados de manera más precisa y detallada.

2.3.3. Validez y Confiabilidad.

Los instrumentos aplicados en el presente trabajo de investigación están validados por profesionales del derecho. Los instrumentos han sido analizados para conocer el grado de confiabilidad que tenía.

2.4. Procedimientos de análisis de datos.

Para realizar el proceso de la información se ha utilizado el programa Excel, con la cual se realizó la revisión, calculo y verificación de los datos.

2.5. Criterios Éticos.

La presente investigación se desarrolla respetando los parámetros de la ética, considerando criterios como:

- **Responsabilidad**

La elaboración de este trabajo se realiza asumiendo la responsabilidad de la importancia que significa el estudio de esta problemática para hallar potenciales soluciones, por tanto se requiere de mucha responsabilidad en cada etapa de la investigación.

- **Honestidad al aplicar Instrumentos**

Para llegar a obtener resultados veraces que grafiquen adecuadamente los resultados del estudio se requiere que exista honestidad en los instrumentos utilizados, por ello para la presente investigación se está cumpliendo con este precepto.

(Pino, 2015) Indica que la honestidad es imprescindible para obtener la verdad del conocimiento científico, sin ella la ciencia y la tecnología no podría sobrevivir.

- **Validez Científica**

Se va considera la validez científica en los criterios éticos debido a que se revisa el contenido del trabajo de investigación y se contrasta con los indicadores encargados de medir las variables. Se puede decir entonces que la validez es cuando la prueba ha sido elaborada y aplicada de tal forma que mida de manera efectiva lo que se propuso medir.

(Hernández, 2014) manifiesta que se puede hablar de validez cuando un instrumento cumple con el propósito para el cual fue elaborado y mida de manera adecuada lo que quiera medir.

- **Veracidad de los resultados**

Se refiere a que los resultados obtenidos en la presente investigación se ajustan a la verdad, no han sido manipulados o alterados. Cabe señalar que la veracidad es punto clave para conseguir una adecuada información.

- **Respeto a la propiedad intelectual**

El presente trabajo de investigación ha sido concebido recurriendo a diversas fuentes teóricas entre otros informes, sin embargo respetando el derecho de propiedad, se ha realizado la interpretación con el respeto correspondiente y se ha citado cada fuente, de igual forma en la bibliografía se detalla los datos

de autores. De esta manera se cumple con respetar tan importante derecho como lo es el de la propiedad intelectual.

2.6. Criterios de Rigor Científico

- **Credibilidad**

Al hablar de credibilidad no nos estamos refiriendo exactamente a la veracidad, sino a aquellos componentes ya sean objetivos o subjetivos que van hacer que las personas creen o no en el contenido, para ello esta información debe generar confianza.

- **Adecuación teórica**

Viene a ser la epistemológica de la investigación del objeto de estudio.

- **Transferibilidad**

Significa que esta información puede transferirse a otros casos o contextos que sean similares y así pueda aplicarse como referencia a otras investigaciones.

- **Fiabilidad**

Esta referida a la veracidad de la información contenida en el trabajo de investigación.

- **Aplicabilidad**

Porque los resultados de la investigación pueden ser considerados como aportes prácticos para casos relativos.

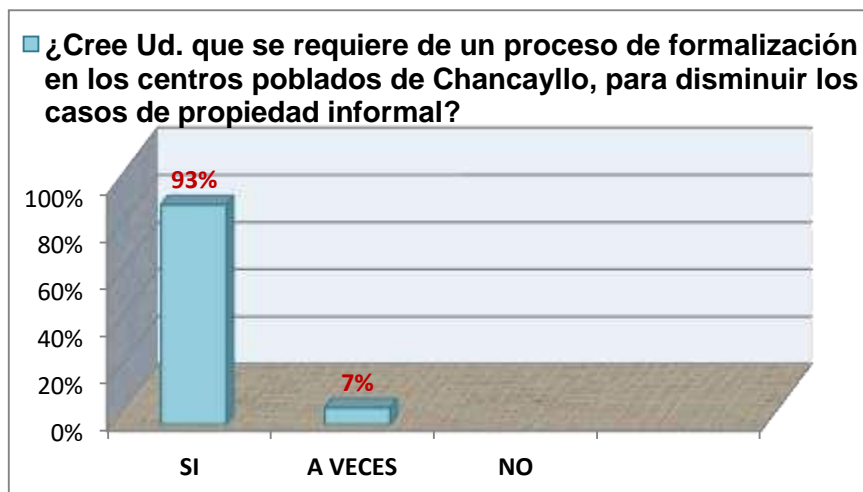
III RESULTADOS

3.1. Resultados en Tablas y Figuras.

En el presente capítulo se expone de forma detallada los resultados obtenidos, para lo cual se aplicó técnicas como la observación empírica, mediante la cual se pudo analizar la situación problemática, es decir el problema suscitado en dicha localidad. Así también el análisis documental que permitió recabar información imprescindible para un mejor estudio del problema desde el ámbito teórico, jurídico, el mismo que se desarrolla en el marco teórico. Por último, para complementar y obtener una recopilación de datos relevantes a la investigación, se aplicó la técnica de la encuesta, para lo cual he hecho uso de gráficos para una explicación más didáctica.

3.1.1 Resultado de la encuesta realizada a pobladores de los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

Figura Nº 1

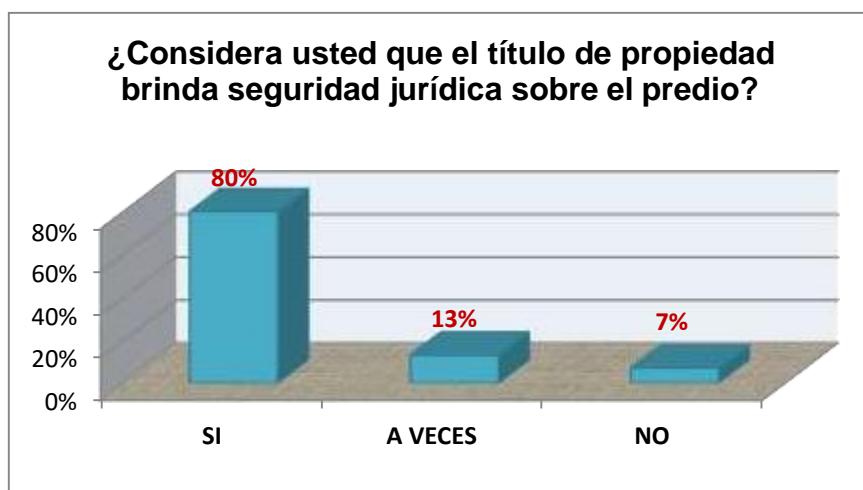


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a si cree que es importante realizar un proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo para disminuir los casos de propiedad informal, fueron los siguientes, el 93% de los encuestados indicaron que si, mientras en 7 % señaló que a veces. Por lo que el resultado de los encuestados determino que es importante que se formalicen las propiedades informales en los centros poblados de Chancayllo, para disminuir los casos de propiedad informal.

Figura Nº 2

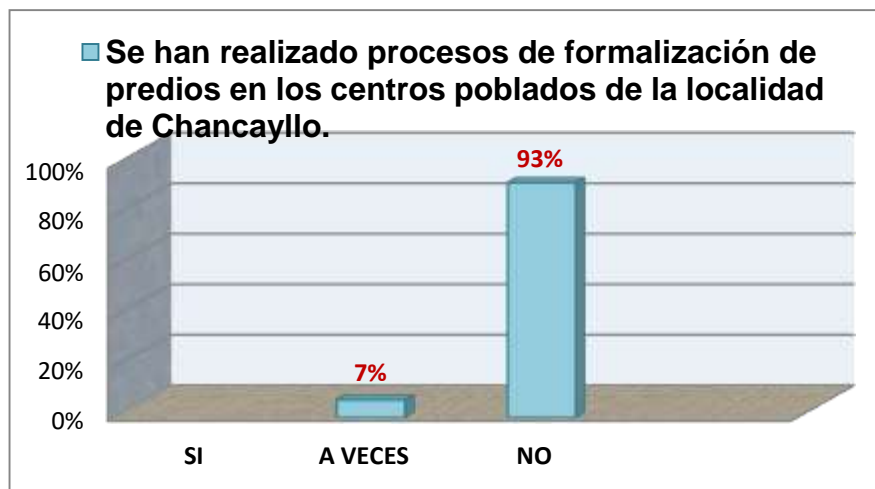


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta realizada, el 80% de los encuestados indicaron que creen que el título de propiedad brinda seguridad jurídica sobre el predio, mientras el 13% solo a veces y el 7% no cree que sea así. El resultado nos deja como evidencia que la población considera que el título de propiedad si brinda seguridad jurídica sobre el predio.

Figura Nº 3

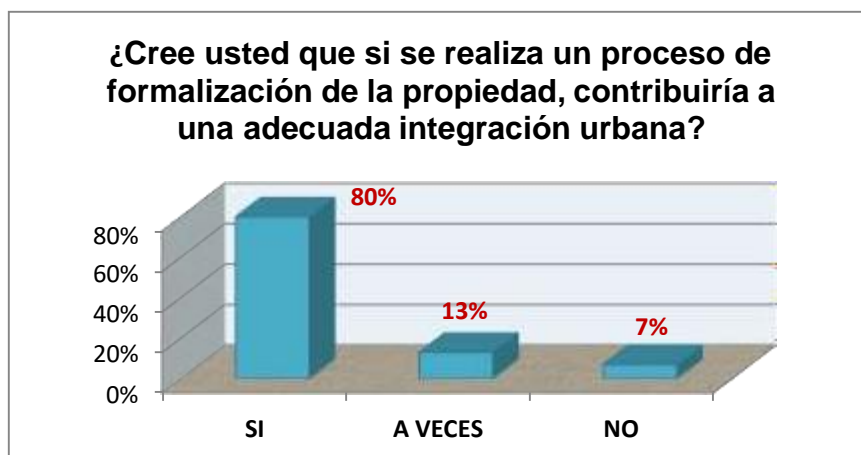


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados obtenidos de la pregunta referida a si se han realizado procesos de formalización de predios en los centros poblados de la localidad de Chancayllo, fueron las siguientes, ninguno de los encuestados respondió que sí, mientras un 7% señaló que a veces y un 93 % manifiesta que no. Se concluye de esta pregunta que no se han hecho procesos de formalización de predios en la localidad de Chancayllo.

Figura Nº 4

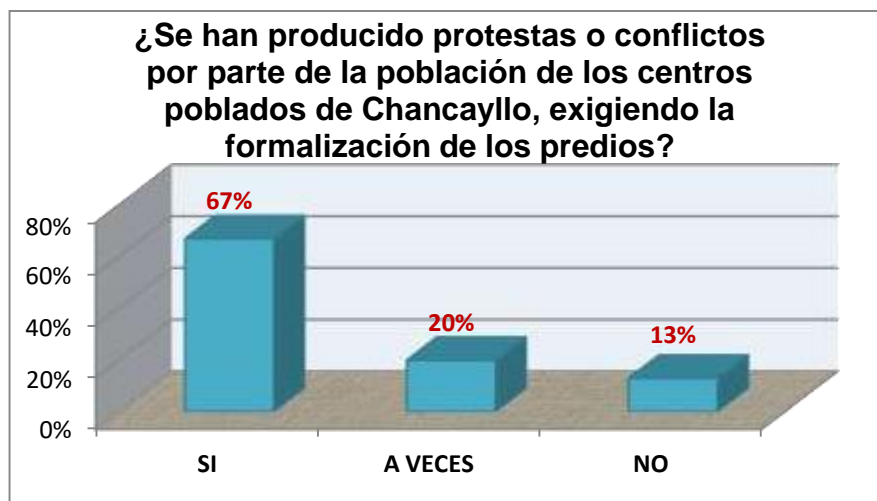


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados obtenidos de la pregunta referida a si cree que si se realizaría un proceso de formalización de la propiedad contribuiría a una adecuada integración urbana, el 80% de los encuestados indicaron que si, el 13 % indico que a veces y el 7% indico que no.

Figura N° 5

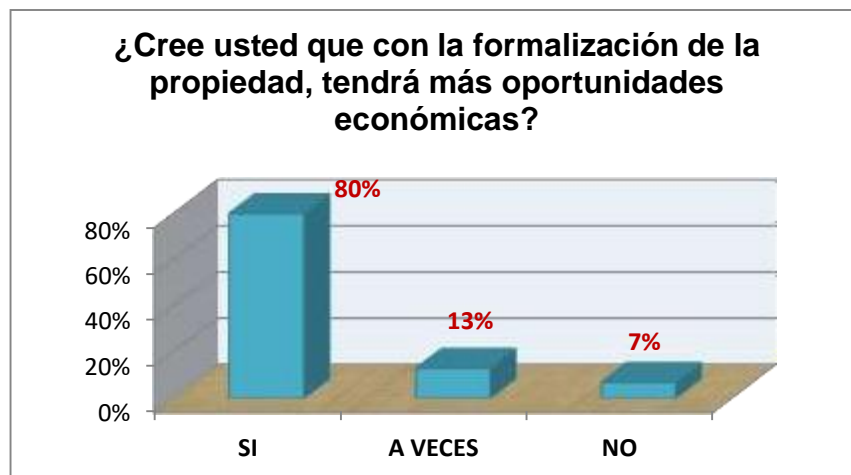


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

En la pregunta de si se han producido conflictos por parte de la población de los centros poblados de Chancayllo los resultados fueron; el 67% de los encuestados indicaron que si, el 20% dijo que a veces y el 13% dijo que no.

Figura N° 6

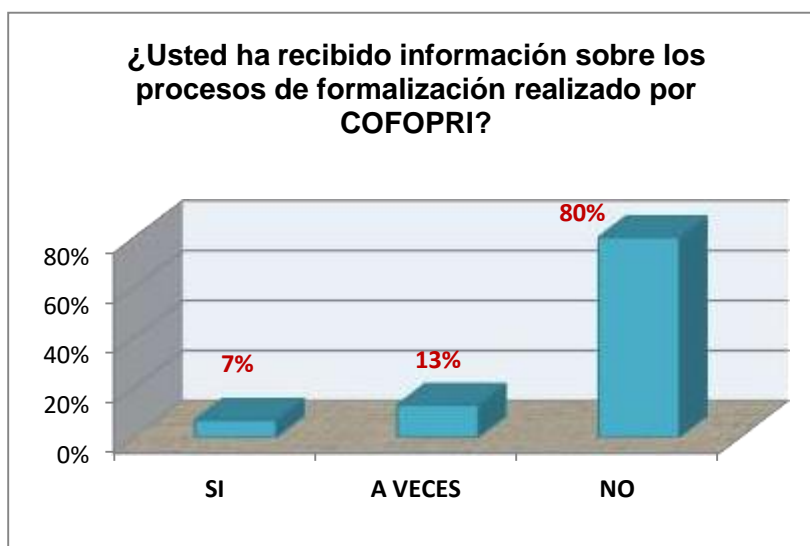


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados obtenidos de la pregunta referida a si cree que con la formalización de la propiedad tendrá más oportunidades económicas, el 80% de los encuestados indicó que si, mientras el 13 % manifestó que a veces y el otro 7% de los encuestados indicó que no.

Figura N° 7

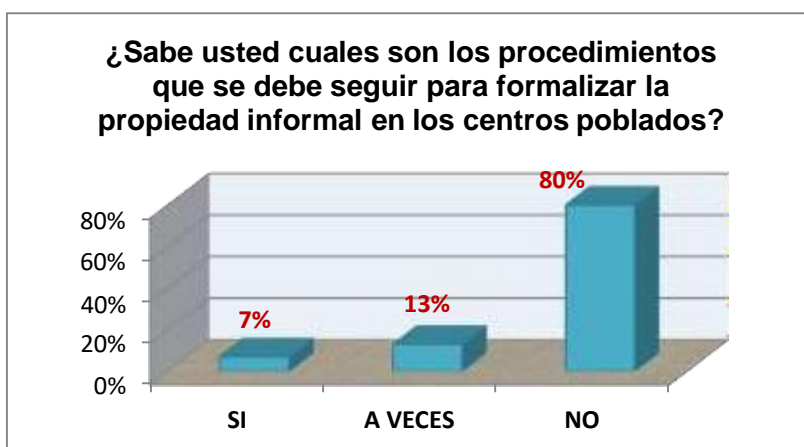


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

De la pregunta realizadas a los encuestados respecto a si han recibido información sobre los procesos de formalización realizado por COFOPRI, se obtuvo los siguientes resultados, el 7% manifestó que si había recibido información, mientras que el 13 % señaló que a veces, mientras que el 80% indicó que no. Se concluye por tanto que la gran mayoría de la población no tiene información sobre los procesos de formalización de COFOPRI.

Figura Nº 8

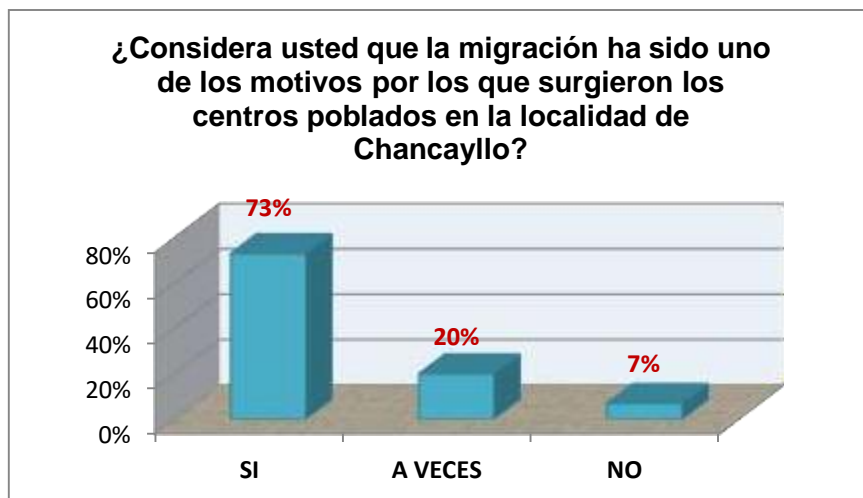


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

De la pregunta realizadas a los encuestados respecto a si sabe cuáles son los procedimientos que se debe seguir para formalizar la propiedad informal en los centros poblados, respondieron de la siguiente manera, el 7% respondió que si, mientras en 13 % indico que no y un 80% señalo que no conocía los procedimientos, por lo que se concluye que la gran mayoría de la población desconoce los procesos de formalización.

Figura N° 9

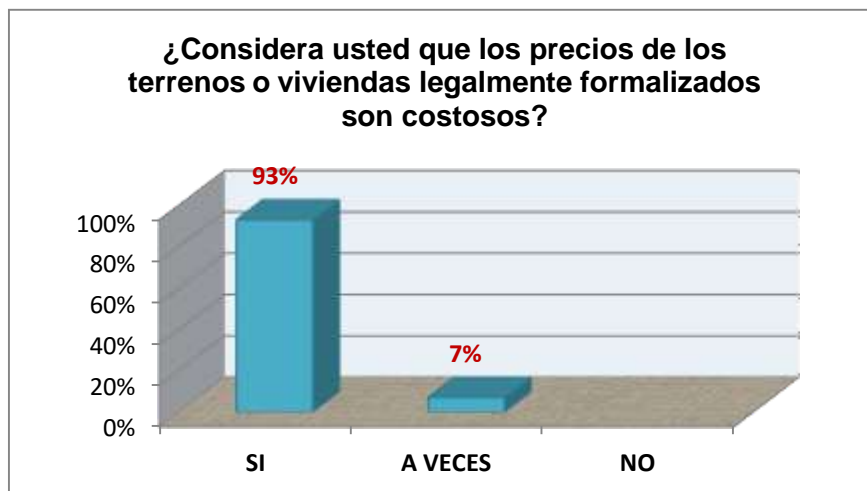


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a si considera que la migración ha sido uno de los motivos por los que surgieron los centros poblados en la localidad de Chancayllo, fueron que el 73% considera que si, mientras un 20% manifiesta que a veces y por último un 7% dijo que no.

Figura N° 10

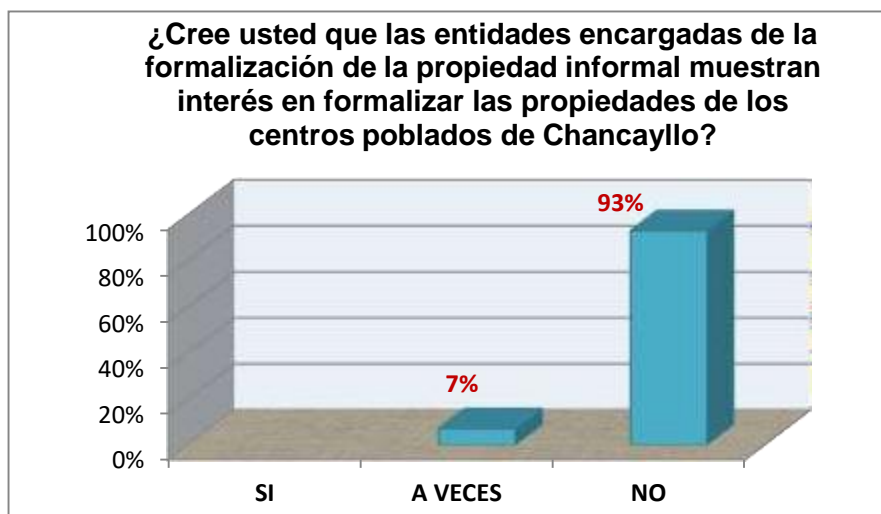


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta de si considera que los precios de los terrenos o viviendas legalmente formalizadas son costosas, fueron que el 93% respondió que sí, mientras un 7% manifestó que a veces. Ninguno de los encuestados respondió lo contrario. Por tanto se concluye que los encuestados consideran que los precios de los terrenos o viviendas legalmente formalizadas son costosos.

Figura Nº 11



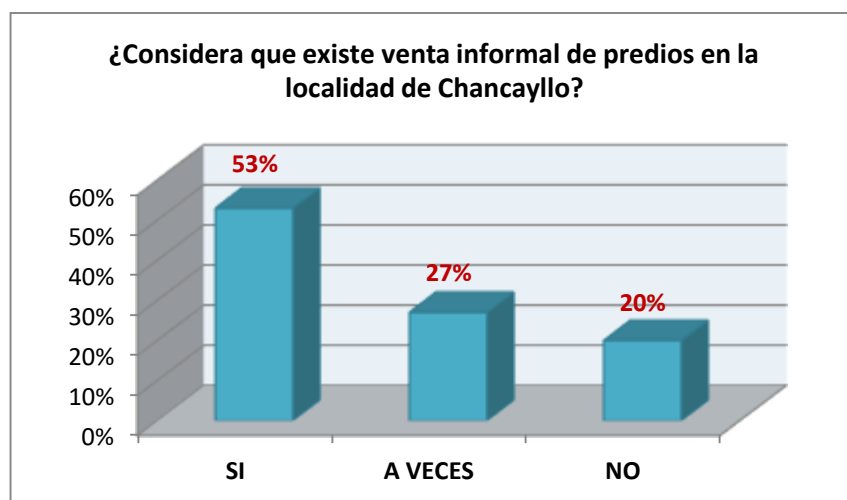
Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados obtenidos de la pregunta referida a si cree que las entidades encargadas de la formalización de la propiedad privada muestran interés en formalizar las propiedades de los centros poblados de Chancayllo, señalan que, un

7% de los encuestados dijo que a veces, así también 93 % señaló que no. Mientras ningún encuestado señaló que sí.

Figura Nº 12



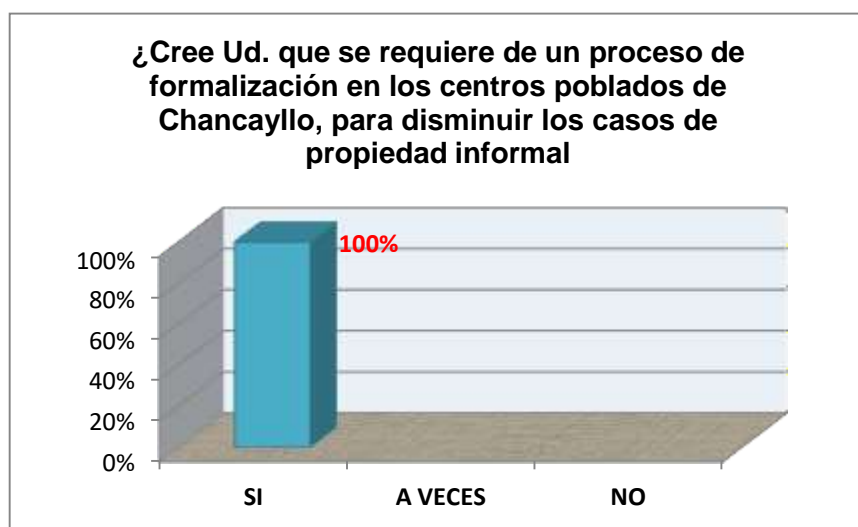
Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta referida a si existe venta informal de predios en la localidad de Chancayllo, fueron los siguientes, el 53 % indicó que si, mientras el 27% señaló que a veces y un 20% manifestó que no.

3.1.2 Resultado de la encuesta realizada a los abogados especialistas.

Figura N° 13

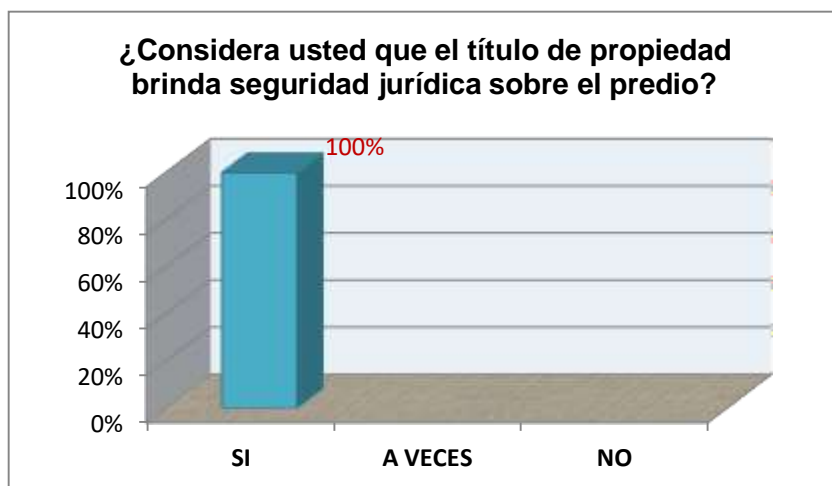


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta referida a si se requiere de un proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo para disminuir los casos de propiedad informal, fueron como sigue, el 100% manifestó que si. Por tanto se concluye que todos están de acuerdo que si se requiere de un proceso de formalización.

Figura N° 14

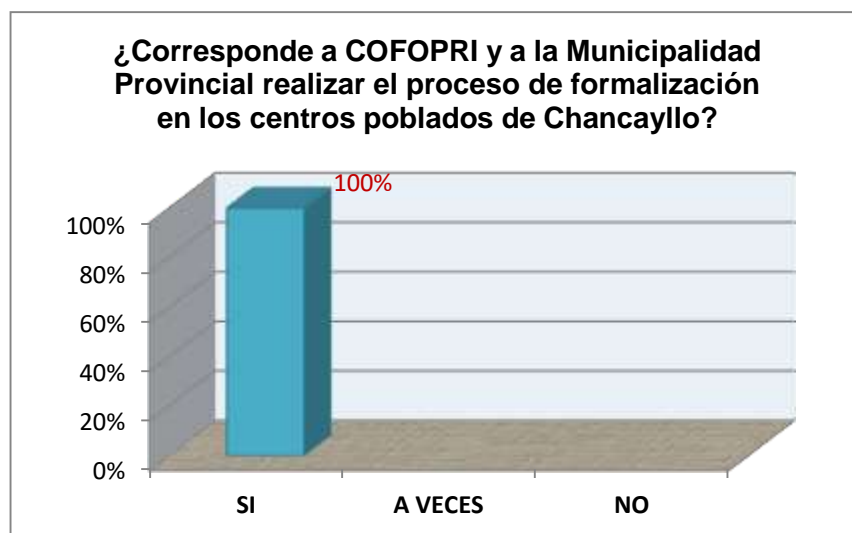


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta referida a si considera que el título de propiedad brinda seguridad jurídica al titular, sobre el predio, el 100% respondió que sí, por tanto se concluye de los resultados que todos los encuetados están de acuerdo que el título de propiedad brinda seguridad jurídica al titular.

Figura Nº 15

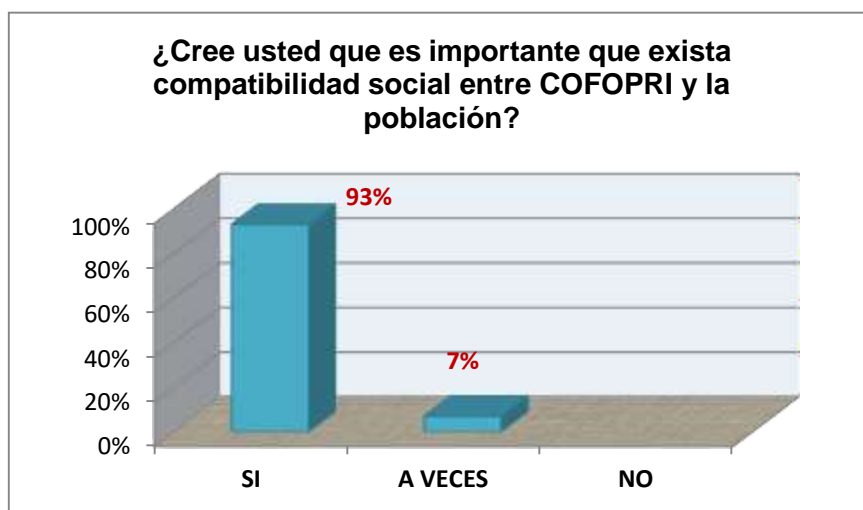


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta referida a si corresponde a COFOPRI y a la Municipalidad Provincial realizar el proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo, fueron que el 100% de los encuestados respondió que sí. Por tanto se concluye que consideran los encuestados que estas entidades son las encargadas de la formalización de predios.

Figura Nº 16

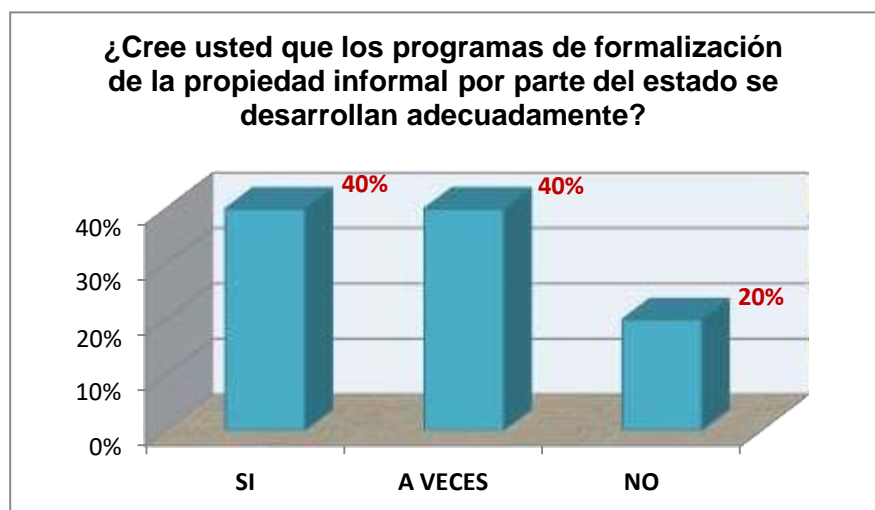


Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

De los resultados en función a la pregunta de si es importante que exista compatibilidad social entre COFOPRI y la población, fueron de la siguiente manera, el 93% indicó que si, mientras el 7% señaló que a veces, ninguno respondió que no, se concluye de los resultados que si es importante que exista compatibilidad.

Figura Nº 17



Fuente: Elaboración propia.

Interpretación:

Los resultados en función a la pregunta referida a si cree que los programas de formalización de la propiedad informal por parte del estado se desarrollan adecuadamente, fueron los siguientes, el 40 % indicó que si, mientras otro 40 % señaló que a veces y el 20% indicó que no.

3.2. Discusión de resultados.

De acuerdo a los hallazgos encontrados en la presente investigación, referida a la problemática de los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo, estos nos dan como resultado que efectivamente se requiere de un proceso de formalización en estos centros poblados. Por tanto, la hipótesis planteada, la cual señala que, si se realiza un adecuado proceso de formalización de predios se logrará disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo, es correcta.

Estos resultados se manifiestan en la encuesta realizada, a los pobladores de los centros poblados al hacerles la pregunta 1, donde se les consulta si se requieren de un proceso de formalización para disminuir los casos de propiedad informal en estos centros poblados, el 93 % señaló que sí. La misma consulta se les hizo a los abogados especialistas, en la pregunta 13, quienes en un 100% también respondieron afirmativamente. Por lo que se desprende de estos resultados que es necesario un proceso de formalización para dar solución a este problema de la informalidad en estos centros poblados. Vemos de esta manera que un proceso de formalización va determinar mejoras en los aspectos jurídicos de estos predios.

La formalización de un predio implica diversas ventajas para el titular que pueden mejorar su situación de vida y esto lo saben los habitantes de estos centros poblados de Chancayllo. (Charaja, 2016) en su investigación de tesis sobre el proceso de formalización de predios urbanos concluye que este proceso es importante debido a que al otorgar títulos de propiedad está dando un seguro jurídico, el mismo que hará que el bien aumente su valor, así también promueve el acceso al crédito, con ello brindará una mejor calidad de vida a estos pobladores. El titular podrá disponer del bien, es decir tendrá acceso a derecho de propiedad, los incorporará al sistema inmobiliario formal. Como se puede apreciar de los resultados de la encuesta y la contrastación con las teorías, son muchas las ventajas de la formalización.

La pregunta 2 realizada a los pobladores, donde se consulta si considera que el título de propiedad brinda seguridad jurídica sobre el predio, dio relevantes resultados para saber si la población le da importancia a formalizar sus predios, es así que el 80 % respondió que sí, al hacer la misma pregunta a los abogados especialistas, en la pregunta 14, estos fueron más contundentes ya que el 100% señaló que sí, por tanto se concluye que el título de propiedad brinda seguridad jurídica sobre el bien.

Estos pobladores requieren de manera urgente contar con la seguridad jurídica de sus predios, para no estar con la incertidumbre y la inseguridad de no poder ejercer ese derecho fundamental como lo es el derecho a la propiedad sobre sus predios, el cual ven postergado a pesar de los años transcurridos. Por ello es imprescindible el título de propiedad para tener esa seguridad jurídica que les corresponde sobre el predio que ocupan.

Ante estos resultados cabe hacer referencia a lo que dice la legislación peruana sobre lo que es el derecho a la propiedad. En el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política, se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad. En tanto en el artículo 70 se interpreta que es el estado quien va garantizar su respeto a la propiedad, nadie puede privar a una persona de su propiedad. En el caso de los pobladores de estos centros poblados que tienen varias décadas en posesión, merecen que las entidades correspondientes evalúen sus casos para que determinen si le corresponde este derecho.

Cabe hacer referencia a (Chaname, 2009) quien manifiesta que es una gran conquista de la civilización el derecho a la propiedad, ya que ha hecho se impulse la economía al igual que surjan mas leyes que ordenen lo correspondiente a los bienes y la titularidad.

Así también en la pregunta 3, realizada a los pobladores, se consulto si se han realizado procesos de formalización de predios en los centros poblados de la localidad de Chancayllo anteriormente. El resultado permitió constatar que no ha habido presencia del estado mediante sus organismos formalizadores, no se ha

buscado transformar la condición informal en legal de estos predios, es decir no se han realizado anteriormente procesos. Un 93% de los encuestados lo corroboran. Por lo que de los resultados se concluye que existe una falta de presencia del estado en esta zona ya que este problema no ha sido atendido a pesar de haber transcurrido más de tres décadas.

La formalización de predios no solo repercute en el ámbito jurídico, sino también puede repercutir en un mejor ordenamiento urbano o planeamiento urbanístico ya que una población urbana debe estar bien zonificada, con calles adecuadamente demarcadas para una mejor convivencia, de ello es consciente la población ya en la pregunta 4 se obtuvo como resultado que el 80% de la población cree que si se realiza un proceso de formalización se va lograr una adecuada integración urbana siendo beneficioso para ellos. (Calderón, 2005) señala que la entrega de títulos permitió condicionar el ordenamiento, siendo esta un requisito para que pueda acceder a los servicios básicos

El común denominador que se puede encontrar en los centros poblados o centros urbanos informales en general, es la pobreza al igual que diversos problemas sociales. El proceso de formalización va tener repercusión positiva en las dimensiones socio-económicas. En la pregunta 5 de la encuesta a los pobladores se consultó, si habían problemas sociales en estos centros poblados ante la necesidad de formalizar sus predios, es así que de los resultados arrojan que un 80% dice que se han presentado conflictos exigiendo la formalización.

Los pobladores sienten que se ve limitado su derecho a la propiedad ya que a pesar de darse las condiciones para que sean evaluados y acceder a un proceso de formalización, esta no se da, por lo que se han producido protestas, conflictos.

Por tanto estas consecuencias sociales que se manifiestan en los centros poblados de Chancayllo, corroboran lo señalado por (García y Arata, 2017), quien manifiesta que el derecho de propiedad, se le puede considerar solo como una institución jurídica, dada su importancia se le ha estudiado también en campos de la sociología,

la política, la economía, porque va repercutir en estas dimensiones. Por lo que se puede interpretar que la propiedad es un conjunto de ideas políticas, sociales y económicas que se conjugan y son determinantes.

En la pregunta 6 de la encuesta se buscó determinar si la población considera que la formalización de la propiedad les va generar más oportunidades económicas para lo cual el 80% de los encuestados indicó que si, estos resultados van acorde con la realidad y con las teorías planteadas en el marco teórico, ya que una propiedad formalizada eleva su valor porque ya forma parte del sistema registral y ha sido constituido formalmente. El titular ejerce plenamente su derecho de propiedad y es reconocido como tal. El bien se convierte en un activo, a demás de elevarse el precio del predio, el titular puede ser sujeto de crédito. Por tanto la formalización de un predio también va a conllevar a que el titular tenga más oportunidades económicas.

Coincidiendo los resultado obtenidos con lo que postula (Pastrana, 2017), quien indica que el derecho de propiedad, es decir acceder a ella, ya sea mediante un proceso de formalización, va repercutir en el ámbito económico-social ya que va a conllevar a producir riquezas, debido a que la propiedad formalizada adquiere un valor activo y puede incluso incrementar su valor con la transferencia.

Así también es importante contrastar los resultados con lo que dijo (De Soto 1986) quien manifestó desde una óptica económica, que la formalización de la propiedad vienen a ser un proceso que crea seguridad legal y estabilidad económica; por lo que con la obtención del títulos de propiedad, el precio de la vivienda aumenta, teniendo un valor hasta doce veces más que un predio sin título.

En la actualidad es COFOPRI es ente formalizador, por ello fue importante consultar a la población si tiene información sobre los procesos de formalización de COFOPRI, o sobre cuál es su función, es decir medir su presencia en esta zona. Mediante la pregunta 7, se consultó si ha recibido información sobre los procesos de formalización realizado por COFOPRI, de los resultados se concluye que la población y directivos no han recibido información por parte de esta entidad. Es así

que un 80% de los encuestados desconoce los procesos que realiza COFOPRI para formalizar los centros urbanos como los de Chancayllo.

La falta de información que tiene la población sobre los procesos de formalización nos permite coincidir con la acotación dadas por (Díaz, 2017), en su investigación de tesis para determinar la relación entre el derecho de propiedad y formalización de predios urbanos en la municipalidad de Coronel Portillo, concluye que también existe una falta de presencia del estado, por lo que sugiere que el estado debe realizar políticas públicas de cultura jurídica, en la que se informe o capacite a los pobladores, indicándoles la importancia de jurídica y económica de un título de propiedad.

La situación de informalidad de los predios de estos centros poblados de la localidad de Chancayllo, a pesar de contar con más de 35 años de formada, nos da una señal de que existe una ausencia de las entidades encargadas de la formalización, la misma que en el transcurso de este tiempo no ha buscado dar solución al problema.

Así también en la pregunta 8 realizada a los pobladores se les consultó si saben cuáles son los procedimientos que se debe seguir para formalizar la propiedad informal en los centros poblados. Un 80% manifestó que no. Se percibe entonces una falta de presencia de esta entidad y una deficiente comunicación. La falta de conocimiento de los pobladores sobre cuáles son los procedimientos para formalizar sus predios han conllevado también a otros problemas como la estafa o el engaño ya que en varias ocasiones han llegado personas proponiéndoles formalizar sus predios cobrándoles por pagos de derechos y gestiones que no corresponden.

En este punto con el fin de contrastar las respuestas, cabe agregar los resultados de la pregunta realizada a los abogados especialistas, a quienes en la pregunta 15 se les consulto si Corresponde a COFOPRI y a la Municipalidad Provincial realizar el proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo, por lo que el 100% indico que sí. De estos resultados se desprende que estas instituciones se han encontrado ausentes en la zona de la localidad de Chancayllo.

(Pérez, 2018) en su investigación de tesis en el que estudia la relación de la gestión municipal y la relación existente con la formalización de predios en Tarapoto, encuentra deficiencias en el funcionamiento, señala que si bien algunos casos están bien llevados, hay muchos que no, citando como ejemplo la deficiencia en el levantamiento catastral.

El motivo del crecimiento de los centros urbanos informales, no solo en nuestro país sino en todo el mundo es el crecimiento demográfico, producto muchas veces de la migración. Cabe citar a (Habitat, 2016) quien en su investigación referida a la propiedad informal señala que la población urbana marginal entre los años 1990 al 2015 se ha incrementado en 213 millones de habitantes.

Por ello fue preciso consultar a la población en la pregunta 9 si en los centros poblados de Chancayllo, considera que la migración ha sido uno de los motivos por los que surgieron los centros poblados en la localidad de Chancayllo, de esta pregunta se obtuvo como resultado que el 72% considera que si, efectivamente uno de los motivos es la migración. En esta localidad la migración se produjo del campo a la ciudad, cabe destacar una gran mayoría de los migrantes es de la provincia de Huaraz.

(Reymer, 2009) en su ensayo referido a la propiedad informal, también indica que la migración de las zonas rurales a las ciudades ocasionan el surgimiento de las propiedades informales, agrega que en el Perú este fenómeno se acrecentó en la década de 1970, siendo la reforma agraria uno de los motivos por los que se generó más migraciones.

La situación económica de la población forma parte de la dimensión de la propiedad informal, esta correlacionada, es así que la pobreza o bajo nivel económico es también un común denominador en estos centros poblados, ya que no cuentan con las posibilidades económicas para acceder a una propiedad formal. En la pregunta 10 realizada a los pobladores se consultó si considera que los precios de los terrenos o viviendas legalmente formalizados son costosos, el 93 % respondió que sí. Por

tanto se concluye que una de las razones por lo que las personas recurren a tener una propiedad informal y con ello crear grupos urbanos informales es que no cuentan con dinero suficiente para acceder a propiedades formales ya que son muy costosas.

Se puede corroborar de acuerdo a los estudios de campo y las teorías encontradas que la pobreza es una de las causas del aumento de la propiedad informal ya que no tienen acceso a un predio formalizado por ser costoso. (Idencity, 2018) indicaba que, de acuerdo a estudios de la Cámara Peruana de Construcción, solo en Lima, en el 2017 las viviendas informales llegan a un 70 % y que a nivel nacional puede subir al 80%. Por lo que sus estudio grafica la repercusión de la pobreza en el aumento de la propiedad informal.

La propiedad informal en la localidad de Chancayllo también tiene dimensiones del ámbito administrativo, por lo que cabe señalar que muchos de los pobladores de estos centros poblados, tienen más de 35 años sin poder acceder a un título de propiedad, ante estas circunstancias cabe citar la pregunta 11 realizada a los pobladores, en la cual se consulta si cree que las entidades encargadas de la formalización, muestran interés en formalizar las propiedades de los centros poblados de Chancayllo, el 93% de los encuestados señalaron que no.

La informalidad de estos centros poblados lleva más de tres décadas, en todo ese tiempo han sido postergados o desatendidos. COFOPRI en la actualidad cuenta con los mecanismos legales para regular cada situación de los predios.

Así también a los abogados especialistas se les consultó en la pregunta 16 de la encuesta que les correspondía, si es importante que exista compatibilidad social entre COFOPRI y la población, los resultados fueron que si en un 93%.

Es decir los especialistas señalan que se requiere que COFOPRI tenga un acercamiento a la población, que sus procesos y el marco legal sea acorde con la realidad y a la necesidad de la población, que haya más acceso. Muestra de esta deficiencia es el caso de estas poblaciones de Chancayllo, con más de 35 años en

posesión pero aun no han accedido a la titulación. En algunas zonas de estos centros poblados se les ha dicho que sus predios se encuentran sobre terrenos titulados a nombre de los ex hacendados, por ello no pueden acceder a la titulación, sin embargo COFOPRI también puede aplicar la prescripción adquisitiva de dominio, más aun si los pobladores tienen esa cantidad de años en posesión sin conflicto.

(Calderón, 2014) señala que la formalización de la propiedad, es el proceso por el que se conjugan aspectos jurídicos con la necesidad de un ordenamiento urbanístico y conseguir una mejor situación económica, por lo que el derecho a la propiedad, es también un derecho a la ciudad y sobre todo a acceder a la inclusión social.

La propiedad informal tiene a extenderse y no solo en Perú sino en diversas latitudes del planeta, mientras existan exceso demográfico, pobreza, necesidad de vivienda, la informalidad de la propiedad puede presentarse. En la pregunta 12 de la encuesta realizada a los pobladores se les consultó si considera que existe venta informal de predios en la localidad de Chancayllo, el 53 % indico que sí. Esta situación de venta informal de predios o terrenos es frecuente y no solo en esta localidad. (Calderon, 2019) refiriéndose a las zonas urbanas informales manifiesta que, es frecuente que se den casos donde dirigentes de centros poblados, venden terrenos o alquilan recurriendo a procedimientos que no se ajustan a la ley, al igual que se benefician cuando realizan ampliaciones de los límites territoriales de los centros poblados.

Pero así como hay quienes venden, existen los que necesitan de un terreno para vivir, por lo que ante la necesidad de vivienda y la imposibilidad de acceder a predios o viviendas formalizadas por el alto costo, se siguen realizando venta de terrenos o predios que no se encuentran adecuadas a las formalidades legales.

Se considera al programa de formalización de predios del Perú como uno de los más positivos en la región, sin embargo también hay manifestaciones de descontento dentro del país, porque muchos centros poblados no han sido atendidos. Por ello, la pregunta 17 realizada a los abogados especialistas fue, si considera que los programas de formalización de la propiedad informal por parte del estado se

desarrollan adecuadamente, el 40% indicó que sí, 40% señaló que no y 20% a veces. Se puede constatar que las opiniones son divididas. Sin embargo en el caso de los centros poblados de la localidad de Chancayllo, se percibe una desatención.

Si bien en la localidad de Chancayllo de acuerdo a los resultados el 40% indicó que no se están realizando adecuadamente los procesos de formalización, no es el único lugar donde se tiene esta percepción. (Charaja, 2016) en su investigación de tesis referida a el proceso de formalización de predios urbanos en COFOPRI, concluye que hay ineficiencias en las herramientas de gestión con las que trabaja COFOPRI no son adecuadas, ya que las normas institucionales que aplica no están actualizadas de acuerdo a las nuevas funciones de la institución y están trabajando de manera automatizada. Esta afirmación también puede ser un indicador de que COFOPRI no está ajustando sus normas a la realidad problemática de las poblaciones.

3.3. Aporte práctico.

El objetivo del presente trabajo de investigación fue determinar en qué forma el proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. Es en este contexto que de acuerdo a los resultados obtenidos, se determinó que es necesario se realice un proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo, para dar solución a la problemática de la informalidad de predios.

Por ello se requiere la atención urgente del estado, lamentablemente sus políticas de formalización de predios o campañas de formalización, en más de 35 años que tienen algunos de los pobladores, no se han realizado en esta localidad, ni tampoco se les ha dado capacitaciones o charlas para informarles, por lo que no hay una comunicación adecuada. La gran mayoría desconoce quien realiza la formalización, ni cuáles son los procedimientos.

Es fundamental que el estado mediante COFOPRI atienda a estas poblaciones, se haga presente y evalúe la situación de estas poblaciones y realice una campaña de formalización de predios.

3.3.1 Fundamentación del aporte práctico.

El derecho a la propiedad es uno de los derechos fundamentales de la persona, en el artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política del Perú, se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad. Los pobladores de los centros poblados de Chancayllo, ya tienen más de 35 años ocupando sus predios y no pueden acceder a este derecho fundamental.

En el artículo 70 de la Constitución también indica que es el estado quien va garantizar el respeto de propiedad. Tomando en cuenta la legislación peruana podemos entender lo importante que es el derecho a la propiedad y es el estado quien la garantiza. Pero el acceso a estos derechos se encuentra postergado, en la localidad de Chancayllo. Por ello es necesaria la presencia del estado y lo haga mediante COFOPRI, que es la institución facultada.

Se requiere la presencia de COFOPRI, para que cumpla con sus funciones para la cual fue creada, ejecutar procesos de formalización en terrenos ocupados de manera informal y cumpla con sus objetivos, como lo es el de ordenar los centros poblados urbanos, es decir disminuir la informalidad de los predios o propiedades informales.

Pero también se requiere más información para poner en conocimiento a los pobladores sobre estos procesos. Y ese también es uno de los objetivos de COFOPRI transferir conocimiento al igual que capacidades al gobierno local. Por tanto se requiere que COFOPRI atienda a estos pobladores y evalúe la problemática para aplicar el marco legal adecuado para buscar soluciones.

Para que se concrete un proceso de formalización de los centros poblados de la localidad de Chancayllo, corresponde al estado atender esta necesidad de formalización, recurriendo a la entidad cuya finalidad es precisamente esa, la formalización de predios, COFOPRI. Han transcurrido más de 35 años y el estado se ha mostrado ausente ante esta problemática, obviando tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 2, inciso 16 de la Constitución, donde se señala que toda persona tiene derecho a la propiedad. Estos pobladores por el transcurso del tiempo en posesión les corresponde ser atendidos y evaluados para que se les formalice sus predios.

COFOPRI debe tener un acercamiento a la población, realizar charlas informativas, poner en conocimiento a la población y gobiernos locales sobre los procesos que realiza, cumplir así con parte de los objetivos que motivaron su creación. De igual forma las municipalidades también debieran de apoyar con capacitaciones, señalando los procedimientos o impulsando que se gestionen procesos de formalización.

Los resultados obtenidos en la presente investigación, donde se corrobora la hipótesis de que se requiere de un adecuado proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de Chancayllo fue valorado y corroborado por un abogado especialista en casos de propiedad informal de predios.

IV. CONCLUSIONES

- Se fundamentó teóricamente el proceso de formalización de predios informales a través del estudio teórico, lo cual permitió desde la doctrina revisar teorías sobre derecho de propiedad, precisándose también sobre la propiedad informal, constatándose la migración de la serranía peruana a la costa, donde las personas percibían que tendrían más oportunidades, y a la vez más presencia del estado.
- Se determinaron los antecedentes históricos, jurídicos, de la propiedad informal y los procesos de formalización de la propiedad informal urbana, los mismos que sirvieron para hacer un mejor análisis de la problemática planteada.
- Desde la caracterización del estado actual del problema se realizó diagnóstico de las propiedades en situación de informalidad en los centros poblados de la localidad de Chancayllo, constatándose resultados muy relevantes sobre lo que acontece en estos centros poblados.
- La hipótesis planteada es probada. La verificación de su certeza se consiguió de los resultados obtenidos de la aplicación de técnicas y métodos de investigación, como la observación empírica, análisis de documentos y la encuesta cuyo instrumento ha sido validado por juicio de experto. Toda la información fue contrastada con la realidad problemática. Es así que se pudo constatar la certeza de la hipótesis, por lo que es correcto decir que se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.
- El proceso de formalización de predios por excelencia en el Perú es el de COFOPRI, aunque existen algunas deficiencias, es el programa que mejores logros a obtenido con la formalización de predios. Por lo que es el camino más viable para que estos centros poblados, con 35 años de existencia y de no

haber sido atendidos por el estado, puedan acceder a la formalización de sus predios. Cabe indicar que estos pobladores cuentan con varias décadas de posesión pacífica, las mayoría de las viviendas son de material noble, cuentan con servicios de energía eléctrica, siendo estos puntos favorables para una potencial evaluación de COFOPRI y posterior formalización.

- COFOPRI en el año 2019 ha formalizado a 60 mil predios, y tenía proyectado este año 2020 formalizar a 200 mil más, si bien este año con la pandemia ha habido retrasos, sería factible que se incluya a los centros poblados de la localidad de Chancayllo en los próximos proyectos de formalización.

V. RECOMENDACIONES

- De acuerdo a los resultados obtenidos se debe promover la realización de un proceso de formalización de predios en la cual intervenga COFOPRI, quien es el ente del estado encargado de realizar dichos procesos, y cumpla con su función de ejecutar procesos de formalización en predios en situación de informalidad.
- Los directivos de los centros poblados deben de trabajar unidos, en conjunto para entre todos solicitar la presencia de COFOPRI, la Municipalidad Provincial de Huaral y Municipalidad Distrital de Chancay para que evalúen la situación de sus pueblos, de igual forma para que realicen charlas informativas a los pobladores para que se informen sobre el proceso y los beneficios de un predio formalizado.
- COFOPRI y el estado debe de mostrar compatibilidad social con los pueblos de la localidad de Chancayllo, contemplar su realidad problemática y aplicar

las normas que le correspondan de acuerdo a su situación para que accedan a la formalización de sus predios.

- Se recomienda a los pobladores y directivos respetar las zonas que están prohibidas para habitar (zonas arqueológicas, zonas de riesgo). De igual forma que sus centros poblados contemplen un orden urbanístico para que cuando se realice un proceso de formalización no sean observados por esos motivos.

VI. REFERENCIAS

Avendaño Valdez, J. (1986). *La posesión ilegítima o precaria*. THÉMIS-Revista De Derecho, (4), 59-63. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/10611>

Avendaño, J. (2003). *Posesión inmediata y posesión mediata*., Tomo V, Lima: Gaceta Jurídica, pp. 112-116.

Avendaño, J. (2005). *La Constitución Comentada*. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.

Avendaño Valdez J. (2006). *Comentarios al Código Civil, Tomo VI*. Lima: Gaceta Jurídica. Lima

Álvarez, J. (1986). *Curso de Derechos Reales*. Madrid, España: Civitas

Calderón, J. (2005). *Política de formalización de la propiedad en el Perú urbano (1996-2004)*. Recuperado de: <http://www.asocapitales.co/documentos/67.pdf>.

- Calderón, J. (2014). *Titulación masiva de tierras en el Perú, 2007-2011*. Recuperado de: <https://www.lincolinst.edu/pt-br/publications/working-papers/titulacion-masiva-tierras-en-el-peru-2007-2011>.
- Calderón J. (2019). *El Estado y la informalidad urbana Universidad. Perú en el siglo XXI*. Recuperado de <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Chaname R. (2009). *Manual de derecho Constitucional*. Lima: Adrus.
- Clichevsky N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina*. Una aproximación. Santiago de Chile. Recuperado de <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/nora-clichevsky-informalidad-y-segregacion-urbana-en-america-latina-una-aproximacion.pdf>
- Cuadros, C. (1995). *Derechos Reales Tomo II*. Cuzco, Perú: Cultural Cuzco
- Charajas, J. (2017). *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016 (Tesis Maestría)* Universidad Cesar Vallejo. Lima. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15214>
- De Soto, H. (1990). *El otro Sendero*. Lima: Instituto Libertad y Democracia
- De Soto, H (2000). *El misterio del capital*. Lima: Empresa Editora El Comercio.
- Díaz, T. (2015). *Derechos reales sobre la cosa ajena, con limitación a los derechos de goce: Usufructo, uso y habitación. Análisis comparativo de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España*. (Tesis de licenciatura). Universidad Rafael Landivar. Ciudad de Guatemala. Recuperado de: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Diaz-Telma.pdf>
- Díaz, A. (2017). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la municipalidad provincial de Coronel Portillo – 2017*

- (tesis posgrado). Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Huanuco. Recuperado de <http://repositorio.unheval.edu.pe/handle/UNHEVAL/5464>
- Ezquivel, C. (2010). *Cofopri ¿organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* (Tesis de maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede México. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10469/2842>
- Frediani, J. (2010). *Lógicas y tendencias de la expansión residencial en áreas periurbanas* (tesis doctoral). Universidad Nacional de La Plata. Argentina. Recuperado de <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/3203>
- García, M. (2015) *Asentamientos informales, caso de estudio infravivienda en Invasión Polígono 4 de marzo en Hermosillo, Sonora, México.* (Tesis maestría) Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/77794>
- González, G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2013) *Derecho Urbanístico. Tomo I*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales Barron, G. (2013) *La posesión precaria, en síntesis (y réplica contra los positivistas radicales)*. Recuperado de https://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf
- Gonzales Barron, G. (2013). *Derechos Reales*, Lima, tercera Edición, Jurista Editores.
- Gutierrez Camacho, W (2014). *La Constitución comentada. Análisis artículo por artículo.* (3ª ed., Vol. I). Lima: Gaceta Jurídica.
- González, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial - Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

Habitat (2016). *Informe anual de gobierno comparativo, ejercicio 2015*. Lima, Perú.

Recuperado de https://www.afphabitat.com.pe/wp-content/uploads/2016/07/Informe_Anuar_GC_AFP_HABITAT_2015.pdf

Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación*, 6 ta edición, México.

Hernández, R.; Fernández, C.; Baptista, L. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill Educación, 6ta. Edición, p. 200.

Idencity (2018) *El alto riesgo de las viviendas informales en el Perú*. Lima. Recuperado de <https://www.idencityconsulting.com/viviendas-informales-en-el-peru/>

La Puente, M. (1999). *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica, pp. 23-24.

Maisch, L. (1983). *Los derechos reales en el nuevo código civil peruano 1984*. Lima. Recuperado de <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis1983.n002.3271>

MacDonald, J. (2005). *La otra agenda urbana. Tareas, experiencias y programas para aliviar la pobreza y precariedad en las ciudades de América Latina y el Caribe*. Recuperado de <https://books.google.com.pe/books?id=V950Z46OIQC&pg=PA33&dq=cofopri&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwiFoZ2yjOvbAhWQuVkkHTkRA3IQ6AEIJzAA#v=onepage&q=cofopri&f=false>

Mejorada, M. (2013) *La Posesión en el Código Civil Peruano*, recuperado de <https://vlex.com.pe/vid/posesion-codigo-civil-peruano-771021037>

Mejorada Chauca, M. (2014). *La decisión de expropiar*. *IUS ET VERITAS*, 24(49), 202-206. Recuperado a partir de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/13625>

- Messineo, F. (1965). *Manual de Derecho Civil y Comercial. Relaciones obligatorias singulares*. Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa-América: Buenos Aires, 1965
- Moisset L. (1981). *Dominio de Automotores y Publicidad Registral*, p. 228/229, Ed. Hammurabi: Buenos Aires.
- Mosqueira, E. (1999). *Las reformas institucionales para la creación de un sistema de derechos de propiedad*. Lima, Perú: Recuperado de <https://es.scribd.com/doc/103149460/1999-Las-Reformas-Institucionales-para-la-Creacion-de-un-Sistema-de-Derechos-de-la-Propiedad>
- Morón, J. (2001). *Comentarios a la nueva ley del procedimiento administrativo*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Murrugarra, L. (2018). La formalización de la propiedad y la expansión informal urbana en el centro poblado Centenario-Huaral 2017. (Tesis pre grado). Universidad Cesar Vallejo. Lima. Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/21142/Murrugarra%20_PLA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Pachecho, I. (2018). *El fenómeno de la inmigración del campo a la ciudad en Lima*. Arquitectura/Sostenibilidad/Urbanismo. Recuperado de <https://blogs.upn.edu.pe/arquitectura/2018/05/11/el-fenomeno-de-inmigracion-del-campo-a-la-ciudad-en-lima/>
- Pastrena, F. (2017). *La propiedad y sus atributos desde el derecho civil*. Recuperado de <http://legis.pe/la-propiedad-atributos-desde-derecho-civil>
- Pérez, K. (2018), Relación de la gestión municipal con la formalización de predios urbanos en el Distrito de Tarapoto, periodo 2016-2017. (Tesis posgrado). Universidad Cesar Vallejo. Tarapoto. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12692/26050>

- Pino Lozano, J. (2015) *La honestidad en la investigación científica*, Acta medica peruana vol.32 no.4 Lima. Recuperado de http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1728-59172015000400001
- Ramírez E. Tratado de Derechos Reales. 2da. Ed. Tomo II. Lima, Perú; Editorial Rodhas; 2004
- Reymer, D. (2013). *La propiedad informal: el proceso de formalización*, Arequipa, Red Interquorum Arequipa. Recuperado de <http://redigarequipa.blogspot.com/2013/09/la-propiedad-informal-el-proceso-de.html>
- Rodríguez, A., Pérez J., Alipio, O. (2017) *Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento*, Revista Escuela de Administración de Negocios, núm. 82, pp. 1-26 Universidad EAN, Bogotá, Colombia.
- Rubio M.(1999), *Estudio de la Constitución Política 1993*. Lima: Fondo Editorial.
- Sassen, S. (2003). *Los espectros de la globalización*. Buenos Aires: FCE.
- Max Arias, S. (2011). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984. Derechos Reales*. Tomo III, Lima: Normas Legales.
- Soria, M. (2012) *Registros Públicos- Los Contratos con Publicidad. Juristas editores: Lima, Perú.*
- Valverde, G. (2019). *La estructura de formalización en COFOPRI y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la SUNARP*. (Tesis de grado) Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Recuperado de <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/4506/BC-TES-TMP-3328.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Valencia, A., Ortiz, A. (2012). *Derecho civil. Derechos reales.* (11ª ed., Vol. II). Bogotá: Temis.

Vásquez Ríos, A. (2003). *Los Derechos Reales – la Propiedad, III Edic., T2, Edit. San Marcos, Lima – Perú 2003.* pág. 45.

Vásquez Ríos, A. (2005). *Derechos Reales. Los Bienes. La Posesión.* Tomo I, Lima: San Marcos.

Varsi E. (2019). *Propiedad y derechos reales.* Gaceta Civil & Procesal Civil. Lima. Recuperado de https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/ulima/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Velásquez, L. (2014). *Bienes.* (13ª ed.). Bogotá: Temis. Recuperado de <https://editorialtemis.com/Temis/Contenidos/01-000-0079.pdf>

VII. ANEXO

Anexo 1 Matriz de consistencia

Título de Investigación: FORMALIZACION DE PREDIOS PARA DISMINUIR LOS CASOS DE PROPIEDAD INFORMAL EN LOS CENTROS POBLADOS DE LA LOCALIDAD DE CHANCAYLLO.				
FORMULACION DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	METODOLOGIA
<p>- Los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo requieren de un proceso de formalización de predios.</p>	<p>GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar en qué forma el proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. <p>ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundamentar teóricamente como un adecuado proceso de formalización de predios informales pueden disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de Chancayllo. - Determinar los antecedentes históricos, jurídicos, de la propiedad informal y los procesos de formalización de la propiedad informal urbana. - Diagnosticar el estado actual de las propiedades en situación de informalidad en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. - Plantear propuestas o recomendaciones para que estos centros poblados puedan acceder a la formalización de sus predios. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se requiere de un proceso de formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo 	<p>INDEPENDIENTE</p> <p>Formalización de predios.</p> <p>DEPENDIENTE</p> <p>La propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo</p>	<p>ENFOQUE: Mixto.</p> <p>DISEÑO: No experimental, descriptivo simple, con corte transversal.</p> <p>METODOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Análisis-síntesis. - Hipotético deductivo. - Histórico Jurídico. - Jurídico descriptivo.

Anexo 2 Operación de variable

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
Variable Independiente - Formalización de predios. (Calero 2014) Proceso mediante la cual se reúnen aspectos jurídicos y la necesidad de un ordenamiento urbanístico con la cual también se puede conseguir mejoras sociales y económicas. Agrega que el derecho a la propiedad es también un derecho a la ciudad y a la inclusión social.	Aspectos jurídicos	- Seguridad jurídica. - Título de propiedad	Cuestionario
	Planeamiento urbanístico	- Planificación Urbana. - Integración urbana	Cuestionario
	Aspectos Socio-económicos	- Eliminación de conflictos. - Reducción de la pobreza. - Acceso al crédito.	Cuestionario
Variable Dependiente - Propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo. Debido a la necesidad de viviendas, fueron surgiendo nuevas formas de acceder a la tenencia de tierras o predios, pero estas no se ajustaban al marco legal, no cumplen con los requisitos previstos en la ley para considerarlos legales y con derecho a título de propiedad.	Falta de presencia de las entidades encargadas de formalizar	- Proceso de formalización ineficiente. - Desinformación de la población.	Cuestionario
	Crecimiento demográfico en la zona	- Migración del campo a la ciudad. - Tasa de natalidad	Cuestionario
	Aspecto económico	- No pueden acceder a terrenos formales o viviendas por alto costo.	Cuestionario
	Administrativo	- COFOPRI no responden solicitudes - Falta de interés.	Cuestionario
	Mercado inmobiliario informal	- Venta Informal de terrenos - Invasiones	Cuestionario

Anexo 3. Instrumento.

- Encuesta pobladores

El objetivo de la presente investigación es determinar en qué forma el proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

Por ello se pide su colaboración a los pobladores de los centros poblados de la localidad de Chancayllo ya que son las personas afectadas por la problemática de la propiedad informal en esta localidad.

En mi condición de investigador me comprometo en respetar el anonimato de las personas que colaboraron con esta encuesta, así también agradezco por su colaboración en este trabajo de investigación.

Instrucciones

Se le pide a usted que lea detenidamente las siguientes preguntas y marque con un “x” la respuesta que crea conveniente, tomando en cuenta la escala siguiente.

SI ----- 3

AVECES----- 2

NO-----1

Nº	Item	SI	A veces	NO
		3	2	1
1	Cree usted que se requiere de un proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo, para disminuir los casos de propiedad informal			
2	Considera usted que el título de propiedad brinda seguridad jurídica sobre el predio.			
3	Se han realizado procesos de formalización de predios en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.			
4	Cree usted que si se realizaría la formalización de la propiedad, contribuiría a una adecuada integración urbana.			

5	Se han producido protestas o conflictos por parte de la población de los centros poblados de Chancayllo, exigiendo la formalización de los predios.			
6	Cree usted que con la formalización de la propiedad, tendrá más oportunidades económicas.			
7	Usted ha recibido información sobre los procesos de formalización realizado por COFOPRI			
8	Sabe usted cuales son los procedimientos que se debe seguir para formalizar la propiedad informal en los centros poblados.			
9	Considera usted que la migración ha sido uno de los motivos por los que surgieron los centros poblados en la localidad de Chancayllo			
10	Considera usted que los precios de los terrenos o viviendas legalmente formalizados son costosos.			
11	Cree usted que las entidades encargadas de la formalización de la propiedad informal muestran interés en formalizar las propiedades del los centros poblados de Chancayllo.			
12	Considera que existe venta informal de predios en la localidad de Chancayllo.			

- Encuesta abogados especialistas.

El objetivo de la presente investigación es determinar en qué forma el proceso de formalización de predios puede disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo.

Por ello se pide su colaboración a usted en su condición de abogado especialista en los temas relacionados a los derechos reales y conector de los procesos de formalización, para recabar información necesaria para la presente investigación.

En mi condición de investigador me comprometo en respetar el anonimato de las personas que colaboraron con esta encuesta, así también agradezco por su colaboración en este trabajo de investigación.

Instrucciones

Se le pide a usted que lea detenidamente las siguientes preguntas y marque con un “x” la respuesta que crea conveniente, tomando en cuenta la escala siguiente.

SI ----- 3

AVECES----- 2

NO-----1

Nº	Item	SI	A	NO
			VECES	
13	Cree usted que se requiere de un proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo, para disminuir los casos de propiedad informal			
14	Considera usted que título de propiedad brinda seguridad jurídica sobre el predio			
15	. Corresponde a COFOPRI y a la municipalidad Provincial realizar el proceso de formalización en los centros poblados de Chancayllo			
16	Cree usted que es importante que exista compatibilidad social entre COFOPRI y la población			
17	Cree usted que los programas de formalización de la propiedad informal por parte del estado se desarrollan adecuadamente.			

Anexo 04 Ficha de validación y fiabilidad

GUÍA JUICIO DE EXPERTOS

1. Identificación del Experto

Nombre y Apellidos : Xiomara Cabrera Cabrera

Centro laboral : Escuela de Posgrado, Universidad Señor de Sipán.

Título profesional : Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Penal.

Grado : Doctora.

Institución donde lo obtuvo: Universidad Ciego de Ávila, Cuba.

2. Instrucciones

Estimada especialista, a continuación, se muestra un conjunto de indicadores, el cual tienes que evaluar con criterio ético y estrictez científica, la validez del instrumento propuesto (véase anexo N° 1).

Para evaluar dicho instrumento, marca con un aspa (x) una de las categorías contempladas en el cuadro:

1: Inferior al básico 2: Básico 3: Intermedio 4: Sobresaliente 5: Muy sobresaliente

3. Juicio de experto

INDICADORES	CATEGORÍA				
	1	2	3	4	5
1. Las dimensiones de la variable responden a un contexto teórico de forma (visión general)					X
2. Coherencia entre dimensión e indicadores (visión general)					X
3. El número de indicadores, evalúan las dimensiones y por consiguiente la variable seleccionada (visión general)					X
4. Los ítems están redactados en forma clara y precisa, sin ambigüedades (claridad y precisión)					X
5. Los ítems guardan relación con los indicadores de las					X

variables(coherencia)					
6. Los ítems han sido redactados teniendo en cuenta la prueba piloto (pertinencia y eficacia)				X	
7. Los ítems han sido redactados teniendo en cuenta la validez de contenido					X
8. Presenta algunas preguntas distractoras para controlar la contaminación de las respuestas (control de sesgo)				X	
9. Los ítems han sido redactados de lo general a lo particular(orden)					X
10. Los ítems del instrumento, son coherentes en términos de cantidad(extensión)					X
11. Los ítems no constituyen riesgo para el encuestado(inocuidad)					X
12. Calidad en la redacción de los ítems (visión general)					X
13. Grado de objetividad del instrumento (visión general)					X
14. Grado de relevancia del instrumento (visión general)					X
15. Estructura técnica básica del instrumento (organización)				X	
Puntaje parcial				12	60
Puntaje total	72				

Nota: Índice de validación del juicio de experto = $[72 / 80] \times 100 = 90$ (MUY ALTA)

4. Escala de validación

Muy baja	Baja	Regular	Alta	Muy Alta
00-20 %	21-40 %	41-60 %	61-80%	81-100%
El instrumento de investigación está observado			El instrumento de investigación requiere reajustes para su aplicación	El instrumento de investigación está apto para su aplicación
Interpretación: Cuanto más se acerque el coeficiente a cero (0), mayor error habrá en la validez				

5. Conclusión general de la validación y sugerencias

Se considera válido el instrumento para su aplicación.

6. Constancia de Juicio de experto

El que suscribe, Dra. Xiomara Cabrera Cabrera, identificado con CE. N° 001321330 certifico que realicé el juicio del experto al instrumento diseñado por el tesista.

En la investigación denominada: FORMALIZACION DE PREDIOS PARA DISMINUIR LOS CASOS DE PROPIEDAD INFORMAL EN LOS CENTROS POBLADOS DE LA LOCALIDAD DE CHANCAYLLO.



.....
Firma del experto