UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

PROGRAMA DE ESTUDIO DE DERECHO

Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Lequernaque Mendoza, Jhan Martin

Asesor:

Urcia Quispe, Manuel Ulises

(Código ORCID:0000-0003-3965-5904)

PIURA – PERÚ

2023

Índice general

Índice general ii

Índice de tablas iii

Índice de gráficos iv

Palabras clave v

Constancia de originalidad vi

Título vii

Resumen viii

Abstract ix

I. Introducción 1

II. Metodología 19

III. Resultados 21

IV. Análisis y discusión 28

V. Conclusiones 31

VI. Recomendaciones 32

VII. Referencias bibliográficas 33

VIII. Anexos 38

Índice de tablas

Tabla 1 Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos..... 21
Tabla 2 Saneamiento Físico Legal y derecho a la propiedad..... 23
Tabla 3 Factores que determinan la titulación de predios……....25
Tabla 4 Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos…….26

Índice de gráficos

Gráfico 1 Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos..... 22
Gráfico 2 Saneamiento Físico Legal..... 24
Gráfico 3 Factores condicionantes para obtener la titulación (excepciones)..... 25
Gráfico 4 Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos……..…..27

Palabras clave

Text	Desarrollo del saneamiento físico legal de inmuebles urbanos.
Specialty	Civil

Keywords

Text	Development of legal physical sanitation of urban properties
Specialty	Civil

Linea de investigation:

Línea de investigación	**Instituciones del derecho civil patrimonial y no patrimonial.**
Área	Ciencias Sociales
Subárea	Derecho
Disciplina	Derecho

USP UNIVERSIDAD SAN PEDRO | VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El que suscribe, Vicerrector de Investigación de la Universidad San Pedro:

HACE CONSTAR

Que, de la revisión del trabajo titulado **"Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021"** del (a) estudiante: **LEQUERNAQUE MENDOZA JHAN MARTIN**, identificado(a) con Código N° **2111200128**, se ha verificado un porcentaje de similitud del **23%**, el cual se encuentra dentro del parámetro establecido por la Universidad San Pedro mediante resolución de Consejo Universitario N° 5037-2019-USP/CUpara la obtención de grados y títulos académicos de pre y posgrado, así como proyectos de investigación anual Docente.

Se expide la presente constancia para los fines pertinentes.

Chimbote, 06 de diciembre de 2023

UNIVERSIDAD SAN PEDRO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN
Dr. JAVIER MARTÍNEZ CARRIÓN
VICERRECTOR

NOTA: Este documento carece de valor si no tiene adjunta el reporte del Software TURNITIN.

Título

Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021

Resumen

El presente estudio tuvo como propósito determinar los factores condicionantes para el desarrollo de la formalización de predios urbanos en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021. Para ello, se empleó una metodología de enfoque mixto, de diseño no experimental, de nivel descriptivo y se aplicará la técnica del análisis documental con su instrumento Ficha de revisión de expedientes administrativos aplicado a (20) veinte procesos de formalización del área de Saneamiento Físico Legal y la guía de entrevista aplicada a veinte (05) usuarios de distintas zonas del caso urbano de la provincia de Sullana.

Los factores condicionantes para la formalización de predios urbanos en la provincia de Sullana fueron: el acceso a los servicios básico agua, luz, internet, la ubicación, la educación y/o conocimiento de los ciudadanos. Finalmente, se concluyó que, los principales factores para que se formalicen los predios, son los censos, la cultura tributaria, los trámites, el certificado negativo de posesión, planos de ubicación, áreas colindantes; todo ello propicia seguridad jurídica en el acceso a la propiedad.

Palabras clave: Derecho, Formalización, Municipal, Propiedad, Saneamiento.

Abstract

The purpose of this study was to determine the conditioning factors for the development of the formalization of urban properties in the area of Legal Physical Sanitation of the Provincial Municipality of Sullana, 2021. For this, a mixed approach methodology was used, with a non-experimental design., at a descriptive level and the technique of documentary analysis will be applied with its instrument Administrative file review sheet applied to (20) twenty formalization processes of the Legal Physical Sanitation area and the interview guide applied to twenty (05) users from different zones of the urban case of the province of Sullana.

The conditioning factors for the formalization of urban properties in the province of Sullana were: access to basic services: water, electricity, internet, location, education and/or knowledge of citizens. Finally, it was concluded that the main factors for the properties to be formalized are the censuses, the tax culture, the procedures, the negative certificate of possession, location plans, adjoining areas; All this promotes legal certainty in access to property.

Keywords: Law, Formalization, Municipal, Property, Sanitario

I. Introducción

En el ámbito internacional, se han recabado los siguientes estudios vinculados al tema de investigación: Burbano y Vargas (2021), realizaron el trabajo de investigación titulado: *"Desarrollo Local en el Municipio de Corinto en Cauca – Colombia en el marco del Posconflicto",* cuyo propósito se basa en realizar un análisis de la perspectiva del desarrollo local, teniendo como base el reconocimiento del espacio geográfico a raíz de la dimensión administrativa, económica, ambiental y social, para ello, empleo un enfoque prospectivo, cuyo principal instrumento fue análisis documentario. Finalmente, el autor concluyó que el turismo es la principal fuente de desarrollo económico, razón por la cual, se debe invertir tanto en infraestructura social y física con el objetivo de propiciar un mayor escenario.

Por su parte, Quintero y Chacón (2020), en su trabajo de titulación *"Análisis de la pérdida histórica del espejo de agua del humedal Tierra Blanca, por el desarrollo urbano del municipio de Soacha, teniendo en cuenta sus implicaciones sociales y ambientales"*, realizado con el objetivo de analizar cómo se perdió el espejo de agua de Tierra Blanca del Municipio de Soacha, a raíz de la expansión urbana, presentada durante un lapso determinado. Para ello, los autores emplearon técnicas de recojo de información cualitativas. Los resultados muestran que con el paso del tiempo la expansión urbana en las zonas aledañas a los humedales de Soacha, incluyendo el Tierra Blanca, es el más afectado por dicha actividad, dando como resultado problemáticas como el crecimiento descontrolado del sector urbano y la contaminación ambiental.

En esa misma línea de ideas, Pañafiel (2022) en su trabajo de posgrado *"El avalúo catastral de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba"*, cuya finalidad fue analizar el avaluó de cada una de las casas inventariadas para preservar el desarrollo urbano y el centro histórico de Riobamba a través del cumplimiento de políticas sociales. Para ello, plasmó un diseño transversal no experimental. Dentro de sus principales resultados se determinó que existen diversas diferencias entre los criterios que poseen las edificaciones y el avaluó catastral.

A nivel nacional se han encontrado los siguientes antecedentes relacionados con el tema bajo estudio:

Delgado y Mego (2021) en su tesis *"Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo – San Martín - 2021"*, planteó como propósito delimitar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad, para ello, los autores emplearon una metodología descriptiva. Asimismo, las técnicas que fueron empleadas se basaron en la revisión bibliográfica, observación y encuesta. En donde se concluyó, que, los niveles de formalidad de la propiedad en Morales, Banda de Shilcayo y Tarapoto es de 82%, 92% y 69% respectivamente, valores que muestran el estado situacional de la formalización de predios en estos distritos.

Flórez (2018) en su trabajo de Maestría denominado *"El Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos desarrollado por la Dirección regional de Vivienda y Construcción del Cusco y el Mejoramiento de las Condiciones de Vida en el Centro Poblado de Santa Teresa del Distrito del mismo nombre de la Provincia de la Convención del Departamento del Cusco"*, planteo como finalidad delimitar la relación entre las condiciones de vida y el saneamiento físico legal de Convención – Cusco, para ello, empleo una investigación de enfoque cuantitativo, básico, de diseño no experimental. Arribando a la conclusión que existe un nivel de 5% de significancia que permite determinar que existe una relación fuerte entre las variables de estudio.

De igual forma, Rurush (2021) en su estudio *"Políticas Públicas y Saneamiento Físico Legal del Programa Municipal de Vivienda "Confraternidad", Los Olivos, Lima, 2020"*, donde se propuso determinar la relación existente entre las variables y sus respectivas dimensiones, referidos a un sector de la población postergada eb su legalidad. El enfoque de investigación fue cuantitativo, de tipo básica con un nivel descriptivo, y bajo un diseño no experimental transversal del tipo correlación, la muestra seleccionada estuvo conformada por 10382 habitantes del Programa Municipal de Vivienda Confraternidad, tomándose una muestra de 100 pobladores de carácter no probabilístico, empleándose una encuesta de tipo cuestionario. Concluyéndose que, existe un nivel de correlación alto entre las variables.

Finalmente, en el contexto local, Eca (2021), en su tesis denominada

"Identificación de la Problemática Relativa a la Ubicación Geográfica del AA. HH Las Peñitas en el Distrito de Sechura – Provincia de Sechura – Departamento de Piura, y El Impacto sobre la Ausencia de los Servicios Básicos" propuso analizar si la ubicación del citado asentamiento es tal que no se permite la dotación de servicios que se requieren para las condiciones básicas dentro de una vivienda, para ello, el autor empleo un enforque mixto, exploratorio. Concluyendo que el asentamiento no cuenta con servicios básicos.

De igual manera, respecto a la fundamentación científica, se han establecido diversas teorías, partiendo por la teoría de la propiedad, desarrollada por el autor Walras (1910), quien define que el derecho de propiedad que posee una persona es aquel derecho el cual permite que se pueda satisfacer las necesidades de un sujeto mediante el disfrute de los frutos que te puedo ofrecer. El autor expresa que todo derecho va a recaer en la relación que pueda existir entre las personas, mostrando aquí una clara obligación moral que puede existir. Por lo cual la persona la cual permita que se acceda al derecho de propiedad respecto a un bien que se puede tener puedo ofrecer un poder moral respecto al uso de dicho bien para poder satisfacer sus necesidades, y que las otras personas de manera obligatoria puedan respetar dicho derecho. Los bienes o objetos sobre los cuales se puede ejercer el derecho de propiedad son aquellos los cuales tienden a ser útiles y al mismo tiempo limitados en cantidad, para el autor lo denomina como aquellas cosas escasas o la riqueza social. Podemos entender por riqueza social aquella que se encuentra compuesta por aquellas cosas que duran más de una vez, las cuales se denominan bienes durables, y aquellos los cuales pueden servir en un solo uso los cuales son llamados bienes fungibles, dado que estos son bienes de capital y ingresos. Dicha teoría también manifiesta aquel derecho que uno posee sobre algo, respecto a que esta puede consumirlo usarlo e incluso beneficiarse de su servicio a lo largo de un tiempo prudencial.

Por lo tanto, los propietarios de un bien harán uso de dicho bien e inclusive de las rentas que te puedo ofrecer. Como consecuencia del uso de un bien u objeto que se lo otorga el derecho de propiedad se obtendrá también el derecho poder venderla, por ende, se podrá facultad de un intercambio en el mercado, u otorgándole a esta propiedad o bien un valor comercial el cual permite que sea

intercambiable o transferible a otros sujetos los cuales pueden ser los nuevos beneficiarios de esta propiedad.

De igual manera, se encuentra la teoría de la función social del derecho de propiedad, desarrollado por López (2006), expuso que la propiedad respecto a los derechos y los deberes del propietario puede ser entendida desde amplios términos generales, en los cuales especifica que el derecho al uso no debe de afectar el bienestar de los demás partícipes de un derecho o incluso de la sociedad, dado que para poder utilizar la propiedad y que esta sea beneficiosa no debe de ir en contra de los márgenes de la ley. La función social se encuentra altamente relacionada con los principios y derechos urbanísticos, en los cuales se ve la necesidad e interés de la sociedad respecto a la propiedad limitándola para que así no exista la necesidad de un conflicto sino por el contrario esta pueda favorecer los intereses de una colectividad mediante la expropiación.

La expropiación dentro de márgenes legales es entendida como aquella acción que ejerce el Estado haciéndose dueño de una propiedad privada ello a través del interés público. La función social de la propiedad viene a ser uno de los pilares más importantes que posee el interés público, dado que este ha permitido que se establezcan reformas legislativas a nivel latinoamericano las cuales se encuentran altamente relacionada con aquellas medidas que buscan garantizar que las poblaciones puedan obtener recursos que permitan que se garanticen sus derechos Fundamentales, como lo puede hacer el acceso a un suelo urbano formal. Lo cual pretende que se pueda normar el ejercicio de derecho a la propiedad a fin de qué con ellos se puedan generar espacios o escenarios propicios en los cuales se puedan satisfacer las necesidades de los diferentes sectores que puedan carecer de recursos que permitan el acceso a bienes inmobiliarios.

Del mismo modo, la declaración universal de derechos humanos expresa que toda persona va a tener el derecho de propiedad, de manera individual y colectivamente, del mismo modo expresa que nadie podrá ser privado de manera injusta desde hecho a la propiedad, ello lo encontramos establecido en el artículo 17 en los incisos uno e inciso dos de la declaración universal de derechos humanos. Por lo cual lo manifestado sostiene que toda persona tendrá derecho a la propiedad siempre y cuando ésta se encuentra registrada ante las instituciones competentes

las cuales permitirán que se deje una constancia adecuada de la propiedad que pueda poseer cualquier sujeto de derecho.

Aunado a ello, se ha considerado pertinente, desarrollar las variables analizadas, partiendo por el derecho de propiedad, donde Cruz (2004), expresa respecto de la definición de propiedad que esta procede o tiene un origen latino el cual proviene de *"propietas",* el cual deriva de *"propium"* y del mismo modo puede ser entendido como: *"lo que pertenece a un sujeto"* o también como *"lo que es propio de ella",* dicho término del mismo modo procede de la palabra *"prope",* el cual indica desde un ámbito más general la idea que puede tenerse respecto a la cercanía, proximidad o adherencia que se puede tener respecto de los bines. Lo cual quiere decir que, desde su concepción más general, la propiedad es la clara referencia de aquello que le puede pertenecer a un sujeto. Sin embargo, desde un concepción más técnica o inclusive restringida, la propiedad es entendida como un derecho real que este puede abarcar dos maneras diferentes de ser interpretado: a) la propiedad recaerá como derecho por sobre todo tipo de bienes, ya sean materiales como inmateriales o b) otorga al titular del derecho que este pueda gozar o poder respecto a los bienes.

En el área del derecho, la propiedad es aquel poder directo e inmediato respecto de un objeto o bien, mediante el cual se otorga la capacidad de disponer del propio bien, salvo las propias limitaciones que pueden ser establecidas por la Ley. Por su parte, el derecho real es aquel que implica el ejercicio de todas las facultades jurídicas de carácter amplio que son parte del ordenamiento jurídico que son conseguidas a este. Por su parte el autor Albaladejo (2004), define a la propiedad como aquel máximo poder jurídico que puede ser pleno respecto a un bien o cosa. Dicho poder se encuentra sometido total y directa directamente a todos los aspectos y utilidades que pueden ser de carácter proporcional a fin de qué en base a ello se puede hacer el goce del de la propiedad.

Ahora bien, cabe precisar los tributos del derecho de propiedad, señalados dentro del código civil en el artículo 923 podemos encontrar la regulación de los atributos siendo estos los siguientes: a. *El ius utendi,* el cual hace referencia al uso, b. *El ius fruendi* el cual hace referencia al disfrute c. *El ius abutendi* el cual hace referencia a la disposición y d. *El ius vindicandi* el cual hace referencia a la reivindicación.

El primero de ellos *"Ius Utendi"*, es entendido como aquel derecho que se enfoca en el uso del bien el cual faculta al propietario a que este pueda servirse de él según la naturaleza que este posea, es decir, este posee derecho respecto a los usos que puedan realizarse respecto a este bien. Un ejemplo de ello es, el empleo de una casa habitándola, otra manera de usar algún bien es llevar puesto unas joyas o incluso cuando se usa un automóvil para trasladarnos de un lugar a otro, etc.

Respecto al *"Ius Fruendi"*, Zavaleta (2002), expresan sus propias palabras que esto consiste en el goce el disfrute y la explotación de un objeto que es de propiedad de alguien el cual puede percibir de los frutos de este. El goce es aquello que se dividen en dos aspectos, en primer lugar en la utilización directa del bien que es perteneciente a un sujeto, ellos se puede ver reflejado en el uso personal de las tierras haciendo producir obteniendo frutos de ella, etc. en segundo lugar, la utilización del bien respecto a que el propietario puede ceder el terreno o bien que le pertenezca a un tercero percibiendo de ellos beneficios, un ejemplo de ellos sería como cuando se da en alquiler un local y por ende se goza de lo percibido mensualmente es decir de la renta.

Además, el *"Ius Abutendi"* Torres (2002), sostiene que este consiste en aquella disposición jurídica que se otorga de un bien al ser enajenado a título oneroso, es decir, la venta de este bien o a título gratuito, es decir a través de los actos de donación, anticipo de herencia, legado, etc. O también puede realizarse en cuando se constituyen derechos a favor de otra persona como por ejemplo alquilando, hipotecando o otorgando la disposición material del bien para realizar actos de sembrío, edificación o incluso la destrucción del bien.

Asimismo, del *"Ius Vindicandi"*, podemos decir que la propiedad, es reivindicable. Dado que según el código civil en el artículo 927 expresan una clara protección hacia el dueño o propietario de un bien a fin de que te pueda gozar de la acción reivindicatoria la cual es imprescriptible.

En suma, a ello, deben mencionarse los caracteres del derecho de propiedad, que son: i) derecho absoluto, para Palacio (2004), dicho autor sostiene que el derecho de propiedad es el que se encuentra mayormente debilitado. Ello debido a que se otorga al propietario una cantidad enorme de poderes con los cuales puede disponer respecto a un bien, ellos significan que, el propietario será quien podrá poner a

disposición su propiedad ya sea el destino e incluso el uso que para él más le convenga, ellos quieren decir que no existirán límites respecto a las facultades que esto pueda poseer respecto a su bien. Del mismo modo la autora afirma que actualmente, la propiedad es vista como una institución la cual debe regularse y al mismo tiempo organizarse en función del interés social, colectivo y mayoritario. Dado este carácter absoluto sólo debe de quedar como tal en la teoría. Actualmente esto es muy relativo, dado que existe una restricción notable. Además de ello el carácter absoluto sólo debe ser entendido como la inclusión de diversas facultades respecto el bien que puede poseer el propietario las cuales no son concedidas por ningún otro derecho real.

Un segundo carácter es que es un derecho exclusivo, mismo que, para Ramírez, (2007). Expresa respecto a la concepción tradicional que el derecho a la propiedad es exclusivo de un sujeto, el cual ve ejercer el goce de este mismo. Dado que este es el titular del bien, será el único el cual podrá ejercer algún tipo de poder sobre los bienes y las atribuciones Que pueda llevar consigo. Por otro lado para el autor Palacio (2004) Sostiene que solo y únicamente el propietario será quien pueda hacer uso y provecho del bien, ello quiere decir, que no se concibe la idea de qué de manera simultánea, es decir, el mismo tiempo existan dos propietarios, cabe destacar que esta figura se refiere a la exclusividad que puede tener un propietario, dejando de lado la Figura respecto a los casos en los que pueden surgir los condominios o la copropiedad, dado que ellas son figuras completamente diferentes.

Un tercer carácter es que es un derecho perpetuo, mismo que según los autores Águila y Capcha (2006), manifiestan que la prescripción extinción no afecta la propiedad dado que no existe o no se extingue el hecho de no hacer uso de un derecho, y que al mismo tiempo la acción reivindicatoria se imprescriptible. Sino por el contrario, se sostiene que los bienes no pueden permanecer improductivos, puesto que a la sociedady al Estado le de interés que estos bienes generen riqueza o frutos por lo cual es que ampara la prescripción adquisitiva. El abandono de un bien se debe encontrar sancionado puesto que el propietario al no poseer un bien durante una cantidad de tiempo suficiente perderá su derecho, ante ello la doctrina moderna sustituye dichos caracteres por los siguientes: es un derecho elástico, para

el autor Vásquez (2009). ese derecho significa que puede existir la separación de algunas facultades, sin embargo, en cuanto sucede la extinción de dichos derechos limitativos la propiedad reintegrará las mismas facultades por fuerza de atracción ello quiere decir en base ejemplos la pérdida que posee el propietario respecto al arrendador en cuanto al uso temporal de un bien es decir un contrato de arrendamiento, el cual lo recuperará tras extinción de dicho acto jurídico.

Además, es un derecho autónomo, donde se expresa que la propiedad no dependerá de ningún otro tipo de derecho. Ello quiere decir que es entendido este como un derecho principal e independiente, dado que posee una existencia propia y al mismo tiempo no depende de otro derecho a diferencia de otros derechos reales los cuales requieren que otra persona sea el titular del derecho de propiedad, derivando de este derecho la existencia de derechos reales como lo es el que el acreedor hipotecario pueda derivar su hipoteca a otro sujeto.

De igual manera, es un derecho abstracto, que quiere decir o recalca la independencia de las facultades que pueden asistir entre uno y otro derecho.

Por otro lado, deben mencionarse los elementos del derecho de propiedad, desarrolladas por Eugenio Ramírez Cruz, quien señala los siguientes: i) sujeto o titular, es entendida como aquella persona natural (individual) o jurídica (colectiva). se expresa en modo que no debe hablarse de un sujeto activo dado que ello implicaría la existencia de un sujeto pasivo dentro del derecho de propiedad; ii) objeto, son objetos de propiedad todos aquellos bienes ya sean de carácter material como en material los cuales existen dentro del mundo exterior, siempre y cuando estos sean probables es decir se encuentran dentro del Marco jurídico de comercio y, iii) la relación jurídica, es aquella facultad la cual se otorga a un sujeto o titular respecto de un bien lo cual generará la creación de un vínculo jurídico o relación entre (sujeto- bien).

De igual manera, debe mencionarse que el derecho fundamental a la propiedad en la Constitución Política de 1993, regulado en el artículo dos incisos 16 expresa y regula al derecho de propiedad común derecho fundamental. En palabras del autor Chaname, (2009) la propiedad es entendida como una de las más grandes conquistas que ha aportado a la civilización, dado que esta ha permitido el desarrollo económico y al mismo tiempo ha generado la regulación de los derechos

patrimoniales los cuales los encontramos como el derecho de sucesión o el derecho a la herencia. La propiedad es entendida como un derecho el cual genera un vínculo respecto de un objeto o bien el cual otorga facultades jurídicas y poderes legales respecto del bien propietario. Los derechos del hombre nacen bajo la misma premisa que es el derecho a la dignidad el cual se debe de encontrar basado en la justicia e igualdad, asimismo el derecho a la propiedad se conoce como un derecho inviolable. Dentro de la declaración de derechos del hombre del ciudadano la cual la encontramos promulgada por la revolución francesa de 1789 se aprecia que la propiedad es considerada un derecho inviolable y al mismo tiempo sagrado, dado que nadie puede ser privado de este cuando exista una necesidad legalmente justificada, pública el exija de manera justa y bajo previa indemnización.

Del mismo modo en la declaración americana de derechos y deberes del hombre de 1948 dentro del artículo 23 el cual hace una expresión directa respecto de la propiedad prescribe que todo sujeto tiene derecho a una propiedad privada la cual contenga las necesidades esenciales de una vida decorosa la cual permita mantener la dignidad de la persona y del hogar, dicho artículo lo que permite resaltar el aspecto social y humano el cual nace a raíz de un derecho. Por su parte el autor Chirinos (2008), afirma que el derecho de la propiedad el cual es un derecho fundamental e individual puede ser susceptible hacer transmitido mediante el derecho de la herencia y no de la propiedad estatal o la propiedad pública. Este de manera teórica pertenece a todos dado que en la práctica no pertenece a nadie. Por su parte, el investigador Bernales (2012), sostiene que la propiedad es un derecho que se posee respecto a los objetos, cosas y bienes el cual consiste en usar usarlas gozarlas o disfrutarlas y percibir sus frutos, lo cual significa disponer de ellas, es decir, transferirlas a otros sujeto bajo cualquier forma posible y reivindicarlas lo cual equivale en poder recuperarlas de quién pueda que las haya usurpa.

En el contexto descrito, la norma que ha sido precitada resulta altamente importante, ello debido a que el derecho de acceso a la propiedad y de protección jurídica va a recaer sobre esta. Claro está, que aquí se puede consagrar la posibilidad abierta a todos, entendiendo a este común derecho formal que impide prohibiciones respecto al acceso de la propiedad y la posibilidad de ser propietario.

Por otro lado, tenemos el autor Ferrero (2005), quien nos indica que la norma citada lo que haces con consagrar a los derechos de la persona respecto al derecho de propiedad y la herencia. El primer lugar encontramos la regulada en el artículo 923 del código civil, el cual establece aquel poder que permite el uso, disfrute, disposición y la reivindicación de un bien, la misma disposición expresa que la propiedad debe realizarse en armonía del interés colectivo y dentro de los límites que establece la ley. según el doctrinario Ramírez (2007) la Constitución actual ha hecho una profundización mucho más abierta respecto a la orientación antecesora, dado que opta por una filosofía nítidamente liberal. ello debido a que ha desaparecido el rol social que debía ser cumplido aspecto empleado de los recursos naturales los cuales pueden ser concedidos a particulares. Desde otra perspectiva el dominio respecto a una propiedad presenta diversas innovaciones respecto a las características que este posee.

Dicho autor expresa que la Constitución considera la propiedad como un derecho personal del cual puede Disponer respecto del derecho propiedad. Ello lo expresa y estipula en el artículo dos incisos 16. Esta concepción es entendida como un carácter subjetivista, dado que considera la propiedad como inherente a la persona, como una continuación o incluso una proyección de esta misma de hecho, fórmula constitucional considera al derecho de propiedad de manera privada e implica que esta se debe entender respecto a un bien o una ventaja la cual puede acceder toda persona. Es así que el mismo autor expresa que la Constitución actual reconoce el derecho de propiedad privada entre uno de los derechos fundamentales que pueda tener todos los ciudadanos. Por lo cual la delimitación de este derecho se encontrará a cargo de las leyes ordinarias, para lo cual deben de tener en cuenta casos del bien común. Dichas leyes no podrán disminuir el contenido esencial, pues caerían dentro del ámbito inconstitucional.

En la vía civil, para el autor Torres (2002), el código civil de 1984 dentro del artículo 923 expresan que la propiedad es aquel poder jurídico el cual permita realizar el uso, disfrute, disposición y la reivindicación de un bien, lo cual debe de ejercerse en armonía del interés social y dentro de las facultades y límites que establece la ley. La propiedad es aquel el derecho real respecto del cual tiene poder una persona cuando un bien, este podrá ejercer un amplio poder de goce, lo cual

encierra todas aquellas facultades que pueden tener respecto de hecho bien como las son el de usar, disfrutar, disponer, reivindicar y sobre todo el poder de utilización el cual se encuentra establecido en los límites otorgados por el ordenamiento jurídico. Son considerados objeto de propiedad los bienes tanto muebles como inmuebles, materiales como inmateriales, lo que quiere decir que es objeto de propiedad todo bien el cual constituye elemento de fortuna o riqueza el cual se susceptible de aprobación en cuanto al provecho que puede obtener un individuo o una colectividad. Se excluyen los bienes de dominio público a este derecho de propiedad. Los bienes inmuebles adoptan aquella denominación de predios los cuales se pueden dividir en dos ramas los rústicos (campo) y urbanos (ciudad).

Asimismo, el autor antes citado expresa que el derecho de propiedad puede ser adquirido por diversas formas que se encuentran establecidas dentro del ordenamiento jurídico, como lo son la apropiación, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión de la propiedad, prescripción adquisitiva o sucesión hereditaria, entre otras. Dentro del código civil en el artículo 923 en concordancia con el artículo 70 de la Constitución de 1993, se establece que el derecho de propiedad debe ser ejercido en armonía del interés de la sociedad y dentro de los parámetros establecidos por la ley o la norma. Dichos poderes son inherentes a la propiedad siempre y cuando estos coincidan a uso, goce, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Claramente es importante que no exista una contradicción entre lo empleado y lo establecido por la ley.

Sin embargo, esa definición también se encuentra reflejada de manera moderna en cuanto a que la propiedad es entendida como aquel rol o función social en la cual esta ha pasado de ser una titularidad una atribución. No obstante, ello indica que se pueden observar resabios en la antigua definición que se había establecido, puesto que señala a estos atributos tradicionales de qué está investiga el propietario, ello entorno a los cambios que ha venido estableciendo legislador.

Asimismo, debe mencionarse la superación del concepto de propiedad, que para Espinoza (2005), expresa que el código en su artículo 923 hace una definición a la propiedad destacando que esta se obtiene mediante un poder jurídico el cual permita que se pueda disfrutar disponer y reivindicar un bien. Siempre cuando se

acerca en armonía a la sociedad y bajo los límites que establecer ley. Ello hace a que esta propiedad debe de ser entendida como aquel poder total que va a poseer un sujeto respecto del bien y que esa titularidad ha pasado ser una atribución que se otorga este sujeto. Respecto al aspecto social no implica que la propiedad privada individual no continúe siendo reconocida y protegida, dado que la propiedad es conservada como un poder uso disfrute y disposición según lo que otorga por el ordenamiento jurídico.

La propiedad ya no se puede proteger meramente de causas individuales, sino que al mismo tiempo el hombre puede permitir que se reconozca este como una misión social que se encuentra acorde la dignidad del mundo, en el cual los derechos son de libre e igualitaria manera, pero con carácter sustancial lo cual permita que se crezca una sociedad justa y con posibilidades amplias para todos los ciudadanos. La propiedad tiene un sentido de función el cual permita satisfacer las necesidades del ser humano dentro de un ambiente de seguridad, tranquilidad y paz.

Ahora bien, respecto al saneamiento físico legal y derecho de propiedad, en el Estado Peruano, la propiedad y la inviolabilidad del mismo, es un derecho constitucional establecido en el artículo 70º y 195º de la Carta Magna. Así lo confirma Bravo (2014) quien menciona que la propiedad es uno de los derechos subjetivos más antiguos, siendo reconocido por el Sistema Judicial y declarado como una esfera de nivel constitucional.

Estando a lo anterior, Avendaño J. y Avendaño F. (2017) siguiendo la norma civil indican que los derechos reales son aquellos que recaen sobre objetos y que pueden ser usados por el propietario o en su defecto obtener frutos, rentas o cualquier acción que le permita obtener un disfrute del mismo incluso regalarlo o destruirlo.

Por su parte, el Código Civil aludiendo a la propiedad, lo reconoce cómo el poder legal para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siempre que éste se ejerza basado en un bien común y dentro del marco normativo. No obstante, la propiedad no es solo un atributo, pues alude a otros derechos inmersos en esta, tales como la reivindicación. Lo que se busca es una posibilidad de apertura para todos, es decir, un atributo formal que no permita prohibir el acceso a la propiedad ni la posibilidad de ser el propietario de un bien (Bernales, 1996).

Estando a ello, el artículo 923 del citado código, busca que la persona a la que le pertenezca un bien no tiene el poder absoluto, puesto que su limitación es el interés social cuyo respeto convierte el atributo en un deber, además de unirse a las limitaciones establecidas en la normativa en el ejercicio del derecho a la propiedad. Cabe hacer referencia que, el precitado artículo se circunscribe al derecho de propiedad privada, sin embargo, también se habla de un derecho estatal que ejerce dos tipos de dominio: el público, que incluye todos los bienes que son de uso común conforme el artículo 73 de la Carta Magna, refiriendo que son imprescriptibles e inalienables que solo pueden ser concedidos conforme a la norma para ser aprovechados y lograr un beneficio monetario. (Rodríguez, 2020)

Ahora bien, lo anterior quiere decir que, ninguna persona puede ser privada del derecho de propiedad salvo sea necesario por seguridad del Estado, misma que debe ser ordenada por norma con la consigna de una compensación por algún prejuicio generado. de lo contrario, el propietario de un bien inmueble podrá acudir al Poder Judicial en vía de tutela para contestar el costo de la propiedad que el Estado mencione en el procedimiento de expropiación; es por ello que, con el fin de resguardar este derecho fundamental, existen instituciones que tienen competencia y se encuentran facultadas para para proceder conforme a la norma y en protección de los bienes.

En ese sentido, para que se pueda ejercer este derecho deben seguirse una serie de procedimientos que permitan regularizar la propiedad de un predio y dicho trámite se conoce como saneamiento físico legal, el cual es definido por Salvador (2016) como el procedimiento para lograr la regularización y formalización de la libre propiedad. Del mismo modo, Gálvez (2020) establece que son procesos cuyo objetivo es hallar una relación entre lo constatado in situ y lo bibliográfico, haciendo que dicho bien tenga un valor en el mercado, además de asegurar las garantías jurídicas al titular del predio.

Por su parte, Percy Álvarez, el Saneamiento Físico Legal es el proceso en donde el titular de un predio formaliza su derecho a la propiedad entre otros, con el fin de encontrarse aptos para su registro. De igual manera Esther Huamaní, la define como las etapas conformadas por actos técnico – legales, realizadas mediante terceros, concluyendo así en la formalización de la propiedad.

Siendo así, que los gobiernos locales en los últimos años se han incrementado las normas que permitan instaurar distintas políticas especializadas en vivienda. Sin embargo, debido al retraso de las mismas, no se ha logrado ordenar el casco urbano y mucho menos el rural, dando como consecuencia el aumento de las viviendas informales.

El economista Hernando de Soto (2009), en su obra "El Otro Sendero", en donde propondría métodos para declinar la tasa de informalidad, mismas que fueron aceptadas por entidades nacionales e internacionales. Una de dichos métodos, es la creación de formalización predial, con el fin de fomentar la titulación en masa de los sectores más pobres de la sociedad. Mismo donde elaboró, los aspectos de la informalidad desde un enfoque Teórico e Histórico en el Perú, pone como prioridad la propiedad como elemento trascendental de los mercados, relacionando, la situación de pobreza con las normas de propiedad, que generan trabas en los procedimientos, debiendo facilitarse con el fin, que los predios en situación de pobreza puedan ser inscritos para mejorar su calidad de vida, definiéndose esta como el grupo de condiciones que mejoran el bienestar de las personas, satisfaciendo necesidades físicas, materiales, sociales o emocionales.

Según Delgado (2016), en el Perú, el proceso de titulación, conocido también como proceso de Saneamiento Físico Legal, era muy complejo y de larga duración, en donde el tiempo para obtener la inscripción formal de un predio podría demorar entre quince a veinte años, debido a las trabas administrativas. Para Zecenarro (2016), el fin de todo el trámite al que eran sometidos los sectores informales del país, era el goce de derechos y beneficios que eran percibidos una vez dentro de la propiedad registral.

Dichos beneficios son los siguientes: tener la titularidad de dominio, registro ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, incentivación de inversión sobre el inmueble, aumento en el valor de los bienes registrados, facilidad en la transferencia del bien: fácil trasferencia y circulación dentro del mercado, facilidad en el gravamen de los bienes, acarreando el acceso a créditos dentro del sistema financiero nacional como objeto de garantía.

Por otro lado, se tienen los predios urbanos, que para el autor Alamandoz (2020), define urbano desde dos premisas, siendo la primera como la forma de una norma

que tiene como fin el explicar y ordenar el objeto, y, en segundo lugar, como la importancia de explicar y ordenar para conocer factores de su existencia que permita comprender y mantener una norma cuyo apoyo permite una intervención adecuada.

Por otra parte, Ortiz (2017), menciona que le planeamiento del casco urbano, ejercida por las entidades ediles con las cuales mediante técnicas establecidos sirve para definir objetivos, estrategias y proyectos sobre cómo será la distribución del espacio terrenal considerado, realizando un perfil respecto al uso del suelo que con el tiempo se volverá pare de una ciudad.

Caso contrario, de acuerdo al Diccionario de Arquitectura y Construcción (2016) hace mención que le desarrollo urbano, se refleja en los problemas a los cuales se enfrentan la población como es el caso de la desigualdad social, discriminación, Asentamientos Humanos en situaciones de pobreza, contaminación, etc.

Ante esto, el Estado Peruano desde el año 1996, comenzó una reforma legítima e institucional con el fin de formalizar la propiedad que no se encontraba inscrita. Años más adelante en 1999, implemento procesos jurídico – administrativos con el fin de regular la construcción de edificios, es decir, iniciar un trabajo de formalización, misma que es definida por Calderón (2006), como una estrategia social en beneficio de los sectores pobres de una metrópolis, por la cual, se hacen acreedores de un título de propiedad debidamente regulado ante las instancias correspondientes, concediendo una mejora económica para las mismas, y por consecuente para la ciudad.

Una de dichas medidas fue el Decreto de Urgencia Nº025-2007 que da origen al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, quien es el máximo ente nacional encargado de diseñar, normar, ejecutar y controlar la formalización predial comprendiendo el saneamiento físico legal y la titulación, formulación del catastro urbano, y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Locales dentro de su proceso de descentralización; con el fin de modernizar, consolidar y actualizar el catastro nacional formalizado.

Ahora bien, debe señalarse que la presente investigación encontró su fundamento en el conocimiento de la teoría sobre el desarrollo del saneamiento físico legal, toda vez que ello permite conocer los procedimientos que conlleva la formalización de un predio urbano como parte del derecho constitucional a la propiedad. Teniendo en cuenta los problemas que se presentaron durante dicho proceso, como son el incumplimiento de los plazos administrativos, la falta de documentación presentada por los solicitantes o el poco conocimiento respecto al trabajo que realiza el área objeto del presente estudio.

En ese sentido, este trabajo resultó importante en los siguientes aspectos: en la esfera social, porque surgió de la necesidad de aprender cómo se desarrollaron los procedimientos dentro del área de Saneamiento Físico Legal, y atender adecuadamente a la población como parte de la formalización intrínseca en el derecho a la propiedad.

Desde un aspecto práctico, pues el estudio permitió conocer los problemas presentados durante el desarrollo del proceso, y lograr una atención eficiente a los ciudadanos respecto a la regularización de su derecho a la propiedad.

Desde un aspecto teórico, resultó importante porque se constituyó en una herramienta que ayudó a tener una visión más amplia sobre el desarrollo de los procedimientos que realiza el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana.

Desde el aspecto metodológico, porque el estudio estuvo dotado de instrumentos que permitieron recabar las percepciones y opiniones de los trabajadores ediles sobre los trámites para la regularización de predios en la Provincia de Sullana, además porque se constituyó en un precedente para estudios de similares características.

Finalmente, la indagación implicó un beneficio para los estudiantes del derecho y sociedad en general, principalmente para los pobladores de la provincia de Sullana y los trabajadores ediles, respecto de los trámites para la regularización de la propiedad inmueble.

En esa línea de ideas, debe mencionarse que Ibárcena (2016) y Santiago (2019),

refieren que una parte de la problemática habitacional del Perú, está relacionado con un inadecuado orden del territorio, siendo la causante la descontrolada sobrepoblación y la falta de medidas que permitan una localización exacta de los asentamientos humanos en los cuales se delimitan los espacios públicos que son de suma importancia para el desarrollo personal y social de los habitantes , pues estas, están destinadas para la satisfacción de las necesidades urbanas y colectivas de la sociedad. Permitiendo poder disponer de un hogar cuyas condiciones cubran las necesidades para garantizar el correcto desarrollo y mejora en la calidad de vida de la comunidad.

Una de las propuestas se dio durante el Gobierno de Fernando Belaunde Terry (1960), se ejecutó una política para solucionar la problemática de vivienda, mediante la construcción de conjuntos habitacionales que permitió a la población de bajos recursos económicos accedan a ella, sin embargo, con el paso del tiempo, esta política dejo de funcionar generando el deterioro de dichos conjuntos en las ciudades.

En la actualidad la formalización de los predios urbanos forma parte de uno de los pilares para el desarrollo humano de los sectores donde el nivel de calidad de vida es escaza. Pues al buscar soluciones para el déficit habitacional del País, se ha prestado una mayor atención a las empresas inmobiliarias acarreando un beneficio económico para estas, sin satisfacer las necesidades de la población de bajos ingresos económicos.

Por ello, la presente investigación, buscó identificar los factores que determinan el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del derecho a la propiedad en la provincia de Sullana.

En tal sentido, el problema científico a investigar quedó redactado como sigue: ¿Cuáles son los factores que determinan el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021?

Ante ello, se ha realizado la conceptuación y operacionalización de variables, señalando que el saneamiento Físico Legal: es el procedimiento para lograr la regularización y formalización de la libre propiedad (Salvador, 2020), mientras que, los predios Urbanos: define urbano desde dos premisas, siendo la primera

como la forma de una norma que tiene como fin el explicar y ordenar el objeto y, en segundo lugar, como la importancia de explicar y ordenar para conocer factores de su existencia que permita comprender y mantener una norma cuyo apoyo permite una intervención adecuada. (Almandoz, 2020).

De igual manera, debe señalarse que los derechos reales: son aquellos que recaen sobre objetos y que pueden ser usados por el propietario o en su defecto obtener frutos, rentas o cualquier acción que le permita obtener un disfrute del mismo. (Avendaño et al., 2017) y propiedad: es el poder legal para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siempre que éste se ejerza basado en un bien común y dentro del marco normativo (Código Civil Peruano).

Por otro lado, la investigación se propusieron las siguientes categorías: categoría 1: saneamiento físico legal, cuyas dimensiones son la informalidad y la formalización de propiedad, que a su vez cuenta con indicadores: situación económica, situación legal, trámites administrativos y derechos, mientras que, la categoría 2: predios urbanos, cuyas dimensiones son las: actores condicionantes y seguridad Jurídica, desarrollados mediante los siguientes indicadores: condiciones de vida y beneficios.

Ante ello, se planteó como hipótesis que los factores que determinan el proceso de formalización de predios urbano como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana son la situación económica de los pobladores, la situación legal de predios y los trámites administrativos de la institución.

Plasmando como objetivo general determinar los factores condicionantes para el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021 y, como objetivos específicos: a) describir el desarrollo del Saneamiento Físico Legal como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021, b) identificar los factores determinantes para obtener la titulación de un predio como parte del ejercicio del derecho a la propiedad y,
c) identificar los factores que determinan el nivel de formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana en el año 2021.

II. Metodología

Tipo y Diseño de investigación

Tipo de investigación

El presente estudio tuvo un enfoque mixto, de tipo aplicado, toda vez que aplicó la estadística para representar cada una de las variables las cuales fueron estructuradas por dimensiones e indicadores y se trabajaron en base a la descripción e interpretación de fenómenos observables.

Diseño de investigación

Asimismo, se desarrolló bajo el diseño descriptivo-no experimental, puesto que, formó parte de un estudio social, partiendo de la interpretación de textos que generaron una comprensión basada en la transmisión de ideas y la solución de un problema (Hernández, Fernández y Baptista, 2010). Por otro lado, se tuvo un corte transversal, ya que la información obtenida se recopiló en un único momento.

El siguiente gráfico muestra la forma en que se representó el diseño:

Entonces:

M: muestra de estudio.

O: Observación de las variables.

Población y muestra

La población estuvo constituida por la totalidad de sujetos con iguales posibilidades de ser elegidos y que compartieron características similares, es decir la población estuvo conformada por los procedimientos de saneamiento físico legal tramitados en la comuna edil de Sullana. Por su parte, la muestra constituyó una reducción de la población, que en este caso fueron veinte (20) expedientes administrativos del área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, así como cinco (05) personas de distintas zonas del casco urbano de la provincia de Sullana.

Muestreo: fue no probabilístico según factibilidad para el indagador. Validación y Confiabilidad

Al tratarse de un estudio de las ciencias sociales, perteneciente al ámbito jurídico, el rigor científico del instrumento se dio mediante la validación por juicio de expertos.

Técnicas e instrumentos de investigación

La técnica empleada fue la entrevista y la revisión bibliográfica. Se

utilizaron los siguientes instrumentos:

- Ficha de resumen: Esta herramienta permitió recopilar los antecedentes internacionales y nacionales, así como las teorías relacionadas con el tema.

- Para verificar la validez, se realizó un juicio de expertos, el cual fue revisado por tres magísteres especialistas en la materia, quienes evaluaron la objetividad del instrumento.

- Guía de Entrevista: que fue aplicada a cinco (05) pobladores de distintas zonas del casco urbano de la provincia de Sullana, que se encontraban en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad. Este instrumento constó de seis preguntas.

III. Resultados

Sobre los Objetivos:

a) Determinar los factores condicionantes para el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021.

Tabla 1

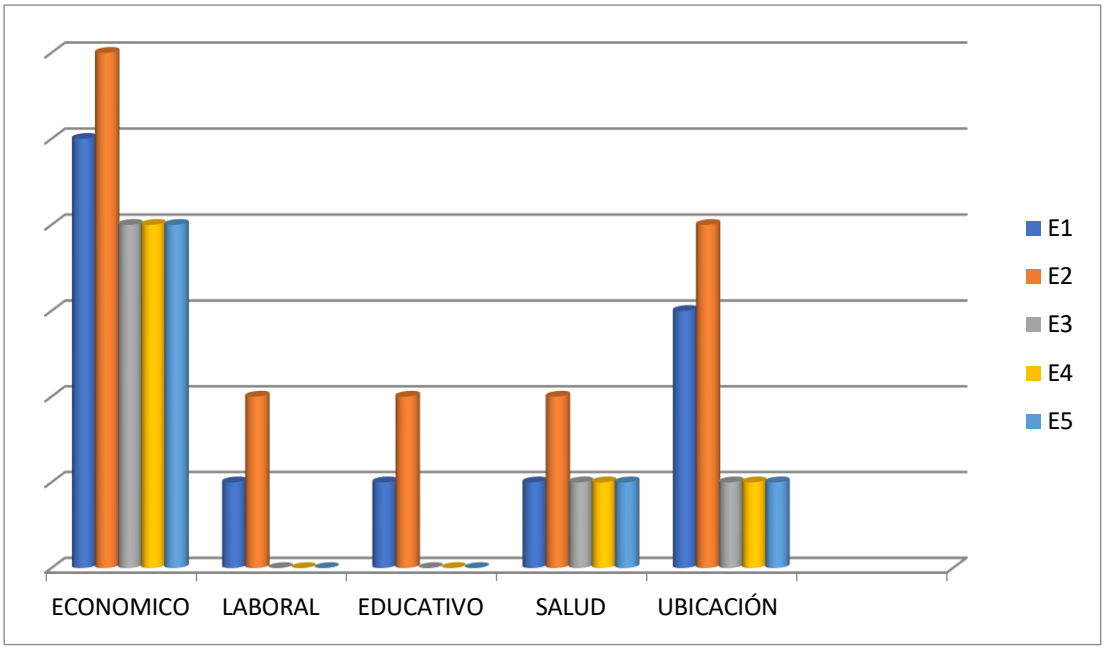
Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos

Pregunta: ¿Cuáles son los factores condicionantes para formalizar un predio?	
E1: Trabajador Municipal	**E2: Poblador**
Por lo general, las personas suelen decir que el factor para estar en la informalidad es el factor económico, ya que manifiestan que el derecho de pago para iniciar el trámite administrativo, es muy elevado y deciden esperar. También influye el acceso que se tenga al servicio de salud y educación de sus hijos.	Lo primordial es el factor económico, para proceder a regularizar los documentos que garanticen que el derecho de la propiedad de la que somos posesionarios. También, influye el conocimiento de los trámites que se deben realizar y el contar con servicios básicos de luz y agua.
E3	**E4**
Los factores que influyen son la educación de los ciudadanos y la ubicación, porque de ello dependerá que los ciudadanos podamos proceder con la formalización del predio.	En la provincia de Sullana, abundan las invasiones y al hacerlo no se tiene en cuenta el acceso a la salud, me refiero a la distancia para acceder a una I.E. por ejemplo o a un hospital. En realidad, lo que como población se busca es tener un terreno para poder construir y brindar seguridad a la familia. El factor que condiciona a la formalización es la situación económica.
E5	
Los factores son: la ubicación, el acceso a servicio básicos agua, luz, internet), la economía, la educación del ciudadano de querer hacer legal un predio invadido, por ejemplo.	

Nota. Encuesta realizada en la provincia de Sullana.

Gráfico 1

Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos



Nota. Entrevista realizada en la provincia de Sullana.

Interpretación: En la tabla N°01, se muestra que, de las cinco personas entrevistadas, respecto de los factores condicionantes para la formalización de predios urbanos en la provincia de Sullana, se lograron identificar: el acceso a los servicios básico agua, luz, internet), la ubicación, la educación y/o conocimiento de los ciudadanos, pues en la provincia, por lo general, se obtiene la posesión debido a invasiones. Asimismo, todos los participantes indicaron que el factor con mayor predominancia es el factor económico, ya que, para realizar los trámites dentro de la Municipalidad, deben cancelar un derecho y obtener documentos que acrediten la posesión y posteriormente la propiedad de los mismos.

b) Describir el desarrollo del Saneamiento Físico Legal como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021.

Tabla 2

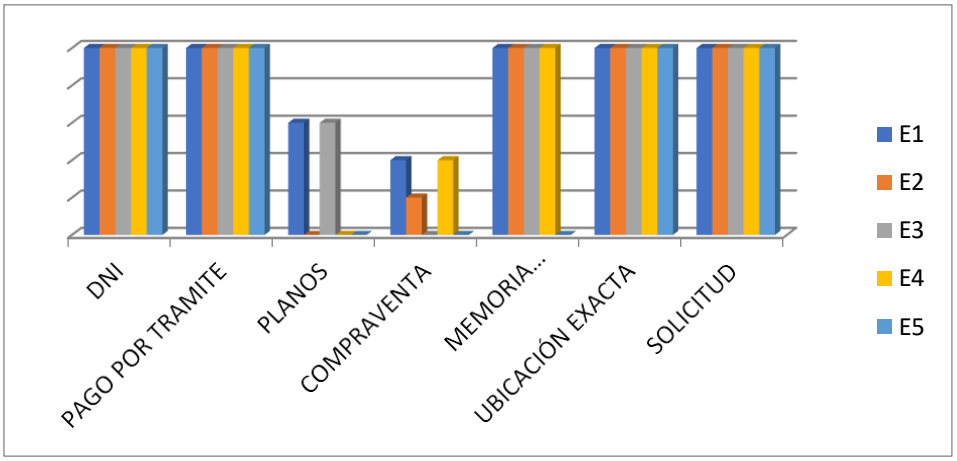
Saneamiento Físico Legal y derecho a la propiedad

¿Cómo se desarrolla el saneamiento físico legal en la Municipalidad Distrital de Sullana?	
E1: Trabajador Municipal	**E2: Poblador**
El saneamiento, inicia: 1) Presentar una solicitud de la persona que se encuentra en posesión, adjuntando copia del DNI, 2) realizar el pago de derecho a trámite, 3) consignar la dirección exacta y los planos según la ubicación, 4) El documento que acredite la compra del terreno, 5) la memoria descriptiva.	Primero, hay que llenar una solicitud y realizar el pago según TUPA municipal. Segunda: Tener el certificado negativo Certificado de posesión Copia de DNI Dirección exacta del domicilio o terreno Memoria descriptiva
E3	**E4**
1) Presentar una solicitud de la persona que se encuentra en posesión, adjuntando copia del DNI, 2) realizar el pago de derecho a trámite, 3) consignar la dirección exacta y los planos según la ubicación, 4) El documento que acredite la compra del terreno, 5) la memoria descriptiva.	1) Presentar una solicitud de la persona que se encuentra en posesión, adjuntando copia del DNI, 2) realizar el pago de derecho a trámite, 3) consignar la dirección exacta y los planos según la ubicación, 4) El documento que acredite la compra del terreno, 5) la memoria descriptiva.
E5	
Solicitud y copia del DNI, pago de derecho a trámite, dirección exacta y los planos según la ubicación, documento que acredite la compra del terreno.	

Nota. Entrevista realizada en la Municipalidad Provincial de Sullana.

Gráfico 2

Saneamiento Físico Legal



Nota. Entrevista realizada en la Municipalidad Provincial de Sullana.

Interpretación: La tabla 2 muestra que el saneamiento físico legal en la Municipalidad de Sullana, permite ejercer el derecho a la propiedad de los administrados, no obstante, deben seguirse ciertos requisitos legales exigidos para que adquiera el debido reconocimiento y, por ende, los derechos intrínsecos a la propiedad. Entre éstos desatacan: i) La solicitud presentada ante la autoridad competente, dirigida al alcalde y con atención al área de saneamiento físico, con ello se pretende dejar limpio (sanear) un inmueble de anteriores propietarios, verificar que no pesen gravámenes que impidan ejercer el derecho a la propiedad; ii) el derecho de pago, por lo general se entregan formatos que figuran en el Texto único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la institución; iii) los Planos, donde se establecen las colindancias y ubicación exacta dentro del caso urbano de la provincia, una memoria descriptiva, que la realiza el área responsable de tramitar dicho procedimiento, previa verificación del cumplimiento de requisitos anteriores. Es preciso indicar que la solicitud debe indicar la modalidad por la que se adquiere el predio, es decir, si es mediante compra vente, donación, etc.

c) Identificar los factores determinantes para obtener la titulación de un predio como parte del ejercicio del derecho a la propiedad.

Tabla 3

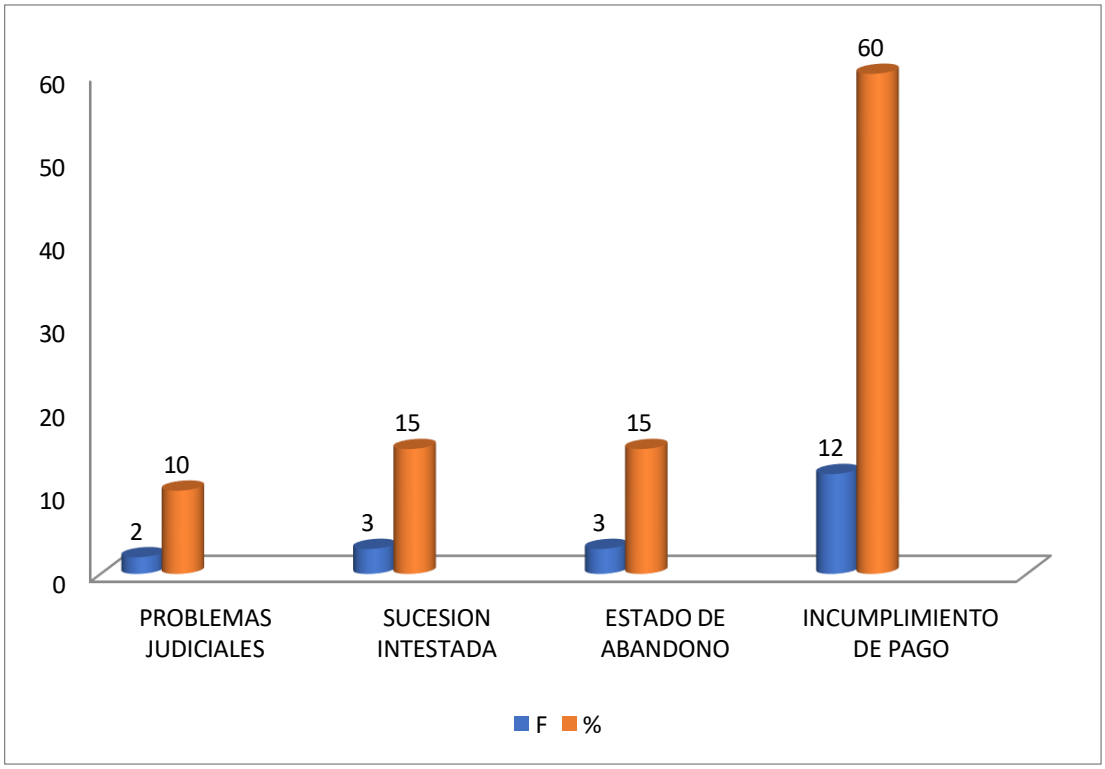
Factores que determinan la titulación de predios.

Factores para la titulación	
Que el predio no se encuentre en problema judiciales	5
Que se haya iniciado la sucesión intestada de todos los herederos	4
Que el predio no se encuentre en estado de abanando aparente	3
Que se cumpla con el pago de los autoevalúo	13
TOTAL	**20**

Nota. Datos en base a los expedientes analizados.

Gráfico 3

Factores condicionantes para obtener la titulación (excepciones)



Nota. Datos en base a los expedientes analizados.

Interpretación: La tabla 3, muestran el porcentaje de los factores que condicionan o impiden que el proceso de saneamiento físico legal en la provincia de Sullana pueda llevarse a cabo, toda vez que, existen ciertas excepciones, tales como:

i) los problemas de litigio (judiciales) que imposibilitan que se pueda continuar con el trámite, porque se debe esperar el pr0nuncimianto oficial del Juzgado respectivo para dar cumplimiento al mandato judicial. Ii) las sucesiones intestadas, porque en ocasiones los herederos no se encuentran de acuerdo con la parte de legítima anticipada y proceden con una demanda, lo que evita que la Municipalidad pueda determinar la propiedad del predio y por ende cobrar el impuesto predial; iii) el estado de abandono, sobre todo con la pandemia los ciudadanos dejaron clausuradas sus viviendas haciendo imposible que se identifique al propietario, problema que, aunado a la data antigua con que cuenta la institución edil, impide conocer al sujeto sobre el que recae el impuesto, v) Finalmente, el incumplimiento de pago, hace prever que una propiedad se encuentra en abandono y ocasiona que personas que no cuentan con una vivienda y que se encuentran desesperadas por adquirir una, invadan y se genera un proceso judicial.

d) Identificar los factores que determinan el nivel de formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana en el año 2021.

Tabla 4

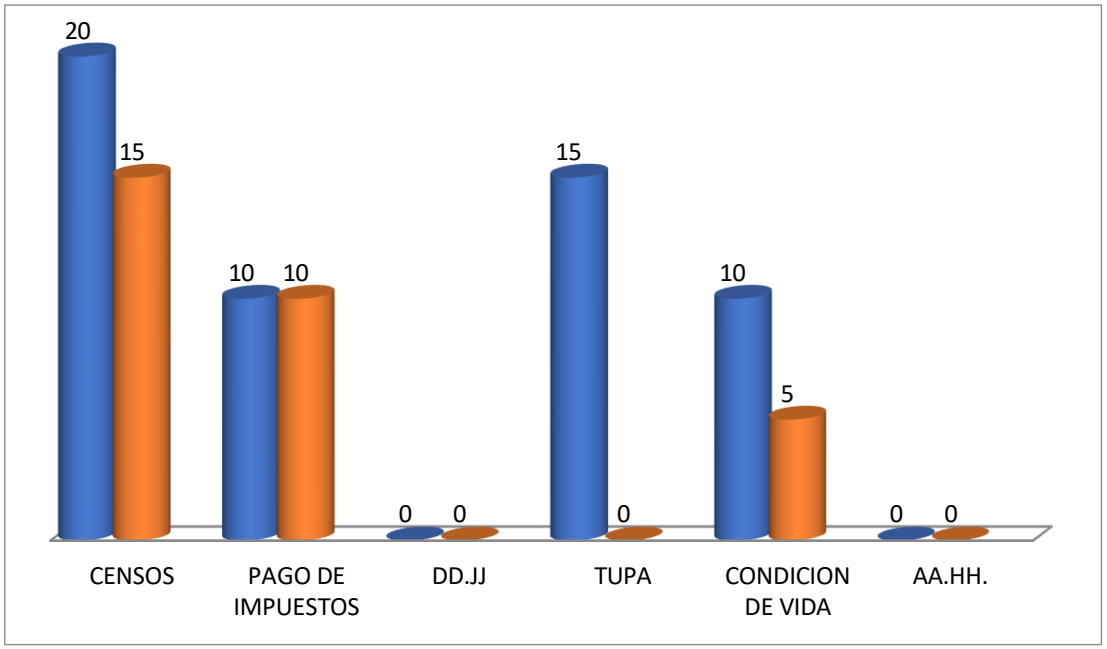
Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos.

Factores determinantes para formalización	
Los censos	7
El cumplimiento de los impuestos (viviendas)	4
Declaraciones juradas	2
Los requisitos de ley (TUPA)	3
Condiciones de vida	4
N° de viviendas según AA.HH.	0
Total	**20**

Nota. Datos en base a los expedientes analizados.

Gráfico 4

Factores condicionantes para la formalización de predios urbanos



Interpretación: La tabla 4, muestra que los principales factores para que se formalicen los predios, son en un inicio los censos que promueve el estado, con el fin de conocer el número de población existente, encontrándose además, que, el pago de impuesto representa un 10%, ello porque la provincia de Sullana no se cuenta con cultura tributaria, sino que, la población se encuentra en descontento con los ingresos recaudados, por lo que tampoco presenta declaraciones juradas, conforme lo indica la Ley de Tributación Municipal, respecto de los pagos establecidos en el TUPA, los ciudadanos sienten la obligación de pagarlos, para acceder a sus trámites como el certificado negativo de posesión, planos de ubicación, áreas colindantes, etc. Y en cuanto a los Asentamiento Humanos, las invasiones e informalidad son un problema dentro de la localidad, porque la necesidad de brindar un techo a las familias, promueve en los ciudadanos que se posesionen de lugares en aparentemente estado de abandono y construyan sus viviendas, sin importarles las condiciones mínimas de vida que deben tener.

IV. Análisis y discusión

Los resultados del presente trabajo de investigación se enfocaron en establecer los factores que condicionan el desarrollo de formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad.

De acuerdo con los objetivos planteados en el estudio, se entrevistó a cinco usuarios del área de saneamiento físico de la entidad edil, para conocer los factores que determinan la formalidad de predios urbanos en el caso urbano sullanense, en tal sentido, se logró identificar que el acceso a los servicios básico agua, luz, internet y la ubicación, no son tan relevantes, pues por lo general los pobladores suelen posesionarse de predios a través de invasiones. Asimismo, se identificó que el factor con mayor predominancia es el factor económico, ya que, para realizar los trámites dentro de la Municipalidad, deben cancelar un derecho y obtener documentos que acrediten la posesión y posteriormente la propiedad de los mismos. El resultado anterior, guarda similar relación con lo encontrado por el investigador Eca (2021), logró identificar la vulnerabilidad de sismicidad y la recurrencia de eventos climatológicos; asimismo, conocer más a fondo el abastecimiento de servicios básicos con los que cuenta el AA. HH Las peñitas y relacionarlos con su ubicación geográfica.

Respecto del desarrollo del saneamiento físico legal, deben seguirse ciertos requisitos legales exigidos para que adquiera el debido reconocimiento y por ende, los derechos intrínsecos a la propiedad, siendo estos: i) La solicitud presentada ante la autoridad competente, dirigida al alcalde y con atención al área de saneamiento físico, con ello se pretende dejar limpio (sanear) un inmueble de anteriores propietarios, verificar que no pesen gravámenes que impidan ejercer el derecho a la propiedad; ii) el derecho de pago, por lo general se entregan formatos que figuran en el Texto único de Procedimientos Administrativos (TUPA) de la institución; iii) los Planos, donde se establecen las colindancias y ubicación exacta dentro del caso urbano de la provincia, una

memoria descriptiva, que la realiza el área responsable de tramitar dicho procedimiento, previa verificación del cumplimiento de requisitos anteriores. Es preciso indicar que la solicitud debe indicar la modalidad por la que se adquiere el predio, es decir, si es mediante compra vente, donación, etc.

Aunado a lo anterior, hay que tener en cuenta lo manifestado por el autor Ortiz (2017), quien refiere que el planeamiento del casco urbano, ejercida por las entidades ediles mediante técnicas establecidas sirve para definir objetivos, estrategias y proyectos sobre cómo será la distribución del espacio terrenal considerado, realizando un perfil respecto al uso del suelo que con el tiempo se volverá parte de una ciudad.

En este punto cabe mencionar al autor Zecenarro (2016), quien alude que al fin de todo el trámite al que eran sometidos los sectores informales del país, tenían como único beneficio el goce de derechos que eran percibidos una vez dentro de la propiedad registral: la titularidad de dominio, Registro ante la SUNARP, aumento en el valor de los bienes registrados, facilidad en la transferencia del bien, facilidad en el gravamen.

Con ello, se quiere decir, que es importante la regularización y los procedimientos establecidos por las autoridades ediles para lograr una seguridad jurídica en los predios urbanos de la provincia, toda vez que, existen también, factores que condicionan o impiden que el proceso de saneamiento físico legal se lleve a cabo. Uno de estos problemas es el que se presenta en litigios (judiciales) que imposibilitan que se pueda continuar con el trámite, porque se debe esperar el pronunciamiento oficial del Juzgado respectivo para dar cumplimiento al mandato judicial; al igual que las sucesiones intestadas, porque en ocasiones los herederos no se encuentran de acuerdo con la parte de legítima anticipada y proceden con una demanda.

Para el autor Delgado (2016), el proceso de titulación, conocido también como proceso de Saneamiento Físico Legal, era muy complejo y de larga duración,

en donde el tiempo para obtener la inscripción formal de un predio podría demorar entre quince a veinte años, debido a las trabas administrativas.

Ahora bien, en relación a los principales factores para que se formalicen los predios, se tienen los censos que promueve el estado, con el fin de conocer el número de población existente, el pago de impuesto representa un 10%, ello porque la provincia de Sullana no se cuenta con cultura tributaria, sino que, la población se encuentra en descontento con los ingresos recaudados, por lo que tampoco presenta declaraciones juradas, conforme lo indica la Ley de Tributación Municipal, respecto de los pagos establecidos en el TUPA, los ciudadanos sienten la obligación de pagarlos, para acceder a sus trámites como el certificado negativo de posesión, planos de ubicación, áreas colindantes, etc. Y en cuanto a los Asentamiento Humanos, las invasiones e informalidad son un problema dentro de la localidad, porque la necesidad de brindar un techo a las familias, promueve en los ciudadanos que se posesionen de lugares en aparentemente estado de abandono y construyan sus viviendas, sin importarles las condiciones mínimas de vida que deben tener.

A esto, podemos añadir, que Hernando de Soto (2009), propuso métodos para declinar la tasa de informalidad, tales como la creación de formalización predial, con el fin de fomentar la titulación en masa de los sectores más pobres de la sociedad. Además, refiere que, deben facilitarse con el fin, que los predios en situación de pobreza puedan ser inscritos para mejorar su calidad de vida, mejorando el bienestar de las personas, satisfaciendo necesidades físicas, materiales, sociales o emocionales.

V. Conclusiones

Primero: Se concluyó que los factores condicionantes para la formalización de predios urbanos en la provincia de Sullana son: el acceso a los servicios básico agua, luz, internet, la ubicación, la educación y/o conocimiento de los ciudadanos, pues en la provincia, por lo general, se obtiene la posesión debido a invasiones.

Segundo: Se concluye que, el saneamiento físico legal en la Municipalidad de Sullana, permite ejercer el derecho a la propiedad de los administrados, bajo ciertos requisitos legales exigidos para que adquiera el debido reconocimiento y por ende, los derechos intrínsecos a la propiedad según el Texto único de Procedimientos Administrativos (TUPA).

Tercero: Se concluyó que, los problemas que impiden la formalización de un predio en la provincia de Sullana son: litigio (judiciales) que imposibilitan que se pueda continuar con el trámite, porque se debe esperar el pronunciamiento oficial del Juzgado respectivo para dar cumplimiento al mandato judicial, sucesiones intestadas, el estado de abandono.

Cuarto: Se concluyó que, los principales factores para que se formalicen los predios, son los censos, el pago de impuesto que representó un 10%, ello porque la provincia de Sullana no se cuenta con cultura tributaria, los trámites como el certificado negativo de posesión, planos de ubicación, áreas colindantes, etc.

VI. Recomendaciones

1. Promover espacios de diálogo entre los administrados y las entidades estatales, Municipalidad Provincial de Sullana y Superintendencia Nacional de Registros Públicos, de forma que se pueda brindar la debida atención y orientación a los ciudadanos respecto de la importancia de la formalización y regularización de sus inmuebles, creando con ello seguridad jurídica como parte de su derecho a la propiedad.

2. A la Municipalidad Provincial de Sullana, generar espacios de diálogo para dar a conocer los requisitos para la formalización de predios urbanos, sobre todo en aquellos lugares donde se han realizado invasiones, brindando facilidades para el pago de los trámites, presentando la solicitud, saneando los terrenos y dando seguridad de la posesión.

3. A los Gobiernos Locales, fortalecer la supervisión e implementar los planes de desarrollo urbano y rural, ejerciendo el control de los Asentamientos Humanos y centros poblados dentro del casco urbano de Sullana, evitando posibles conflictos de propiedad, salvaguardando la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.

VII. Referencias bibliográficas

Aguila, G., y Capcha, E. (2006). *El ABC del Derecho Civil*. Editorial San Marcos.

Almandoz, A. (2020). Reconsideraciones epistemológicas y conceptuales sobre el urbanismo. *EURE, 46*(137). 273-284.

Alvárez, P. (2016). *El Saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la Región Junín, 2013.* UNHEAL. https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/1963TM_Alvarez_Colca_Percy.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Arias, M. (1998). *Exégesis, Tomo IV.* Gaceta Jurídica.

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos reales.* Tarea Asociación Gráfica Educativa.

Bernales Ballesteros, E. (1996). *La Constitución de 1993. Análisis Comparado*. ICS Editores.

Bravo, F. (2014). La Propiedad, su regulación y la protección de su contenido económico en la jurisprudencia reciente del Tribunal Constitucional. *Derecho y Humanidades, 1*(24), 179-187.

Burbano, E. & Vargas, J. (2021). Desarrollo Local en el Municipio de Corinto en Cauca – Colombia en el marco del posconflicto. *Revista de Ciencias Sociales (Ve), XXVII* (2), 98-114.

Calderón, J. (2006). *Mercado de tierras urbanos, propiedad y pobreza*. LILP-SINCO Editores.

Córdova, L. K. (2021). *El saneamiento físico legal de predios urbanos y la seguridad jurídica en la provincia de Rioja, año 2019.* [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo] https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/76787

De Soto, H. (2009). *El Otro Sendero, una respuesta económica a la violencia*. Norma S.A.C.

Delgado, Ch. y Mego, L. (2021). *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo – San Martín – 2021*. [Tesis de grado, Universidad Científica del Perú] http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/1400

Delgado, M. (2016). *El Derecho a la Identidad: Una Visión Dinámica*. [Tesis de posgrado, Pontifica Universidad Católica del Perú] https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/7350

Diccionario de Arquitectura y Construcción (2022). *Definición de Ordenación Urbana y Conceptos Relacionados*. https://www.parro.com.ar/definicion-de-ordenaci%f3n+urbana

Eca, M. (2021). *Identificación de la Problemática Relativa a la Ubicación Geográfica del AA. HH Las Peñitas en el Distrito de Sechura – Provincia de Sechura – Departamento de Piura, y el Impacto sobre la Ausencia de los Servicios Básicos.* [Tesis para grado, Universidad Nacional de Piura. Perú] https://repositorio.unp.edu.pe/handle/20.500.12676/2714

Flórez, F. (2018). *El Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos Desarrollado por la Dirección regional de Vivienda y Construcción Cusco y el Mejoramiento de las Condiciones de Vida en el Centro Poblado de Santa Teresa del Distrito del mismo nombre de la Provincia de la Convención del Departamento del Cusco.* [Tesis de posgrado, Universidad Cesar Vallejo] https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/33890

Gálvez, E. (2020). *GM en el Saneamiento Físico Legal: Los Proyectos Viales y el Saneamiento Físico Legal.* Consultorio Gálvez. https://www.galvezmonteagudo.pe/gm-en-saneamiento-fisico-legal-losproyectos-viales-y-el-saneamiento-fisico-legal/

Huamaní, E. (2014). *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos. Informe de Investigación Nº064/2014-2015, 5-10, 15-25*. Congreso de la República. https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/26EE83E324B4E4180525810C0058D03B/%24FILE/272_INFINVES64-2014_predios_urbanos.pdf

Ibárcena, V. (2016). *Criterios de diseño y transformación de los espacios públicos en los asentamientos humanos de Perú.* Estudio del espacio público en las ciudades informales. Universidad Politécnica de Valencia.

Ministerio de Economía y Finanzas. (2007). *Decreto de Urgencia Nº025-2007. Autorizan al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a las Entidades y Empresas Públicas de su Sector a contratar y adquirir bienes, servicios y obras necesarias para la rehabilitación de la infraestructura de saneamiento en zona declarada en emergencia.* Gob. https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/251131/226517_file201-1218-16260-13v3c0m.pdf

Ortiz, I. (2017). Introducción al derecho urbanístico. (1º Edición). *Tarea Asociación Gráfica Educativa*. Repositorio PUCP. https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170659/23%20Introducci%c3%b3n%20al%20derecho%20urban%c3%adstic%20con%20sello.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Palacio, G. (2004). *Manual de Derecho Civil.* Editorial Huallaga

Pañafiel, A. (2022). *El Avalúo de viviendas inventariadas para la preservación del centro histórico y el desarrollo urbano de la ciudad de Riobamba.* [Tesis de posgrado, Universidad Nacional de Chimborazo. Riobamba. Ecuador] http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/9331

Quintero, N. & Chacón, D. (2020). *Análisis de la Pérdida Histórica del espejo de agua del humedal Tierra Blanca, por el desarrollo urbano del municipio*

de Soacha, teniendo en cuenta sus implicaciones sociales y ambientales. [Tesis de grado, Universidad Antonio Nariño] http://repositorio.uan.edu.co/bitstream/123456789/2020/1/2020NataliaVanessaQuinteroRojas.pdf

Ramírez, D. y Riofrio G. (2006). *Formalización de la propiedad y Mejoramiento de barrios: bien legal, bien material. Observatorio Urbano – DESCO. Estudios Urbanos, Nº 1. P.12-13*. DESCO.

Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales.* Editorial Rodhas.

Rodríguez, A.A. (2020). *Apuntes sobre el derecho de propiedad*. AGNITIO. https://agnitio.pe/2018/05/28/apuntes-sobre-el-derecho-de-propiedad/

Rurush, F. (2021). *Políticas Públicas y Saneamiento Físico Legal del Programa Municipal de Vivienda "Confraternidad", Los Olivos, Lima, 2020.* [Tesis de grado, Universidad César Vallejo] https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11104/Rurush_BFP-SD.pdf?sequence=4

Salvador, C. (2016). *El Saneamiento Físico legal de Predios en Perú.* Urbania. https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/

Santiago, D. (2019). *Evaluación de las condiciones de habitalidad de viviendas y su relación con la calidad de vida de los pobladores del AA. HH Jancao – C.P. La Esperanza Distrito de Amarilis – Huánuco.* [Tesis de grado, Universidad de Huánuco] http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/1840;jsessionid=383BA5360A08189242B2AEBFD7F666D8

Torres, A. (2002). *Código Civil*. Idemsa.

Vásquez, A. (2009). *Derechos Reales.* San Marcos.

Zavaleta, W. (2002). *Código Civil Tomo II*. Rodhas.

Zecenarro, C. (2016). *¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú?: COFOPRI y el Decreto Legislativo Nº1202.* Dialnet. https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5456244.pdf

VIII. Anexos

ANEXO 1: Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS		HIPÓTESIS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS	POBLACIÓN	TÉCNICAS	METODOLOGÍA
	Objetivo General	**Objetivos específicos**						
¿Cuáles son los factores que determinan el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021?	Determinar los factores condicionantes para el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021.	Describir el desarrollo del Saneamiento Físico Legal como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021. Identificar los factores determinantes para obtener la titulación de un predio como parte del ejercicio del derecho a la propiedad. Identificar los factores que determinan el nivel de formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana en el año 2021.	Los factores que determinan el proceso de formalización de predios urbano como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana son la situación económica de los pobladores, la situación legal de predios y los trámites	Categoría 1: Saneamiento Físico Legal Categoría 2: Predios Urbanos	Informalidad Formalización de propiedad Factores condicionantes administrativos de la institución.	La población estuvo conformada por los procedimientos de saneamiento físico legal tramitados en la comuna edil de Sullana. Por su parte, la muestra constituyó una reducción de la población, que en este caso fueron veinte (20) expedientes administrativos del área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de	Ficha de resumen **INSTRUMENTO** Guía de Entrevista	Enfoque mixto, de tipo aplicado. Diseño de investigación diseño descriptivo-no experimental, Por otro lado, se tuvo un corte transversal, ya que la información obtenida se recopiló en un único momento. ctores condicionantes

F
a

Sullana, así como cinco (05) personas de distintas zonas del caso urbano de la provincia de Sullana.	**METODO DE ANALISIS DE DATOS** - Cuantitativo - Estadística

ANEXO 2: Matriz de operacionalización

Tabla 5: Matriz de Operacionalización

Variable	Definición Conceptual	Dimensión	Definición operacional	Indicadores	Escala	Instrumento
Saneamiento Físico Legal	Es el procedimiento para lograr la regularización y formalización de la libre propiedad (Salvador, 2020).	Informalidad	Es el proceso de transformación de predios urbanos que no cuentan con los requisitos legales.	Situación Económica	Nominal	Guía Documental. **Valoración** SI NO
		Formalización de propiedad	Proceso en que se transforman lotes de vivienda juntamente con las áreas de aporte: salud, educación, recreación y comercio, son inscritos obteniendo seguridad Jurídica para ser independizado.	Trámites administrativos		
Predios Urbanos	Forma de una norma que tiene como fin el explicar y ordenar el objeto y, como la importancia de explicar y ordenar para conocer factores de su existencia que permita comprender y mantener una norma cuyo apoyo permite una intervención adecuada. (Almandoz, 2020).	Factores condicionantes	Elementos, circunstancias e influencias que condicionan la formalización eficiente de inmuebles en las zonas urbanas.	Condiciones de vida	Ordinal	Encuesta
		Seguridad Jurídica	Es la certeza que otorga la ley cuando se ha regularizado un predio y se adquiere el derecho de propiedad según el marco normativo.	Situación Legal		

Elaborado: Jhan Martín Lecarnaque.

ANEXO N 3: Matriz Lógica

Título: Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021.

<table>
<tr><th>PROBLEMA</th><th>OBJETIVOS</th><th rowspan="2">Variables</th><th>HIPÓTESIS</th></tr>
<tr><th>Problema General</th><th>Objetivo General</th><th>Hipótesis General</th></tr>
<tr><td rowspan="5">¿Cuáles son los factores que determinan el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021?</td><td>Determinar los factores condicionantes para el desarrollo de la formalización de predios urbanos como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021</td><td>CATEGORÍA 1: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL
Dimensiones:
•Informalidad
•Formalización de propiedad
Indicadores:
-Situación Económica
-Situación Legal
-Trámites administrativos
-Derechos</td><td rowspan="5">Los factores que determinan el proceso de formalización de predios urbano como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana son la situación económica de los pobladores, la situación legal de predios y los trámites administrativos de la institución</td></tr>
<tr><td>Objetivos Específicos</td><td>Variables</td></tr>
<tr><td>. Describir el desarrollo del Saneamiento Físico Legal como parte del ejercicio del derecho a la propiedad en la Municipalidad Provincial de Sullana, 2021.</td><td rowspan="3">CATEGORÍA 2: PREDIOS URBANOS

Dimensiones
•Factores condicionantes
•Seguridad Jurídica

Indicadores:
-Condiciones de vida
-Beneficios</td></tr>
<tr><td>Identificar los factores determinantes para obtener la titulación de un predio como parte del ejercicio del derecho a la propiedad.</td></tr>
<tr><td>Identificar los factores que determinan el nivel de formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana en el año 2021.</td></tr>
</table>

ANEXO 4: Consentimiento otorgado por la Municipalidad de Sullana

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
SUBGERENCIA DE DESARROLLO URBANO, CATASTRO Y SANEAMIENTO

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"

CONSTANCIA

En calidad de Subgerente de Desarrollo Urbano, Catastro y Saneamiento, de la Municipalidad Provincial de Sullana, hago constar por medio de la presente. que el **Sr. JHAN MARTIN LEQUERNAQUE MENDOZA,** procedió a la aplicación satisfactoria del instrumento de medición (cuestionario) respecto al tema de investigación: **Desarrollo del Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos.**

Para lo cual ésta Subgerencia colaboró, para la obtención de acopio de la información necesaria.

Expido la presente a solicitud del interesado para los fines que crea conveniente.

Sullana, 20 de Octubre de 2022

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA
Arq. Juan Francisco Velasco Cornejo
C.A.P. 9493

ANEXO 5: Instrumento

Instrucciones: Analizar el Expediente y marcar con un aspa en los recuadros según cada una de las dimensiones presentadas para la variable.

1. ¿Cómo es el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana?

……
……
……
……
……

2. ¿Por qué es necesario hacer el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana?

……
……
……
……
……

3. ¿Cuáles son los factores que determinan el desarrollo de la formalización de predios urbanos en el área de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial de Sullana?

……
……
……
……
……

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

……
……
……
……
……

5. ¿Qué requisitos son necesarios para iniciar el saneamiento físico legal de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana?

……
……
……
……
……

6. ¿Cuáles son los factores que determinan el nivel de formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial de Sullana?

……
……
……
……
……

7. ¿Qué factores son determinantes para obtener la titulación de un predio como parte del ejercicio del derecho a la propiedad.

……
……
……
……
……

ANEXO 6: Relación de expedientes administrativos analizados

N°	Expediente Administrativo	ASUNTO
01	038896-2021	Saneamiento
02	029715-2021	Anulación de Convenio Tributario
03	037261-2021	Descarga de inmueble y Anulación de deuda tributaria de los años 2017 al 2021
04	024208/026596/005963	Descarga de Inmueble
05	029537-2020	Descarga de Inmueble
06	021275-2021	Descarga de Inmueble
07	000129-2020	Descarga de Inmueble
08	008878-2021	Descarga de Inmueble
09	00182-2022	Inspección Ocular realizada por el área de Fiscalización
10	022738-2021	Fiscalización para rectificación de cálculo de Impuesto predial
11	011220-2022	Saneamiento
12	005650-2020	Saneamiento
13	034992-2019	Saneamiento
14	036668-2021	Descarga de inmueble
15	010884-2017 016354-2017	Saneamiento
16	030866-2020	Saneamiento
17	022437-2021	Saneamiento
18	001058-2022	Saneamiento
19	007561-2022 010814-2022	Saneamiento
20	000880-2020	Saneamiento
21	3840-2022	Reitera descarga de inmueble a efectos de realizar el pago de tributos

ANEXO 7: Validación de instrumentos

VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1.1. TITULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION:
1.2. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACION: ENCUESTA
1.3. INVESTIGADORES: JHAN MARTÍN LEQUERNAQUÉ MENDOZA

DATOS DEL EXPERTO

2.1. NOMBRE Y APELLIDOS: CARLOS ALBERTO BOBADILLA FARFAN.

2.2. ESPECIALIDAD: DERECHO CIVIL, ADMINISTRATIVO ESPECIALIZADO EN SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL.

2.3. LUGAR Y FECHA: 03 DE OCTUBRE DE 2023.

2.4. CARGO E INSTITUCION DONDE LABORA: ABOGADO DEL AREA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SULLANA.

COMPONENTE	INDICADORES	CRITERIOS	Totalmente en desacuerdo 0-20 %	En desacuerdo 21 – 40 %	Ni de acuerdo ni en desacuerdo 41-60 %	De acuerdo 61- 80 %	Totalmente de acuerdo 81 – 100%
FORMA	1. Redacción	Los indicadores e ítems están redactados considerando los elementos necesarios					X
	2. Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado					X
	3. Objetividad	Esta expresado en conducta observable					X
CONTENIDO	4. Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
	5. Suficiencia	Los ítems son adecuados en cantidad y claridad					X
	6. Intencionalidad	El instrumento mide pertinentemente las variables de investigación					X
ESTRUCTURA	7. Organización	Existe una organización lógica					X
	8. Consistencia	Se basa en aspectos teóricos científicos de la investigación educativa					X
	9. Coherencia	Existe coherencia entre los ítems, indicadores, dimensiones y variables					X

1

	10. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnostico					X

I. **OPINION DE APLICABILIDAD**
APLICABLE

II. **PROMEDIO DE VALORACION**
.....

III. **LUEGO DE REVISADO EL INSTRUMENTO**

☒ **Procede a su aplicación**

☐ **Debe corregirse**

Carlos H. Chapoñan Farfán
ABOGADO
ICAP. Nº 2945

SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO
DNI N°: 45039205

VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1.1. TITULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION:
1.2. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACION: ENCUESTA
1.3. INVESTIGADORES: JHAN MARTÍN LEQUERNAQUÉ MENDOZA

DATOS DEL EXPERTO

2.1. NOMBRE Y APELLIDOS: BENJAMIN MARCOS NIETO ROSELLO.

2.2. ESPECIALIDAD: INGENIERO GEOGRAFO.

2.3. LUGAR Y FECHA: 25 de Setiembre de 2023.

2.4. CARGO E INSTITUCION DONDE LABORA: COORDINADOR DEL ÁREA DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA-SULLANA-PIURA.

COMPONENTE	INDICADORES	CRITERIOS	Totalmente en desacuerdo 0-20 %	En desacuerdo 21 – 40 %	Ni de acuerdo ni en desacuerdo 41-60 %	De acuerdo 61- 80 %	Totalmente de acuerdo 81 – 100%
FORMA	1. Redacción	Los indicadores e ítems están redactados considerando los elementos necesarios					X
	2. Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado					X
	3. Objetividad	Esta expresado en conducta observable					X
CONTENIDO	4. Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
	5. Suficiencia	Los ítems son adecuados en cantidad y claridad					X
	6. Intencionalidad	El instrumento mide pertinentemente las variables de investigación					X
ESTRUCTURA	7. Organización	Existe una organización lógica					X
	8. Consistencia	Se basa en aspectos teóricos científicos de la investigación educativa					X
	9. Coherencia	Existe coherencia entre los ítems, indicadores, dimensiones y variables					X
	10. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnostico					X

I. **OPINION DE APLICABILIDAD:**

APLICABLE

II. **PROMEDIO DE VALORACION**

.....

III. **LUEGO DE REVISADO EL INSTRUMENTO**

☒ **Procede a su aplicación**

☐ **Debe corregirse**

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BELLAVISTA
Ing. Benjamín Marcos Nieto Rosselló
JEFE DE PROYECTO MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL SERVICIO DE CATASTRO
C.I.P. 71287

SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO

DNI N°:

VALIDACION DE INSTRUMENTO

DATOS GENERALES

1.1. TITULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACION:
1.2. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE EVALUACION: ENCUESTA
1.3. INVESTIGADORES:

DATOS DEL EXPERTO

2.1. NOMBRE Y APELLIDOS: Raúl Coronado

2.2. ESPECIALIDAD: Dr en derecho

2.3. LUGAR Y FECHA:

2.4. CARGO E INSTITUCION DONDE LABORA: Docente

COMPONENTE	INDICADORES	CRITERIOS	Totalmente en desacuerdo 0-20 %	En desacuerdo 21 – 40 %	Ni de acuerdo ni en desacuerdo 41-60 %	De acuerdo 61- 80 %	Totalmente de acuerdo 81 – 100%
FORMA	1. Redacción	Los indicadores e ítems están redactados considerando los elementos necesarios					X
	2. Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado					X
	3. Objetividad	Esta expresado en conducta observable					X
CONTENIDO	4. Actualidad	Es adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
	5. Suficiencia	Los ítems son adecuados en cantidad y claridad					X
	6. Intencionalidad	El instrumento mide pertinentemente las variables de investigación					X
ESTRUCTURA	7. Organización	Existe una organización lógica					X
	8. Consistencia	Se basa en aspectos teóricos científicos de la investigación educativa					X
	9. Coherencia	Existe coherencia entre los ítems, indicadores, dimensiones y variables					X
	10. Metodologia	La estrategia responde al propósito del diagnostico					X

1

I. OPINION DE APLICABILIDAD

.....

.....

II. PROMEDIO DE VALORACION

.....

III. LUEGO DE REVISADO EL INSTRUMENTO

☐ **Procede a su aplicación**

☐ **Debe corregirse**

SELLO Y FIRMA DEL EXPERTO

2

USP
UNIVERSIDAD SAN PEDRO

REPOSITORIO INSTITUCIONAL DIGITAL

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE DOCUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

1. Información del Autor		
JHAN MARTIN LEQUERNAQUE MENDOZA	46966247	Jhanlequernaque@gmail.com
Apellidos y Nombres	DNI	Correo Electrónico

2. Tipo de Documento de Investigación							
X	Tesis		Trabajo de Suficiencia Profesional		Trabajo Académico		Trabajo de Investigación

3. Grado Académico o Título Profesional [1]									
	Bachiller	X	Título Profesional		Título Segunda Especialidad		Maestría		Doctorado

4. Título del Documento de Investigación

Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021.

5. Programa Académico

DERECHO

6. Tipo de Acceso al Documento			
X	Abierto o Público [3] *(info:eu-repo/semantics/openAccess)*		Acceso restringido [4] *(info:eu-repo/semantics/restrictedAccess) (*)*
(*) En caso de restringido sustentar motivo			

A. Originalidad del Archivo Digital

Por el presente dejo constancia que el archivo digital que entrego a la Universidad, es la versión final del trabajo de investigación sustentado y aprobado por el Jurado Evaluador y forma parte del proceso que conduce a obtener el grado académico o título profesional.

B. Otorgamiento de una licencia CREATIVE COMMONS [5]

El autor, por medio de este documento, autoriza a la Universidad, publicar su trabajo de investigación en formato digital en el Repositorio Institucional Digital, al cual se podrá acceder, preservar y difundir de forma libre y gratuita, de manera íntegra a todo el documento. [6]

Lugar	Día	Mes	Año
Chimbote	12	MAYO	2024.

Huella Digital

Firma

Importante

1. *Según Resolución de Consejo Directivo N° 033-2016-SUNEDU-CD, Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar Grados Académicos y Títulos Profesionales, Art. 8, inciso 8.2.*
2. *Ley N° 30035. Ley que regula el Repositorio Nacional Digital de Ciencia, Tecnología e Innovación de Acceso Abierto y D.S. 006-2015-PCM.*
3. *Si el autor eligió el tipo de acceso abierto o público, otorga a la Universidad San Pedro una licencia no exclusiva, para que se pueda hacer arreglos de forma en la obra y difundir en el Repositorio Institucional Digital. Respetando siempre los Derechos de Autor y Propiedad Intelectual de acuerdo y en el Marco de la Ley 822.*
4. *En caso de que el autor elija la segunda opción, únicamente se publicará los datos del autor y resumen de la obra, de acuerdo a la directiva N° 004-2016-CONCYTEC-DEGC (Numerales 5.2 y 6.7) que norma el funcionamiento del Repositorio Nacional Digital*
5. *Las licencias Creative Commons (CC) es una organización internacional sin fines de lucro que pone a disposición de los autores un conjunto de licencias flexibles y de herramientas tecnológicas que facilitan la difusión de información, recursos educativos, obras artísticas y científicas, entre otros. Estas licencias también garantizan que el autor obtenga el crédito por su obra.*
6. *Según el inciso 12.2, del artículo 12° del Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales -RENATI "Las universidades, instituciones y escuelas de educación superior tienen como obligación registrar todos los trabajos de investigación y proyectos, incluyendo los metadatos en sus repositorios institucionales precisando si son de acceso abierto o restringido, los cuales serán posteriormente recolectados por el Repositorio Digital RENATI, a través del Repositorio ALICIA".*

Nota. - En caso de falsedad en los datos, se procederá de acuerdo a ley (Ley 27444, art. 32, núm. 32.3)

Desarrollo del saneamiento físico legal de predios urbanos en la municipalidad provincial de Sullana, 2021

INFORME DE ORIGINALIDAD

23%	23%	2%	9%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	9%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
5	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.uan.edu.co Fuente de Internet	<1%
8	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	

		<1%
10	rclimatol.eu Fuente de Internet	<1%
11	idoc.pub Fuente de Internet	<1%
12	doaj.org Fuente de Internet	<1%
13	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1%
14	dspace.unach.edu.ec Fuente de Internet	<1%
15	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	<1%
16	docplayer.es Fuente de Internet	<1%
17	repositorio.espe.edu.ec Fuente de Internet	<1%
18	repositorio.udch.edu.pe Fuente de Internet	<1%
19	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
20	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	

		<1%
21	rudynosaopaulo.blogspot.com Fuente de Internet	<1%
22	scielo.pt Fuente de Internet	<1%
23	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 9 (1993)", Brill, 1996 Publicación	<1%
24	Submitted to Universidad Alas Peruanas Trabajo del estudiante	<1%
25	www.indecopi.gob.pe Fuente de Internet	<1%
26	repositorio.ucsp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
27	scielo.sld.cu Fuente de Internet	<1%
28	www.repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1%
29	repositorio.unini.edu.mx Fuente de Internet	<1%
30	repositorio.upt.edu.pe Fuente de Internet	<1%

31	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
32	spanish.chinatoday.com.cn Fuente de Internet	<1 %
33	www.oaxaca.gob.mx Fuente de Internet	<1 %
34	www.undp.org.co Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas	Apagado	Excluir coincidencias	< 10 words
Excluir bibliografía	Activo		