



**Universidad Científica del Perú - UCP**  
*Registrado en el Asiento N° A00010 de la Partida N° 11000310, Personas Jurídicas de Iquitos,  
Superintendencia de los Registros Públicos - SUNARP*

FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA  
PROGRAMA ACADÉMICO DE INGENIERÍA CIVIL

**TÍTULO PROFESIONAL**  
**TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

**“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS EN LOS DISTRITOS DE  
TARAPOTO, MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO – SAN MARTIN – 2021”**

**PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
INGENIERO CIVIL**

**AUTORES:** BACH. DELGADO GRANDEZ, CHARLES MAICOL  
BACH. MEGO PANDURO, LEYDI DIANA

**ASESOR:** M.SC ING. ULISES OCTAVIO IRIGOIN CABRERA

**TARAPOTO - SAN MARTÍN - PERÚ**  
**2021**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo, a mis padres Ángela Mercedes y Dionicio, también a mi abuelita Arla, que siempre estuvieron apoyándome incondicionalmente en el aspecto moral para así poder llegar a terminar mi carrera.

También al Programa Beca 18, por el apoyo económico para terminar mis estudios.

Dedico esto a mi hija mi motor y motivo de todos los días.

A mi pareja y demás familiares por el apoyo brindado siempre día a día en el transcurso de cada año para poder culminar mi carrera universitaria.

**Leydi Diana Mego Panduro**

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero empezar agradeciendo a Dios por darme salud y vida para así poder continuar con mis objetivos y metas planteadas cuando niño.

Agradecer también a mis dos seres que amo en la vida, Miriam y Benigno. Mis más sinceras gracias por traerme a este mundo y darme la educación que recibí. Los adoro papas son todo para mí.

Y por último agradecer a las personas que de una u otra manera me apoyan para seguir con mis estudios y así superarme cada día más hasta convertirme en un profesional de bien para la sociedad.

También quisiera rendirle estas líneas al Ingeniero Hernán Trauco Paredes, por qué siempre me brida su sincera amistad y sus sabios consejos para salirme de cualquier dificultad.

Y no quisiera terminar este reconocimiento dejando a lado a mis segundos padres William y Olga por ser las personas que me brindan su amor y cariño incondicional.

**Charles Maicol Delgado Grandez**

Agradecer primeramente a Dios por brindarme salud para así poder continuar y poder terminar las metas trazadas que me propuse.

Agradecer a dos seres maravillosos, a mis padres Angela Mercedes y Dionicio que cuidaron de mi desde niña, que me brindaron los mejores valores y un amor sin condiciones, que me brindaron su apoyo cuando más lo necesitaba. Gracias papas. Los amo mucho.

También agradecer a mi Mama Arla por el apoyo que siempre me brindo para poder empezar esta carrera universitaria. Quiero agradecer a mi pareja, y a mi hija. Me brindaron su apoyo.

**Leydi Diana Mego Panduro**

## **CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP**

El presidente del Comité de Ética de la Universidad Científica del Perú - UCP

Hace constar que:

El Trabajo de Suficiencia Profesional titulado:

**“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS EN LOS DISTRITOS DE  
TARAPOTO, MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO – SAN MARTIN – 2021”**

De los alumnos: **DELGADO GRANDEZ CHARLES MAICOL Y MEGO PANDURO  
LEYDI DIANA**, de la Facultad de Ciencias e Ingeniería, pasó satisfactoriamente  
la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **11% de plagio**.

Se expide la presente, a solicitud de la parte interesada para los fines que  
estime conveniente.



Dr. César J. Ramal Asayag  
Presidente del Comité de Ética – UCP

San Juan, 29 de junio del 2021.

## Urkund Analysis Result

Analysed Document:	UCP_CIENCIAS E INGENIERIA_2021_TSP_LEYDI MEGO_CHARLES DELGADO_V1.pdf (D109849964)
Submitted:	6/28/2021 4:51:00 PM
Submitted By:	revision.antiplagio@ucp.edu.pe
Significance:	11 %

### Sources included in the report:

[TESIS Jimenez.pdf \(D40000539\)3.docx \(D91913611\)](#)  
[2A\\_vargas\\_Suarez\\_Alexander\\_TITULO\\_PROFESIONAL\\_2019.pdf \(D60753381\) 1A](#)  
[FERNANDEZ BENITES ULISES TITULO PROFESIONAL 2019.docx \(D57143468\)TESIS](#)  
[VILLEGAS ZAMORA JAIME EDILBERTO.docx \(D43745594\)](#)  
<https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4171/ds-n-006-2006-vivienda.pdf>  
<https://idoc.pub/documents/20110717-relj381wzxn1> <https://core.ac.uk/download/pdf/323348053.pdf>  
<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/ A/articulo%2065.pdf>  
<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro% 20comentarios.pdf>  
<http://enlaces.cofopri.gob.pe/media/2442/glosario-de-terminos-cofopri.pdf>  
<https://rediqarequipa.blogspot.com/2013/09/la-propiedad-informal-el-proceso-de.html>  
<https://es.slideshare.net/acarquitectos/de-normas-de-procedimientos-administrativos- actualizado-sept2018>  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5\\_uibd.nsf/4C7A11CA2DAF24DE0525829D0065E2E6/%24FILE/1.2.Ley-28687,.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/4C7A11CA2DAF24DE0525829D0065E2E6/%24FILE/1.2.Ley-28687,.pdf)  
[https://kupdf.net/download/la-nuevapropiedadhorizontal\\_5a5ccc81e2b6f5350f058842\\_pdf](https://kupdf.net/download/la-nuevapropiedadhorizontal_5a5ccc81e2b6f5350f058842_pdf)  
<https://juntadepropietarios.blogspot.com/2013/09/texto-unico-ordenado-del-reglamento- de.html>

### Instances where selected sources appear:

*“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”*

**FACULTAD DE  
CIENCIAS E  
INGENIERÍA**

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL**

Con Resolución Decanal N° 435 -2021- UCP - FCEI del 19 de julio de 2021, la **FACULTAD DE CIENCIAS E INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP** designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación del Trabajo de Suficiencia Profesional a los Señores:

- Ing. Joel Padilla Maldonado, M. Sc. Presidente
- Ing. Caleb Rios Vargas, M. Sc. Miembro
- Ing. Luis Paredes Aguilar, M. Sc. Miembro

En la ciudad de Tarapoto, siendo las 20:30 horas, del día jueves 22 de julio de 2021, modo virtual con la plataforma del ZOOM, supervisado en línea por la secretaria Académica de la Facultad y el director de Gestión Universitaria de la Filial Tarapoto de la Universidad, se constituyó el Jurado para escuchar la sustentación y defensa del Trabajo de Suficiencia Profesional:

**“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS EN LOS DISTRITOS DE TARAPOTO, MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO – SAN MARTIN – 2021”**

Presentado por las sustentantes:

**CHARLES MAICOL DELGADO GRANDEZ Y LEYDI DIANA MEGO PANDURO**

Asesorado por: Ing. Ulises Octavio Irigoin Cabrera, M.Sc.


Como requisito para optar el título profesional de: **Ingeniero Civil.**

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas las que fueron: **ABSUELTAS**

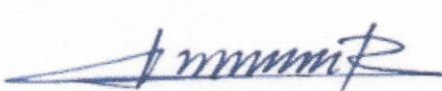
El jurado después de la deliberación en privado llegó a la siguiente conclusión:

Por lo que la Sustentación es: **APROBADO POR MAYORIA (CON LA NOTA DE QUINCE)**

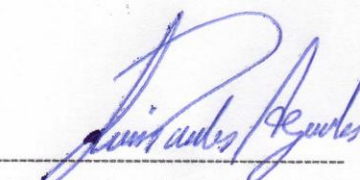
En fe de lo cual los miembros del jurado firman el acta.



Ing. Joel Padilla Maldonado, M. Sc.  
Presidente



Ing. Caleb Rios Vargas, M. Sc.  
Miembro



Ing. Luis Paredes Aguilar, M. Sc.  
Miembro

CALIFICACIÓN:	Aprobado (a) Excelencia	: 19 – 20
	Aprobado (a) Unanimidad	: 16 - 18
	Aprobado (a) Mayoría	: 13 – 15
	Desaprobado (a)	: 00 – 12

Contáctanos:

**Iquitos – Perú**  
065 - 26 1088 / 065 - 26 2240  
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5

**Filial Tarapoto – Perú**  
42 – 58 5638 / 42 – 58 5640  
Leoncio Prado 1070 / Martines de Compañon 933

Universidad Científica del Perú  
www.ucp.edu.pe

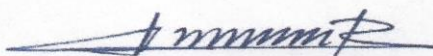
## HOJA DE APROBACIÓN

Trabajo de Suficiencia Profesional sustentada mediante la plataforma zoom el día viernes 22 de julio a las 11:00 am horas del 2021.



---


**M.Sc. Ing. JOEL PADILLA MALDONADO**  
PRESIDENTE DEL JURADO



---


**M.Sc. Ing. CALEB RÍOS VARGAS**

MIEMBRO DEL JURADO



---

**M.Sc. Ing. LUIS PAREDES AGUILAR**  
MIEMBRO DEL JURADO



---

**M.Sc. Ing. ULISES OCTAVIO IRIGOIN CABRERA**  
ASESOR

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>DEDICATORIA</b> .....	2
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	3
<b>ÍNDICE DE CONTENIDO</b> .....	8
<b>ÍNDICE DE CUADROS O TABLAS.</b> .....	10
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	11
<b>RESUMEN</b> .....	12
<b>ABSTRACT</b> .....	13
<b>CAPITULO I: MARCO TEÓRICO</b> .....	14
<b>1.1. Antecedentes de la investigación</b> .....	14
<b>1.1.1. A nivel internacional</b> .....	14
<b>1.1.2. A nivel nacional</b> .....	15
<b>1.2. Bases teóricas</b> .....	20
<b>1.2.1. Saneamiento Físico Legal</b> .....	20
<b>1.2.2. Beneficios del saneamiento físico legal de predios</b> .....	20
<b>1.2.3. Marco Legal del Saneamiento Físico Legal</b> .....	21
<b>1.2.4. Procedimiento para el saneamiento físico legal de predios urbanos</b> <sup>29</sup>	
<b>1.2.5. Ámbitos de competencia de las entidades involucradas</b> .....	34
<b>1.2.6. Definiciones conceptuales desde la perspectiva legal</b> .....	39
<b>1.2.7. Definiciones conceptuales desde la perspectiva técnica</b> .....	40
<b>CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	47
<b>2.1. Descripción del Problema</b> .....	47
<b>2.2. Formulación del problema</b> .....	48
<b>2.2.1. Problema general</b> .....	48
<b>2.2.2. Problemas específicos</b> .....	48
<b>2.3. Objetivos</b> .....	49
<b>2.3.1. Objetivo general</b> .....	49
<b>2.3.2. Objetivos específicos</b> .....	49
<b>2.4. Hipótesis</b> .....	50
<b>2.4.1. Hipótesis general</b> .....	50
<b>2.5. Variables:</b> .....	50
<b>2.5.1. Identificación de las variables.</b> .....	50
<b>2.5.2. Definición conceptual y operacional de las variables.</b> .....	52



2.5.3. Operacionalización de las variables.....	53
<b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA .....</b>	<b>53</b>
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	53
3.1.1. Tipo de investigación .....	53
3.1.2. Diseño de investigación .....	54
3.2. Población y muestra .....	54
3.2.1. Población .....	54
3.2.2. Muestra .....	54
3.3. Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos.....	54
3.3.1. Técnicas de recolección de Datos.....	54
3.3.2. Instrumentos de recolección de Datos.....	55
3.3.3. Procedimientos de recolección de Datos .....	55
<b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO V: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>69</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS. ....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>74</b>
<b>Anexo N° 01: Matriz de Consistencia .....</b>	<b>75</b>
<b>Anexo N°02: Formato de Encuesta .....</b>	<b>76</b>
<b>Anexo N°03: Fotografías de Referencia.....</b>	<b>77</b>

## ÍNDICE DE CUADROS O TABLAS.

Tabla 1: Definición conceptual de las variables .....	52
Tabla 2: Operacionalización de las variables .....	53
Tabla 3: Número de viviendas Censadas en la Provincia de San Martín .....	56
Tabla 4: Clasificación de Viviendas, INEI – Provincia de San Martín .....	57
Tabla 5: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de Tarapoto.....	58
Tabla 6: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de Morales .....	60
Tabla 7: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo....	61
Tabla 8: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Tarapoto .....	63
Tabla 9: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Morales .....	64
Tabla 10: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de La Banda de Shilcayo.....	65
Tabla 11: Inmuebles registrados en SUNARP en los Distritos de Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo.....	66
Tabla 12: Inmuebles con Título de Propiedad, en proceso de Formalización. .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfica 1: Población de viviendas en la Provincia de San Martín.....	57
Gráfica 2: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Provincia de San Martín .....	58
Gráfica 3: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de Tarapoto .....	59
Gráfica 4: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de Tarapoto .....	59
Gráfica 5: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de Morales .....	60
Gráfica 6: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de Morales.....	61
Gráfica 7: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo .....	62
Gráfica 8: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo ..	62
Gráfica 9: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Tarapoto .....	63
Gráfica 10: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Morales.....	64
Gráfica 11: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de La Banda de Shilcayo.....	65
Gráfica 12: Total de Inmuebles registrados en SUNARP en los Distritos de Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo.....	66
Gráfica 13: Inmuebles con Título de Propiedad, en proceso de Formalización. ....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Gráfica 14: Etapas del Proceso de Saneamiento Físico Legal.....	67
Gráfica 15: Propuesta de Mejora de Procesos en el Saneamiento Físico Legal	68

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación lleva como tema principal el saneamiento físico legal de predios urbano y tiene como objetivo principal determinar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021; de igual manera busca promover una mejora de procesos durante el proceso de saneamiento físico legal considerando los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzados actualmente.

La metodología utilizada es la descriptiva, siendo el diseño de la presente investigación del tipo transaccional descriptivo. Así mismo, las estrategias utilizadas para la recolección de datos principalmente la revisión bibliográfica y la observación directa.

Entre los principales resultados obtenidos durante la investigación tenemos que el nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es 92%, 82% y 69.39%, respectivamente, valores que dan por verificada la hipótesis planteada al inicio y nos muestran un estado situacional actual, sobre la formalización de predios, en estos distritos.

## **PALABRAS CLAVES**

Saneamiento Físico Legal

Formalización de Predios

Zona Urbana

## **ABSTRACT**

This research has as main theme the legal physical sanitation of urban piece of land and it has as main objective to determinate currently status of property formalization processes in the urban area of the districts of Tarapoto, Morales and La Banda de Shilcayo in 2021; at the same way it trying to promote better processes during the process of legal physical sanitation considering the conditioning factors of the level of formalization currently achieved.

The methodology used in this investigation is descriptive and the design of the present research is a descriptive transactional type. Likewise, we are using strategies for data collection, mainly for bibliographic review and direct observation.

Among the main results obtained during the investigation, the level of formalization of real estate in the districts of Tarapoto, Morales and the Banda de Shilcayo is 92%, 82% and 69.39%, respectively. All these values verified the hypothesis raised at the beginning and show us a currently situation about the formalization of properties in these districts.

### **KEYWORDS**

Legal Physical Sanitation

Land Formalization

Urban zone

## **CAPITULO I: MARCO TEÓRICO**

### **1.1. Antecedentes de la investigación**

#### **1.1.1. A nivel internacional**

En el año 2010, Carlos Esquivel en su tesis COFOPRI ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?, estudia el funcionamiento de esta entidad a través de su estructura, diseño, naturaleza jurídica y proceso de creación. Según este estudio COFOPRI es una organización efectiva en la medida que consiguió sus metas operativas establecidas. “El programa de Formalización estableció como meta el registro de 960000 propiedades y la entrega de 805500 títulos de propiedad individual en áreas urbanas seleccionadas entre 1996 y 2003. En dicho periodo, COFOPRI realizo la formalización de 1824087 millones de lotes y expidió 1 364 434 millones de títulos de propiedad a los pobladores formalizados.” (1 pág. 1)

En el año 2020, Rodriguez y Vela citan a Carlos Esquivel y nos dicen que COFOPRI “tiene como objetivo mitigar la informalidad del bien predial urbano, el mismo que señala que una vez obtenido el título de propiedad también tienes acceso a una serie de beneficios como: es la seguridad jurídica, porque los títulos de propiedad son reconocidos con plena valides; acceso a crédito, es decir cuando uno cuenta con un título del patrimonio este aumenta el valor de predio, además de poder utilizarlo como garantía para obtener un crédito en cualquier entidad financiera; Incentivo a la inversión, es decir impulsar la inversión en obras de infraestructura pública; Eliminación de conflictos, o sea se refiere a los límites entre los lotes de los pobladores; Herencia familiar, brinda la seguridad a la familia y garantiza el derecho de todos sus herederos.” (2)

### **1.1.2. A nivel nacional**

Esther Huamaní en el informe de investigación N°64/2014-2015, Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos, presenta los antecedentes de este informe citando “Según el estudio realizado por el destacado economista Hernando De Soto, al elaborar un extenso y completo abordaje teórico, histórico y empírico de la informalidad en el Perú, hace especial énfasis en el tema de la propiedad, como aspecto fundamental de cualquier mercado, desarrolla como tema central el fenómeno de la informalidad (hechos y actividades), argumenta que la informalidad resulta directamente de la promulgación de injustas (normas) regulaciones por el Estado y la sociedad formal, estimulando la informalidad imponiendo regulaciones excesivas e inapropiadas y aplicando políticas excluyentes a los migrantes.” (3) (4 págs. 33-88)

De Soto, en su libro El Otro Sendero, una respuesta económica a la violencia menciona que: “[...]En 1990, luego de seis años de escuchar a los pobres, el ILD se encontraba realmente en situación de ayudarlos. Establecimos toda la legislación y los mecanismos requeridos para incorporar a la mayoría de los inmuebles y negocios extralegales a la ley. En cuanto a los inmuebles, acortamos el tiempo administrativo necesario para registrar la propiedad de los pobres de más de doce años a un mes, y cortamos los costos en 99%. En 1995 esas reformas ya habían incorporado al sistema legal a unos 300,000 propietarios, y el valor de su propiedad se había por lo menos duplicado. [...]” (4 pág. 22)

“Vale acotar, que De Soto defendió los procedimientos simplificados de registros de propiedad para pequeñas empresas y autoconstrucción de viviendas, y la eliminación o simplificación de las normas de construcción, planificación y zonificación. En general, recomienda el cambio del estatus de facto (de hecho) para empresas y propiedades informales a un estatus de jure (de derecho), al formalizarlas efectivamente.” (3)

Huamaní también cita al especialista en el sector de construcción Cristhian Urraca, quien el año 2005, en su tesis “Comparación cuantitativa y cualitativa entre vaciados de concreto armado monolíticos y en dos partes de muro y losa”; “señala que la masiva inmigración del campo a la ciudad desde los años sesenta ha producido un crecimiento de la población de tal magnitud que la ciudad se ha expandido de forma explosiva y desordenada, sumado a ello la inexistencia de una oferta formal comercializable de viviendas, concordante con los niveles de ingreso y expectativas poblacionales, han propiciado la autoconstrucción informal, en los sectores pobres sin planificación urbana que en mucho casos no existía, sin guardar las disposiciones técnicas y legales de los Reglamentos de Construcciones y Zonificación. Esto resultó altamente oneroso en términos sociales y económicos, en perjuicio de los nuevos pobladores con: elevadas tasas de mortalidad infantil, frustraciones infantiles, violencia familiar, costo excesivo, etc., dado las carencias de infraestructura y servicios básicos.” (5 pág. 14)

Así mismo, Huamaní cita al experto en derecho municipal Abraham Rivas, quien en el año 2007 en el artículo “Los desafíos del derecho urbanístico en el ámbito municipal” de la revista electrónica “Centro de Estudios de Derecho Municipal” sostiene que, “en los años setenta existía debilidad institucional en las municipalidades, dado que dependían del Ministerio del Interior, económicamente estrangulados por la falta de recursos y por el control centralista de la Municipalidad de Lima Metropolitana. Estaban diseñadas sólo para atender determinados servicios públicos y sociales, específicamente limpieza pública y servicios administrativos; incapacitados logística, técnica y legalmente para ejercer atribuciones de ordenamiento de los nuevos asentamientos; que se instalaron y crecieron muchas veces bajo los auspicios de los gobiernos de turnos.” (3) (6 pág. 4)

“Según Abraham Rivas en la década de los noventa, continuaron y se acentuaron los problemas urbanos con el aumento de invasiones, de construcciones informales, con la existencia de extensas zonas en los



distritos periféricos formalmente sin habilitación urbana, ni autorizaciones para la instalación de servicios públicos, pero que en la práctica eran áreas urbanizadas, en gran medida consolidadas en cuanto a su infraestructura y servicios básicos; y respecto de las cuales las Municipalidades Distritales empezaron a prestar servicios y a girar el cobro de arbitrios municipales e impuesto predial. También, el autor señala que:” (3) (6)

“[...] El Gobierno Nacional tomó conciencia de la gravedad del problema y empezó a emitir una serie de normas tendientes a la regularización del fenómeno urbano informal que presentaba la ciudad de Lima. Norma pionera fue la Ley N° 24513, primera Ley de saneamiento de la estructura físico legal de los Pueblos Jóvenes, de la que se desprendieron el Reglamento del Registro predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, aprobada por Decreto Supremo N° 001-90-VC, el bloque normativo de formalización de la propiedad informal, con la creación de COFOPRI, la Ley General de Habilitaciones Urbanas, Ley N° 26878, el Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en las Urbanizaciones Populares, aprobado por Decreto Supremo N° 031-99-MTC; y las normas de simplificación para el otorgamiento de licencias de construcción, conformidad de obra y certificado de numeración, aprobado por Decreto Supremo N° 02-94-TCC; así como a partir de 1994, la asignación de la facultad de otorgar las licencias de construcción y declaratoria de fábrica a las Municipalidades Distritales, a mérito del Decreto Supremo N° 025-94-MTC.[...].” (6 pág. 5)

“De acuerdo a la cita textual que antecede, es necesario aclarar que dada la gravedad del problema urbano y la necesidad de atender las demandas sociales, el Estado inició el proceso de regularización al amparo de la Ley 24513 denominada: «Declaran de necesidad y utilidad públicas y de preferente interés social, el saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos, denominados pueblos jóvenes», publicada el 04 de junio de 1986, conforme a la Ley en comento se reconoce como «Pueblo Joven a todo aquel establecido sin título legal en terrenos de

propiedad fiscal, municipal, comunal o privada que haya solicitado su reconocimiento al 14 de Abril de 1986».” (3)

“Asimismo, de acuerdo con la Ley 25102, se amplían los alcances de la Ley 24513 que regula el saneamiento físico legal de los pueblos jóvenes, publicada el 03 de octubre de 1989, donde se establece que la aplicación y cumplimiento de la presente ley es atribución propia de las municipalidades provinciales, también se amplía la fecha de posesión probada al 30 de agosto de 1989.” (3)

“Para el caso de los distritos consolidados y antiguos de la capital, se emitieron normas que permitían la regularización de construcciones antirreglamentarias y con edificación terminada, pero que no hubieran obtenido su declaratoria de fábricas; dichas regularizaciones se prolongaron entre 1994 y 1999, luego de la dación de la Ley 26389, titulado: «Dictan disposiciones referidas a la declaración o constatación de fábrica de terrenos rústicos y urbanos», publicado el 18 de noviembre de 1994 y sus sucesivas modificatorias , donde establecieron procedimientos simplificados.” (3) (6 pág. 6)

Por su parte, Rodriguez y Vela, en su tesis “Factores que determinan el proceso de Sanemiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonan, Cajamarca”, en el año 2020, presentan como uno de sus resultados que el impacto ocasionado por la informalidad es negativo, tanto para las familias como para la sociedad, esto repercute en la economía, siendo considerada una propiedad formal, como un capital financiero. Desde esta perspectiva, los factores que determinan el proceso de saneamiento legal son cuatro: El factor económico, social, legal y administrativo; así también nos señala que el proceso de formalización de un inmueble es sencillo, y se debe tener en cuenta información sobre el inmueble como su ubicación, si es solo terreno, si requiere construcción y tiene licencia de construcción, si se presenta como terreno en su documentación y existe una construcción existente, y otros; siendo el respaldo técnico de gran importancia para levantar observaciones referidas

a la construcción de un inmueble y deficiencia en la delimitación y dimensión de los predios. (2)

Así mismo dentro de sus antecedentes nos relata que Popilio Mejía en su tesis “El Saneamiento Físico legal de predios en el distrito de San Martín de Porres, en el año 2015”, publicada en el año 2017, señala: “Ahora contamos que entre los derechos fundamentales del ser humano identificado e implantado por nuestra constitución, es el derecho a la propiedad, siendo esta intocable y es el estado quien avala se ejerza en convenio con el bien común y dentro de los límites que la ley lo permita. Esto quiere decir tener un lugar en el cual se puede ubicar un patrimonio, sea para vivienda, sitio de entretenimiento, centro comercial, residenciales o conjuntos habitacional, etc.” (2)

“El derecho a la propiedad, es reconocida en nuestra constitución y para ello hay diversas formas de conseguirla. Ante esto, en nuestro país, se logra a través del saneamiento físico legal de predios que, no es más que llevar a cabo el trámite de oficializar la inscripción de un predio en los registros públicos, y lograr la titulación conforme lo establece la ley.” (2)

“No obstante, actualmente sanear un predio, no es difícil, solo hay que cumplir con varios requisitos solicitados para la adquisición de la licencia de habilitación urbana., como es el formulario único, firmado por el solicitante y los profesionales responsables y la copia literal de dominio.” (2)

Según Rodríguez y Vela, Mejía presenta las siguientes conclusiones en su tesis:

- “La Municipalidad de este distrito no está realizando el trámite administrativo correspondiente al saneamiento físico legal de predios manera eficiente y oportuna.” (2) (7)
- “Las gestiones de trámites administrativos sobre habilitaciones Urbanas de predios en litigio han ido incrementándose debido a que no han sido atendidas de manera oportuna.” (2) (7)

## **1.2. Bases teóricas**

### **1.2.1. Saneamiento Físico Legal**

Percy Álvarez manifiesta que “El saneamiento es el procedimiento mediante el cual los propietarios regularizan o formalizan su derecho de propiedad u otros derechos de propiedad u otros derechos reales con la finalidad de que estos se encuentren “aptos” para su inscripción.” (8)

Collins Salvador conceptualiza de la siguiente forma el saneamiento físico legal, “es un conjunto de actos orientados a un fin determinado: la inscripción. Entonces el saneamiento como actividad consiste en reunir una serie de requisitos (planos, informes, títulos) y seguir meticulosamente una serie de trámites (llenado de formularios, elevación de documentos a escritura pública) que nos conducen a la inscripción del predio.” (9)

Por su parte, Esther Huamaní, conceptualiza este término de la siguiente manera: “Procedimiento que mediante acciones técnicas y legales ejecutadas directamente o a través de terceros, permite la continuación y conclusión de la formalización de la propiedad.” (3)

### **1.2.2. Beneficios del saneamiento físico legal de predios**

“Al término del proceso de saneamiento físico legal de los predios urbanos, el propietario tiene los siguientes beneficios:” (3)

- “Tener la titularidad de dominio: dicha calidad le otorga todas las atribuciones que la ley le confiere a todo propietario.” (3)

- “Tener registrado su derecho de propiedad ante SUNARP: lo cual generará una publicidad registral que le otorgará exclusividad en su titularidad de dominio sobre su predio.” (3)
- “Incentivará la inversión en los bienes inmuebles: no existirá temor de invertir en el mejoramiento de su espacio físico ni en sus negocios.” (3)
- “Aumenta el valor de los bienes inmuebles: la declaración de existencia legal de su edificación y la facultad de oponer su derecho de propiedad frente a terceros, aumentan el valor de su inmueble.” (3)
- “Facilita la transferencia de los bienes: la exclusividad permite su fácil transferencia y circulación en el mercado.” (3)
- “Facilita el gravamen de los bienes: la propiedad exclusiva permite el acceso al crédito, al sistema financiero al ser objeto de garantías.” (3)

“Finalmente, el saneamiento físico legal de predios urbanos permitirá un mayor desarrollo tanto a nivel individual como colectivo, elevando la calidad de vida de los propietarios y de la población en general, generando mayor inversión en el mercado inmobiliario como en la economía nacional.” (3)

### **1.2.3. Marco Legal del Saneamiento Físico Legal**

#### **a) Normativa nacional que sustenta el saneamiento físico legal de predios**

##### **Constitución Política del Perú**

[...]

**“Artículo70.-** El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.” (3)

[...]

**“Artículo 195.-** Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para:” (3)

[...]

“6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.” (3)

[...]

### **Ley 27783: Ley de Bases de Descentralización**

[...]

#### **Artículo 7.- Territorio, gobierno y jurisdicción**

“7 .1. El territorio de la República está integrado por regiones, departamentos, provincias, distritos y centros poblados, en cuyas circunscripciones se constituye y organiza el Estado y gobierno a nivel nacional, regional y local, conforme a sus competencias y autonomía propias, preservando la unidad e integridad del Estado y la nación.” (3)

[...]

#### **Artículo 42.-Competencias exclusivas (Municipalidades provinciales)**

a) “Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes.” (3)

b) “Normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.” (3)

[...]

## **Ley 27867: Ley Orgánica de Gobiernos Regionales**

[...]

### **Artículo 58.- Funciones en materia de vivienda y saneamiento**

a) “Formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales.” (3)

[...]

## **Ley 27972: Ley Orgánica de Municipalidades**

[...]

### **Artículo 20.-Atribuciones del alcalde**

[...]

26. “Presidir las Comisiones Provinciales de Formalización de la Propiedad Informal o designar a su representante, en aquellos lugares en que se implementen;”

27. “Otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia;” (3)

[...]

### **Artículo 73.- Materias de competencia municipal**

[...]

“Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:”

1. “Organización del espacio físico - Uso del suelo”

1.1. “Zonificación.”

1.2. “Catastro urbano y rural.”

1.3. “Habilitación urbana.”

1.4. “Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.” (3)

**b) Marco legal sobre la formalización de la propiedad informal**

**Decreto Legislativo 803: Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal**

[...]

**“Artículo 1.-** Declárese de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16) del Artículo 2 y los Artículos 58 y 70 de la Constitución Política.” (3)

**“Artículo 2.-** Créase la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad [...]” (3)

[...]

**Ley 28687: Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos**

[...]

**Artículo 2.- Formalización de la propiedad**

“Declárese de preferente interés nacional la formalización de la propiedad informal, con su respectiva inscripción registral, respecto de los terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión,



ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda. [...]” (3)

[...]

**Decreto Supremo 0062006-Vivienda: Aprueban Reglamento del Título I de la Ley 28687, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares**

[...]

**“Artículo 2.- Entidades competentes y funciones**

2.1 Las municipalidades provinciales, en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, asumen la competencia exclusiva y excluyente en materia de formalización de la propiedad informal, hasta la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de Predios. [...]” (3)

[...]

**“Artículo 50.- Ámbito de aplicación**

Las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a favor de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.” (3)

[...]

**Ley 28923: Ley que Establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos**

[...]

## **Artículo 2.- Del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación**

“Créase un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios, por un período de tres (3) años, contados a partir de la vigencia de la presente Ley. (1)(2)” (3)

“(1) De conformidad con el Segunda Disposición Transitoria de la Ley 29320, publicada el 11 febrero 2009, se prorroga el plazo a que se refiere el presente artículo, por un período de dos años adicionales, [...]” (3)

“(2) De conformidad con el Artículo 1 de la Ley 29802, publicada el 01 noviembre 2011, se amplía el plazo a que se refiere el presente artículo, por un período de cinco años adicionales, [...]” (3)

[...]

## **Decreto Supremo 0222012-Vivienda: Aprueban El Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI**

[...]

### **Artículo 1.- Aprobación del TUPA de COFOPRI**

“Apruébese el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y los formularios señalados en los citados procedimientos, que en Anexo forman parte integrante del presente Decreto Supremo.” (3)

### **Artículo 2.- Publicación del TUPA**

“Publíquese el presente Decreto Supremo en el Diario Oficial El Peruano, y el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA

de COFOPRI en el Portal Institucional de COFOPRI (www.cofopri.gob.pe) y en el Portal de Servicios al Ciudadano y [...]"

(3)

[...]

**c) Marco legal sobre la regularización de la declaratoria de edificación**

**Ley 27157: Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

[...]

**Artículo 3.- De la Regulación**

“Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.” (3)

[...]

**Decreto Supremo 035-2006Vivienda: Aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común**

[...]

**Artículo 1.- Ámbito de aplicación**

“El presente Reglamento es único y su aplicación es obligatoria a nivel nacional para las edificaciones levantadas en predios urbanos. Comprende la Regularización de Edificaciones, la Licencia de Obra,

Declaratoria de Fábrica y el Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común.” (3)

[...]

### **Artículo 3.- Objeto y vigencia**

“La presente sección norma el trámite de regularización de las edificaciones construidas o demolidas antes del 21 de julio de 1999, sin contar con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, o que2 carezcan, en su caso, de declaratoria de fábrica, reglamento interno y/o la correspondiente independización.” (3)

[...]

## **Ley 29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

[...]

### **Artículo 1.- Objeto de la Ley**

“La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública.” (3)

[...]

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios**

“2.1 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; además, determinan las responsabilidades de los sujetos implicados

en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación. Ninguna persona o entidad, además de las descritas en la presente Ley, podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.” (3)

[...]

## **Decreto Supremo 008-2013 Vivienda: Aprueban Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**

[...]

### **Artículo 2.- Ámbito de Aplicación**

“2.1 Los procedimientos administrativos que se desarrollan en el presente Reglamento son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y el presente Reglamento.” (3)

[...]

#### **1.2.4. Procedimiento para el saneamiento físico legal de predios urbanos**

“A fin de enfrentar la situación grave de las posesiones informales en las regiones del Perú, el Estado desde el año 1996 inició una reforma legal e institucional para formalizar la propiedad informal. Asimismo, la informalidad existente en el ámbito inmobiliario y para promocionar la actividad de la construcción, desde el año 1999 el Estado viene implementando procedimientos para regularizar las edificaciones sin lograr resultados al 100%. Cabe señalar que, sólo en caso de desastres naturales o delitos graves, sale a la luz el problema de la informalidad de las viviendas, generando inseguridad económica y malestar social en la población afectada.” (3)

### **a) Procedimiento para la formalización de la propiedad predial**

“Los procedimientos por la vía administrativa para acceder al título de propiedad están estipulados en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA del COFOPRI que comprende todos los procedimientos de iniciativa de parte requeridos por los administrados para satisfacer sus intereses o derechos mediante el pronunciamiento de cualquier órgano de la entidad, siempre que esa exigencia cuente con el respaldo legal.” (3)

“En el TUPA de COFOPRI se detalla cada procedimiento administrativo señalando nombre del procedimiento, requisitos, derecho de tramitación, calificación, plazos y entidad competente de acuerdo a lo solicitado. COFOPRI a efectos de ejecutar la formalización de la propiedad informal, puede declarar administrativamente la propiedad, vía prescripción adquisitiva de dominio o regularización del tracto sucesivo, a favor de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, siempre que exista convenio de delegación al que alude el artículo 4 de la Ley 28923 para brindar servicios de acuerdo al tipo y origen del predio.” (3)

“El proceso general de la formalización de la propiedad informal involucra varias etapas como el diagnóstico y estudio físico legal del predio, formalización integral o individual según solicitud, calificación de expedientes, empadronamiento, evaluación de la base gráfica e inclusión en el catastro, inscripción de plano perimétrico y plano de trazado y lotización ante la SUNARP. COFOPRI emite el título para su registro en la SUNARP, luego lo remite a la Municipalidad Provincial para que sea entregado al propietario.” (3)

“Asimismo, por conducto judicial se puede adquirir la titularidad de una propiedad por prescripción adquisitiva de dominio basándose en las siguientes normas: el Código Civil en sus artículos 950, 951, 952 y 953, donde menciona que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica, y pública como propietario durante diez años.” (3)

“También, por conducto notarial también se puede acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se sustenta en las siguientes normas: Ley 26662, Ley de competencia notarial en asuntos no contenciosos, Ley 27333, Ley complementaria a la Ley 26662, Ley 27157 en sus artículos 5 y 21, en concordancia al Decreto Supremo 035-2006-Vivienda donde aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157.” (3)

**b) Procedimiento para obtener la licencia y declaratoria de edificación**

“A la fecha, para realizar una edificación, el propietario solicitará autorización a la Municipalidad Distrital y esta expedirá la Licencia de edificación que le permite al propietario efectuar la construcción bajo supervisión. Al concluir la edificación, la Municipalidad otorgará al propietario un Certificado de finalización de obra, donde indicará que la construcción ha sido realizada en cumplimiento de la normativa edificatoria vigente.” (3)

“En el caso que la edificación haya sido terminada al 20 de julio de 1999, el propietario puede regularizar la inscripción de la declaratoria de edificación ante la SUNARP (cumpliendo requisitos según Reglamento de Registros de Predios), de acuerdo a la Ley 27157 y al D.S. 035-2006-Vivienda donde aprueban el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, vigente a la fecha. Dicho

procedimiento presenta una atingencia que el ingeniero civil o arquitecto colegiado que tiene la responsabilidad de verificar la edificación a regularizar, deberá estar inscrito en el Índice de Verificadores de la SUNARP.” (3)

“Sin embargo, las edificaciones que hayan sido ejecutadas entre el 20 de julio de 1999 y hasta el 27 de setiembre del 2008, pudieron regularizarlos hasta el 31 de diciembre del 2013,el trámite de regularización se realiza en la Municipalidad Distrital, la misma que emitirá una Resolución de licencia de regularización de la edificación, previo pago de la tasa respectiva y la multa del 10% del valor de la obra a regularizar, tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios consumidor, de conformidad con los artículos 68, 69 y 70 del Reglamento de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo 008- 2013-Vivienda publicado el 4 de mayo de 2013.” (3)

“En la actualidad, se encuentra en debate la aplicación de la extensión temporal establecida en el Artículo 30 de la Ley 29090, modificado sucesivamente sin obtener al 100% de predios urbanos que hayan regularizado su declaratoria de edificación. En tal sentido, es preciso señalar que, si bien la norma estableció una ampliación del plazo de regularización de las edificaciones, el procedimiento cambió, no es el mismo previsto en la Ley 27157 y los costos son altos para la mayoría de habitantes.” (3)

**c) Procedimiento para la inscripción en el registro de predios-SUNARP**



“La inscripción de la propiedad en los Registros de Predios permite ser propietario, es decir poder utilizar el bien más allá de su finalidad física (de habitación, protección, lugar donde vivir), permitiendo que el activo pueda convertirse en capital teniendo la posibilidad de ser utilizado con funciones económicas lo que se consigue con la representación de las cosas (activos) en documentos.” (3)

“Es importante indicar que para el procedimiento de inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad y la declaratoria de edificación de acuerdo al Texto Único de Procedimientos administrativos-TUPA de la SUNARP, se tiene que considerar lo siguiente: el procedimiento a seguir, la base legal de lo solicitado, los requisitos, los derechos de pagos, los plazos estipulados para cada etapa del proceso y la autoridad competente que deberá atender la solicitud de inscripción del título correspondiente.” (3)

“De acuerdo al análisis del experto en derecho civil Luis Aliaga señala que existen trabas para el acceso a la inscripción registral en tres aspectos: (i) altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos, (II) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (III) altos costos generados por requisitos excesivos. El investigador demuestra que existe una progresiva desnaturalización de la finalidad del Registro de Predios, debido a problemas, factores, costos y requisitos que han ocasionado un desincentivo para la realización de trámites registrales.” (10 pág. 255) (3)

“La informalidad de los derechos de propiedad es un problema para el desarrollo del país en especial en sectores pobres donde las segundas y terceras transacciones se formalizan debido a la

dificultad para cumplir los requisitos y procedimientos legales. (10 pág. 12). Para cambiar esta situación, se debería promover la eficiencia de las instituciones y contar con normas sobre derechos de propiedad que aseguren el acceso a la protección jurídica que otorga el sistema registral y el mantenimiento de dicha formalización, brindando facilidades para la inscripción de los actos y contratos que permitan utilizar el activo inmobiliario en todas sus dimensiones económicas.” (3)

### **1.2.5. Ámbitos de competencia de las entidades involucradas**

“El proceso de formalización de la propiedad informal es competencia de la municipalidad provincial, sin embargo, mediante convenio de delegación a favor de COFOPRI, esta institución viene ejecutando las acciones concernientes a la titulación de la propiedad a los poseedores informales; no obstante, ello, la regularización de la declaratoria de edificación es competencia de la municipalidad distrital. Cabe mencionar que para estos temas abordados el ente rector y normativo es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, asimismo, ambos procesos se inscriben en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP.” (3)

#### **a. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS**

"El 11 de julio de 2002 se publicó la Ley 27779, creándose el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con el objeto de formular, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas de alcance nacional aplicables en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento. Asimismo, se aprueba la Ley 27792, Ley de organización y funciones del MVCS, publicado el 25 de julio de 2002, donde determina y regula el ámbito, la estructura orgánica básica, competencia y funciones del Ministerio. También, mediante el Decreto Supremo 002-2002-Vivienda se aprueba el Reglamento de

Organización y Funciones del Ministerio, publicado el 9 de setiembre del 2002.” (3)

“Actualmente, la Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, publicado el 19 de enero del 2014, señala que es de su competencia formular, normar, dirigir, coordinar, ejecutar, supervisar y evaluar las políticas nacionales y sectoriales en materia de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo, desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana, para lo cual dicta normas de alcance nacional y supervisa su cumplimiento.” (11) (3)

“Cabe señalar que en el artículo 10 de la Ley 30156 detalla 13 funciones compartidas con los gobiernos regionales y locales, destacando el inciso 2 donde señala que:” (3)

“Normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y municipalidades.” (11) (3)

“El MVCS es el ente rector y normativo del sistema urbano nacional, formalización de la propiedad informal y de la regularización de las edificaciones de las viviendas. Cabe mencionar que el MVCS tiene como misión mejorar las condiciones de vida de la población facilitando su acceso a una vivienda adecuada y a los servicios básicos, propiciando el ordenamiento, crecimiento, conservación, mantenimiento y protección de los centros de población y sus áreas de influencia, fomentando la participación de las organizaciones de la sociedad civil y de la iniciativa e inversión privadas.” (3)

#### **b. Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI**

“El Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal es un organismo público descentralizado adscrito al sector vivienda con personería jurídica de derecho público y constituye un pliego presupuestal. Asimismo, en el Reglamento de organización y funciones de COFOPRI señala que la función general es:” (3)

“Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y rural y transferir conocimientos y capacidades a los gobiernos regionales y locales, en el marco del proceso de descentralización.” (3)

“En noviembre de 2004, se promulga la Ley 28391, Ley de formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, así como su reglamento, aprobado por Decreto Supremo 005-2005-JUS, ratifican la competencia de las Municipalidades Provinciales en materia de formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad.” (3)

“Mediante la Ley 28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, publicada en diciembre del 2006, se le confiere a COFOPRI facultades temporales y extraordinarias para la formalización de predios urbanos y rurales por un período de (03) tres años, la cual fue ampliada con la Ley 29802 publicado el 01 de noviembre del 2011, por un período de cinco (5) años adicionales.” (3)

“Cabe mencionar que COFOPRI cuenta con el Tribunal Administrativo de la Propiedad - TAP fue creado mediante el Decreto Legislativo 803 - Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, complementada por la Ley 27046 - Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal. El TAP se instaló el 31 de agosto de 1998, órgano de segunda y última instancia con

competencia a nivel nacional, que conoce y resuelve los procedimientos administrativos relacionados con las competencias de COFOPRI, con las resoluciones del TAP 17 se agota la vía administrativa.” (3)

### **c. Superintendencia Nacional de Registros Públicos-SUNARP**

“En octubre de 1994 fue promulgada la Ley 26366, Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos. En junio del 2002 se aprueba la Ley 27755 que crea el registro de predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Según Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP/SN de fecha 3 de mayo del 2013, aprueban el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, donde se regula requisitos para la inscripción de diferentes actos o derechos, formalidades de documentos que dan mérito a inscripciones, contenido de asientos registrales y procedimientos previstos en normas de carácter registral.” (3)

“Es importante señalar que en el Texto Único de Procedimientos Administrativos-TUPA de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo 008-2004-JUS, el 27 de julio de 2004, establece los procedimientos, requisitos, derecho de pago entre otras pautas para realizar el trámite de inmatriculación e inscripción del título de propiedad y de la declaratoria de edificación de acuerdo al Reglamento de Registro de Predios y en concordancia a la Ley 27157 (construcción terminada al 20 de julio de 1999) y a la Ley 29090 (construcción terminada después del 20 de julio de 1999).” (3)

“Cabe indicar que la SUNARP cuenta con el Tribunal Registral de competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones,

tachas y otras decisiones de los registrados, y abogados certificadores, en su caso emitidas en el ámbito de su función registral. El tribunal resuelve dentro de los plazos legales establecidos las apelaciones interpuestas contra las derogatorias de inscripción, interpretando y aplicando la ley, fijando criterios jurisprudenciales a efectos de generar predictibilidad y contribuir con la seguridad jurídica.” (3)

#### **d. Gobiernos locales**

“En la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972 publicada el 27 de mayo del 2003, sobre las atribuciones del alcalde señala en su artículo 20, incisos 26 dice a la letra: «presidir las comisiones provinciales de formalización de la propiedad informal o designar a su representante, en aquellos lugares en que se implementen» y en el inciso 27 señala que: «otorgar los títulos de propiedad emitidos en el ámbito de su jurisdicción y competencia» en concordancia con el artículo 9 de la Ley 28687. En la Ley Orgánica se otorga a las municipalidades provinciales la función exclusiva de reconocimiento, verificación y saneamiento físico legal de asentamientos humanos.” (3)

“En tal sentido, en la Ley orgánica sobre las competencias y funciones metropolitanas especiales en el artículo 161 menciona que:” (3)

“La Municipalidad Metropolitana de Lima tiene las siguientes competencias y funciones metropolitana especiales: 1. En materia de planificación, desarrollo urbano y vivienda; [...] 1.2. Controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión urbana e identificar y adjudicar los terrenos fiscales, urbanos, eriazos y ribereños de su propiedad con fines urbanos; [...] 1.6. Reglamentar el otorgamiento de licencia de construcción; remodelaciones y demoliciones; [...]” (3)

“Los gobiernos locales cuentan con el marco normativo y las competencias necesarias para ejecutar e implementar las acciones correspondientes al saneamiento físico legal, formalizar la propiedad informal y regularizar las edificaciones de los predios que no lograron obtener la licencia o construyeron de forma informal, es decir los gobiernos locales tienen la responsabilidad de sanear de forma integral los predios urbanos en el ámbito de sus circunscripciones.”

(3)

#### **1.2.6. Definiciones conceptuales desde la perspectiva legal**

- Predio: “Es un perímetro terrenal de cierta extensión superficial. Por lo tanto, considerados predios son tierras o terrenos delimitados.” (7 pág. 25)
- Habilitación Urbana: “Es aquel procedimiento de transformar un terreno de carácter rústico o eriazos en urbano (urbe), para poder habitar en ello. Cumpliendo para estos fines con la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, son los complementos que debe regirse en la distribución de energía eléctrica e iluminación pública, el asfaltado de pistas y construcción de sus respectivas veredas.” (7 pág. 25)
- Propiedad: “Este término se conceptúa; al derecho o capacidad de poseer algo que es objeto dentro del marco jurídico ajustable a utilizar. Este es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades de rango jurídico mucho más amplias que el ordenamiento jurídico.” (7 pág. 26)
- Patrimonio: “Refiere, que todos, los bienes que posee una persona, por lo cual podrá obtener lucro, por lo cual, son características, que contrae un derecho de bienes, a su disposición.” (7)

Elementos Del Patrimonio:

Patrimonio Activo: “Acumulación de Bienes, que son perceptible en Dinero.” (7)

Patrimonio Pasivo: “Aquellas Obligaciones, que contiene, una persona, sobre todo lo que posee.” (7)

- La Posesión: “Se inicia con la disposición sobre el bien, y sobre todo, que haya la decisión, de establecerse en el lugar que haya elegido, del cual, no contiene documento que acredite ser propietario, de dicho bien.” (7)

### **1.2.7. Definiciones conceptuales desde la perspectiva técnica**

#### **1.2.7.1. Requisitos Arquitectónicos de Ocupación**

- “Edificaciones: Son las estructuras arquitectónicas que requieren cumplir condiciones mínimas de habitabilidad para albergar a las personas en el desarrollo de cualquiera de sus actividades.” (12)
- “Área Techada: área encerrada por el perímetro de la proyección de los techos con cualquier tipo de cobertura sobre el plano del piso. Incluye los muros, los aleros y los espacios con dobles alturas o mayores alturas y excluye la proyección de vigas, cornisas, jardineras y otros elementos arquitectónicos elevados que no constituyen techos.” (12)
- “Área libre: En el primer piso, el área resultante de la diferencia entre el área del terreno y el área techada de ese piso de la edificación. En los pisos superiores, la resultante de la diferencia entre el área ocupada y el área techada del piso correspondiente. Los porcentajes que fijan los parámetros edificatorios están referidos al área libre del primer piso.” (12)
- “Área ocupada: El área total del piso correspondiente, que incluye áreas techadas y libres, cercos, etc.” (12)
- “Casco habitable: La edificación que cuenta con estructuras, muros, falsos pisos y/o contra pisos, techos, instalaciones sanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, puertas y ventanas



exteriores, puerta de baño y acabados exteriores con excepción de pintura.” (12)

#### **1.2.7.2. Categorías de las Unidades Inmobiliarias**

- “Copropiedad: Es el efecto legal derivado de la concurrencia de dos o más personas en los derechos de propiedad de una misma cosa, mueble o inmueble.” (12)
- “Casas en copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto de viviendas unifamiliares que incluye bienes de propiedad común, como áreas recreativas o de otra índole, y servicios comunes.” (12)
- “Casas en quinta: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman un conjunto continuo de viviendas unifamiliares construido sobre un terreno urbanizado, que cuenta, por lo menos, con un pasaje de acceso desde la vía pública en calidad de bien común.” (12)
- “Departamentos en edificio: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva para uso residencial, comercial, industrial o mixto, ubicadas en una edificación de más de un piso que cuenta con bienes y servicios comunes.” (12)
- “Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, susceptibles de independización, edificadas sobre un terreno de propiedad común.” (12)
- “Tiendas en centros y galerías comerciales o campos feriales: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman una edificación de uno o más pisos para uso exclusivamente comercial que cuenta con bienes o servicios comunes.” (12)

### **1.2.7.3. Documentación previa para el saneamiento legal de inmuebles**

- “Parámetros Urbanísticos y Edificatorios: Las disposiciones que determinan la normativa urbanística y los índices edificatorios regulados por los respectivos planes urbanos o proyectos urbanísticos integrales.” (12)
- “Documentos de fecha cierta: Es el documento privado que adquiere idoneidad para acreditar con certeza la fecha de realización del acto o contrato contenido en él. En este sentido, son documentos de fecha cierta los siguientes:” (12)
  - a. “Documentos privados con firmas legalizadas.”
  - b. “Documentos privados reconocidos judicialmente.”
  - c. “Documentos privados que han sido materia de cotejo pericial conforme, respecto de la firma del otorgante.”
  - d. “Escrituras imperfectas otorgadas ante Juez de Paz.”
  - e. “Minutas presentadas al despacho notarial, con la respectiva constancia de su ingreso expedida por el Notario que conserva el archivo.” (12)
- “Partida registral: Documento donde se encuentra inscrito el inmueble. Puede ser una ficha, tomo o partida electrónica. Se basa en el principio de especialidad y a la técnica del folio real que rige la normatividad y organización registral.” (12)
- “Copia Literal de Dominio: La copia literal de dominio nos sirve para poder verificar toda la historia del inmueble, desde su inmatriculación (primera inscripción) hasta el último acto inscrito (ello incluye por tanto toda la información sobre los gravámenes), teniendo información actual y completa sobre el bien.” (12)
- “Certificado de gravámenes: sirve para verificar información relativa a cargas que pesan sobre el inmueble que indicamos.” (12)

- “Certificado catastral: Son los que acreditan si un determinado predio se encuentra inmatriculado o no, si parcialmente forma parte de un predio ya inscrito, o descartando la existencia o no de superposición de áreas.” (12)
- “Minuta de compra y venta: La compraventa (en latín emptio venditio) es un contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio. Este contrato es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza.” (12)
- “Escritura Pública: Una escritura pública es un documento público en el que se hace constar ante notario público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. Es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.” (12)

#### **1.2.7.4. Procesos de saneamiento físico legal de inmuebles**

- “Declaratoria de Fábrica: es el acto legal ante la autoridad competente (Municipio y/ SUNARP) por el cual se declara haber ejecutado una edificación sobre un terreno determinado. Se debe precisar las características físicas del inmueble a través de planos de distribución, ubicación y localización, así como el

cumplimiento o no de los parámetros urbanísticos y edificatorios.”  
(12)

- “Pre Declaratoria de Fábrica: La anotación preventiva, en el Registro Público respectivo, de un proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal.” (12)
- “Saneamiento de titulación: Es el trámite destinado a obtener la titulación o acreditación de la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación a regularizar, a fin de hacerla idónea para su acceso al registro. Comprende los trámites de declaración de prescripción adquisitiva de dominio o de formación de títulos supletorios.” (12)
- “Rectificación de áreas y linderos: Cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio.” (12)
- “Prescripción adquisitiva de dominio: La usucapión también llamada prescripción adquisitiva o positiva es un modo de adquirir la propiedad de un bien. La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce contra quien aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de que se declare que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado.” (12)
- “Independización: La independización es el acto registral que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. El Registrador, al

independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada. En el caso que el terreno a ser independizado cuente con declaratoria de fábrica inscrita, deberá describirse la fábrica correspondiente a cada lote a independizar.” (12)

- “Reglamento interno: Es el instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.” (12)
- “Habilitación urbana: Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Art. 3º Ley 29090. Definiciones.- Procesos de saneamiento legal de inmuebles.” (12)
- “Unidades Inmobiliarias: Son los terrenos sin edificar, las edificaciones, los aires o las secciones de cualquiera de ellos que sean factibles de independizar, y cuyos derechos sean susceptibles de inscripción en el Registro Público respectivo.” (12)
- “Licencia de Obra: Es la licencia de construcción. Es una autorización que se otorga para efectuar obras de construcción en terreno previamente habilitado o que cuente con la aprobación de proyectos de la misma con expresa autorización de construcción simultánea.” (12)
- “Certificado de Finalización de Obra y de Zonificación: Es un documento otorgado por la municipalidad y certifica que la obra finalizada cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios

vigentes, y que los planos de obra (arquitectura) del proyecto aprobado o los de replanteo, en su caso, corresponden a la realidad física de la obra.” (12)

## **CAPITULO II: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **2.1. Descripción del Problema**

En los últimos años el desarrollo económico del país y en particular de la ciudad de Tarapoto ha crecido de manera notable; de manera similar se ha incrementado la migración de las zonas rurales a la ciudad, con lo cual la demanda de vivienda y demás infraestructura urbana ha crecido considerablemente y de la misma forma, la construcción informal ha llegado a su apogeo. La población ha empezado a construir sin la asesoría de personas capacitadas, entre ellos profesionales en el área legal y de ingeniería, por lo cual estas edificaciones no tienen en cuenta las normas básicas presentes dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones, y por lo tanto no cuentan con una licencia de construcción, emitida por la municipalidad correspondiente.

El saneamiento físico legal de predios, cuyo objetivo es lograr la inscripción de la propiedad en los registros públicos, pone en verdadero valor los terrenos y las construcciones que incrementan la riqueza de los propietarios y les da capacidad financiera.

En las zonas urbanas de los distritos de Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo, en estos últimos años se ha visto un crecimiento desordenado y no se cumplen los diferentes planes de desarrollo urbano y el uso apropiado del suelo, la propiedad pasa de padres a hijos, subdividiéndose en lotes de hasta tres metros de frente y más aun sin contar con los títulos de propiedad correspondientes. Este tipo de casos, amplía la necesidad de formalización de la propiedad, que incluya la independización de predios, en superficie y aires.

El gobierno ha puesto programas de formalización de la propiedad a través de COFOPRI, sin que se haya, en muchos casos considerado la subdivisión de lotes y la inscripción de los adelantos de legítima, que ha devenido en nuevas situaciones de falta de

saneamiento físico legal. También ha previsto el gobierno el central y regional, préstamos para la construcción de viviendas a través de los fondos Mi Vivienda y Techo Propio; programas a los que muchas personas de recursos limitados, no pueden acceder al no tener formalizada la propiedad.

Todas estas circunstancias, muestran la importancia de sanear una propiedad. En el presente trabajo de investigación se busca determinar la situación actual de los predios inmuebles en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo, así como de promover la formalización de predios actuales.

## 2.2. Formulación del problema

### 2.2.1. Problema general

¿Cómo se encuentra el proceso de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021?

### 2.2.2. Problemas específicos

- ¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021?
- ¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021?
- ¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021?
- ¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021?



- ¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021?
- ¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021?
- ¿Cuáles son los ejes de política pública para una propuesta de mejora de procesos de formalización de la propiedad en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021?

### 2.3. Objetivos

#### 2.3.1. Objetivo general

Determinar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021.

#### 2.3.2. Objetivos específicos

- Analizar el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021
- Analizar el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021
- Analizar nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021
- Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021
- Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021

- Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021
- Presentar los ejes de política pública para una propuesta de mejora de procesos de formalización de la propiedad en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021

## 2.4. Hipótesis

### 2.4.1. Hipótesis general

El nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo supera el 60% del total de las propiedades existentes al primer trimestre del año 2021

## 2.5. Variables:

### 2.5.1. Identificación de las variables.

➤ Variable independiente:

X1 = Formalización de la propiedad urbana

X2 = Factores condicionantes del nivel de formalización urbana

X3 = Ejes de política pública

## INDICADORES VARIABLE INDEPENDIENTE:

### **X1 = Formalización de la propiedad urbana**

- Nivel de formalización de la propiedad urbana

**X2 = Factores condicionantes del nivel de formalización urbana**

- Predio en litigio ante el Poder Judicial.
- Predio registrado a nombre de una persona que ha fallecido.
- Predio en aparente estado de abandono.
- Tipo de uso del terreno.

**X3 = Ejes de política pública**

- Acciones generales para la mejora de procesos.

**ÍNDICES: VARIABLE INDEPENDIENTE:**

**a) Nivel de formalización de la propiedad urbana:**

Porcentaje %

**b) Predio en litigio ante el Poder Judicial:**

Número de casos.

**c) Predio registrado a nombre de una persona que ha fallecido:**

Número de casos.

**d) Predio en aparente estado de abandono:**

Número de casos.

**e) Tipo de uso del terreno:**

Solicitud de cambio de uso.

Inclusión de lotes al área por Expansión urbana

**f) Acciones generales para la mejora de procesos:**

Cantidad de acciones del proceso.

2.5.2. Definición conceptual y operacional de las variables.

**Tabla 1: Definición conceptual de las variables**

VARIABLE	DEFINICIÓN
X1 = Formalización de la propiedad urbana	Proceso de intervención público, expresado en un conjunto de disposiciones - políticas, jurídicas y administrativas - y de prácticas que conciernen a zonas ya ocupadas, cuyo acceso se ha realizado en disconformidad con la ley y que contribuyen a mejorarlos en términos urbanos, garantizar la seguridad de la tenencia y rescatar la dimensión ciudadana de la población beneficiaria. (13)
X2 = Factores condicionantes del nivel de formalización urbana	Elementos, circunstancias e influencias que condicionan la formalización eficiente de inmuebles en las zonas urbanas.
X3 = Ejes de política pública	Lineamientos a tomarse en cuenta para la mejora de procesos en el saneamiento físico legal de inmuebles ubicados en zonas urbanas.

**Fuente: Elaboración propia de los autores, 2021.**

### 2.5.3. Operacionalización de las variables.

**Tabla 2: Operacionalización de las variables**

VARIABLE	INDICADOR	ÍNDICE
X1 = Formalización de la propiedad urbana	Nivel de formalización de la propiedad urbana	Porcentaje %
X2 = Factores condicionantes del nivel de formalización urbana	Predio en litigio ante el Poder Judicial.	Número de casos.
	Predio registrado a nombre de una persona que ha fallecido.	Número de casos.
	Predio en aparente estado de abandono.	Número de casos.
	Tipo de uso del terreno.	Solicitud de cambio de uso. Inclusión de lotes al área por Expansión urbana
X3 = Ejes de política pública	Acciones generales para la mejora de procesos.	Cantidad de acciones del proceso.

**Fuente: Elaboración propia de los autores, 2021.**

## **CAPÍTULO III: METODOLOGÍA**

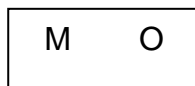
### 3.1. Tipo y diseño de investigación.

#### 3.1.1. Tipo de investigación

La investigación es de tipo descriptivo, porque se describe las variables tal y como se encontraron al término del primer trimestre del 2021.

### 3.1.2. Diseño de investigación

El diseño de la presente investigación es de tipo no experimental, del tipo transaccional descriptivo.



Donde:

M: Muestra con quien o quienes se va a realizar el estudio

O: Observación a la variable. Información relevante o de interés de la muestra.

### 3.2. Población y muestra

#### 3.2.1. Población

La población estuvo conformada por todos los bienes inmuebles de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo.

#### 3.2.2. Muestra

El tamaño de la muestra se determinó por conveniencia, a partir de los tipos de casos y emplazamiento por sectores (urbanización, asentamientos humanos, zona de ampliación de casco urbano, inmuebles judicializados, etc.). Se tomó una muestra de 50 viviendas por cada distrito de estudio.

### 3.3. Técnicas, instrumentos y procedimientos de recolección de datos.

#### 3.3.1. Técnicas de recolección de Datos

- Revisión bibliográfica
- Observación directa
- Encuesta y entrevista

### 3.3.2. Instrumentos de recolección de Datos

Los instrumentos de recolección de datos, consistieron en material bibliográfico (informes de tesis, investigaciones, artículos, resultados de censos y normas); también se utilizaron entrevistas y encuestas.

### 3.3.3. Procedimientos de recolección de Datos

Se efectuó la revisión bibliográfica, encuestas y entrevistas necesarias en las instituciones: Sunarp zona Registral N° III – Sede Moyobamba, Oficina Registral Tarapoto; INEI, COFOPRI, municipalidad provincial de San Martín, Municipalidad Distrital de Tarapoto, Municipalidad Distrital de Morales y la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo, así mismo se realizó consultas virtuales de las diferentes investigaciones relacionadas con el tema.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

Basados en las estadísticas reflejadas en el último Censo, desarrollado en el Año 2017, se adaptaron las siguientes tablas y gráficas, las cuales muestran los resultados correspondientes a las características de vivienda en la Provincia de San Martín, así como en los distritos que la conforman:

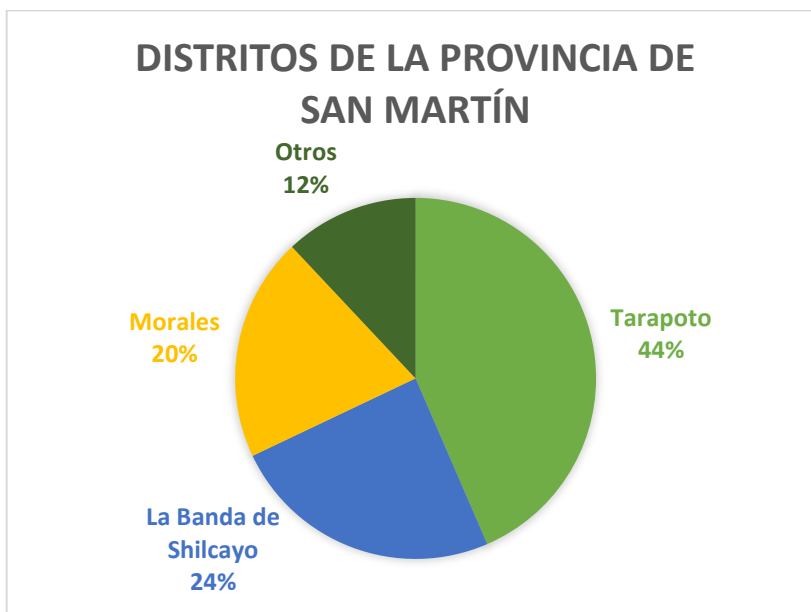
**Tabla 3: Número de viviendas Censadas en la Provincia de San Martín**

<b>Distritos de la Provincia de San Martín</b>	<b>N° viviendas</b>	<b>Porcentaje del total de viviendas censadas</b>
Tarapoto	21,704	43.50%
La Banda de Shilcayo	12,193	24.44%
Morales	10,006	20.06%
Otros	5,988	12.00%
<b>TOTAL</b>	<b>49,891</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)



**Gráfica 1: Población de viviendas en la Provincia de San Martín**



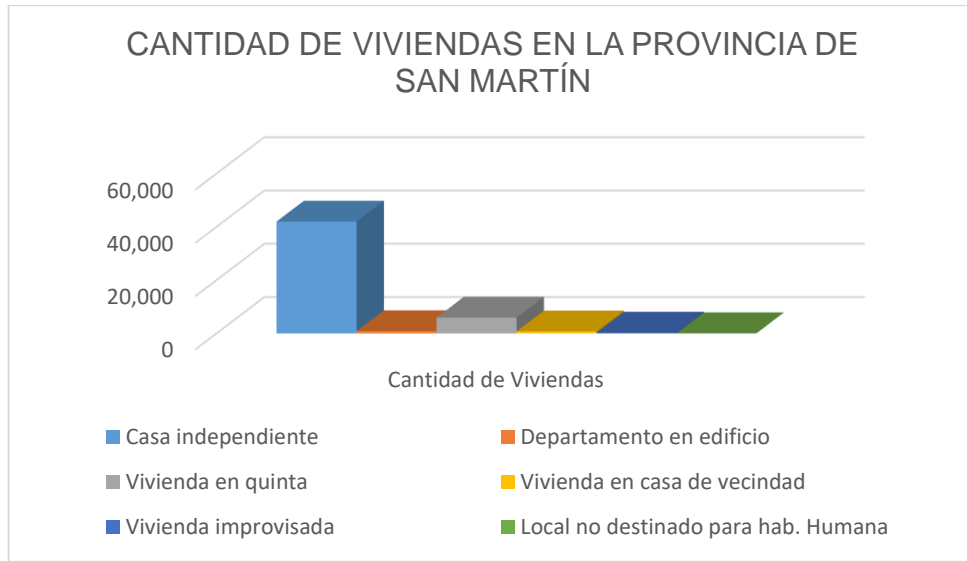
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Tabla 4: Clasificación de Viviendas, INEI – Provincia de San Martín**

Tipo de Vivienda	Cantidad de Viviendas	Porcentaje del total de viviendas censadas
Casa independiente	41,978	84.14%
Departamento en edificio	842	1.69%
Vivienda en quinta	5,951	11.93%
Vivienda en casa de vecindad	763	1.53%
Vivienda improvisada	293	0.59%
Local no destinado para hab. Humana	64	0.13%
<b>TOTAL</b>	<b>49,891</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 2: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Provincia de San Martín**



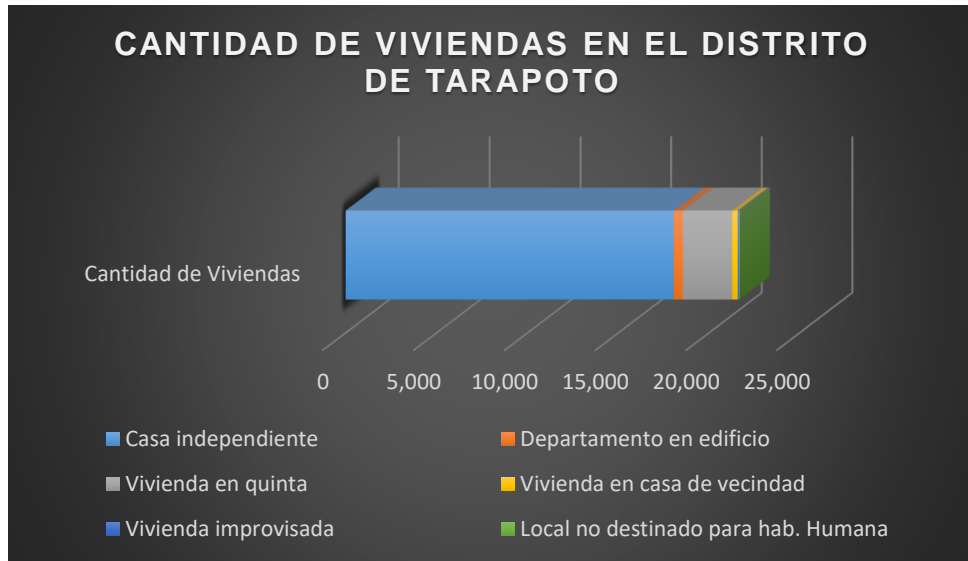
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Tabla 5: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de Tarapoto**

Tipo de Vivienda	Cantidad de Viviendas	Porcentaje del total de viviendas censadas
Casa independiente	18,077	83.29%
Departamento en edificio	488	2.25%
Vivienda en quinta	2,730	12.58%
Vivienda en casa de vecindad	301	1.39%
Vivienda improvisada	68	0.31%
Local no destinado para hab. Humana	40	0.18%
<b>TOTAL</b>	<b>21,704</b>	<b>100%</b>

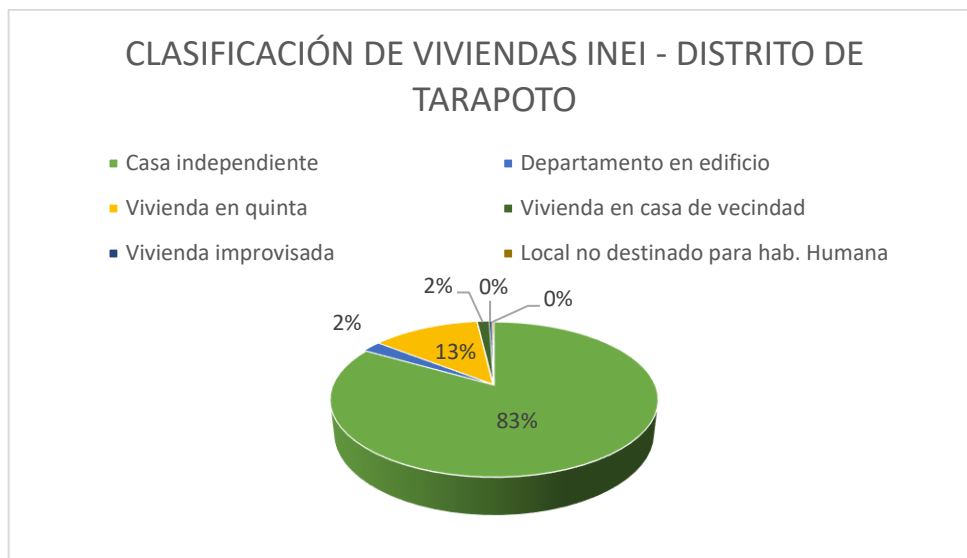
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 3: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de Tarapoto**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 4: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de Tarapoto**



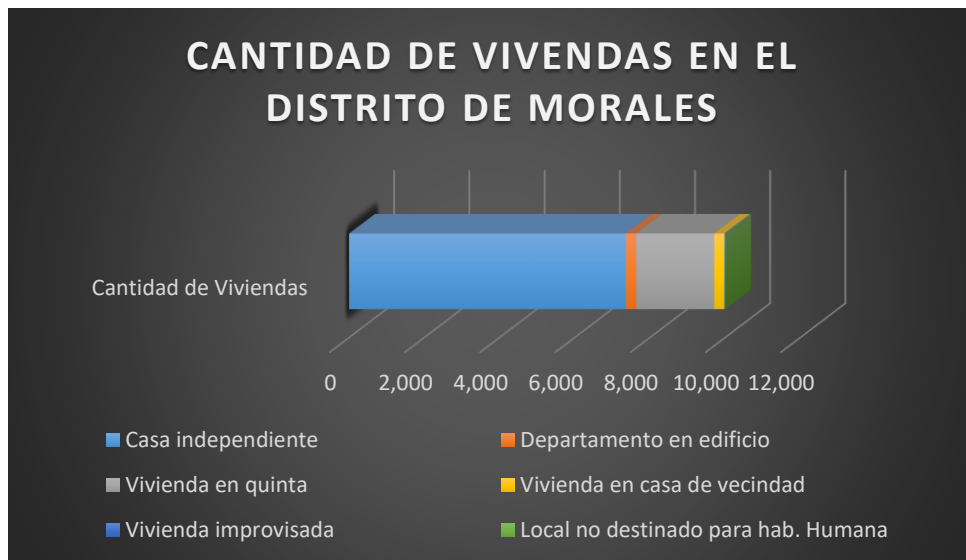
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Tabla 6: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de Morales**

Tipo de Vivienda	Cantidad de Viviendas	Porcentaje del total de viviendas censadas
Casa independiente	7,359	73.55%
Departamento en edificio	277	2.77%
Vivienda en quinta	2,076	20.75%
Vivienda en casa de vecindad	263	2.63%
Vivienda improvisada	20	0.20%
Local no destinado para hab. Humana	11	0.11%
<b>TOTAL</b>	<b>10,006</b>	<b>100%</b>

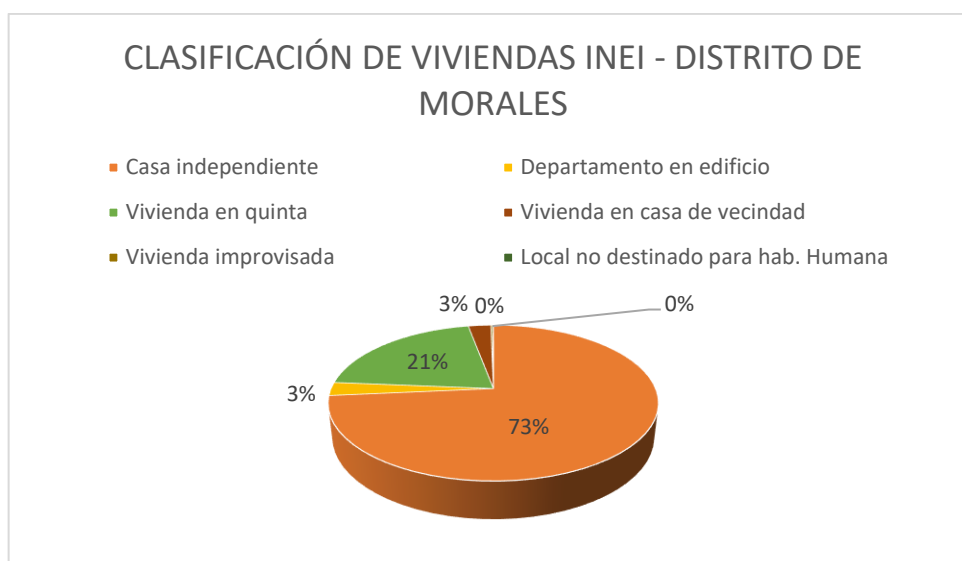
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 5: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de Morales**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 6: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de Morales**



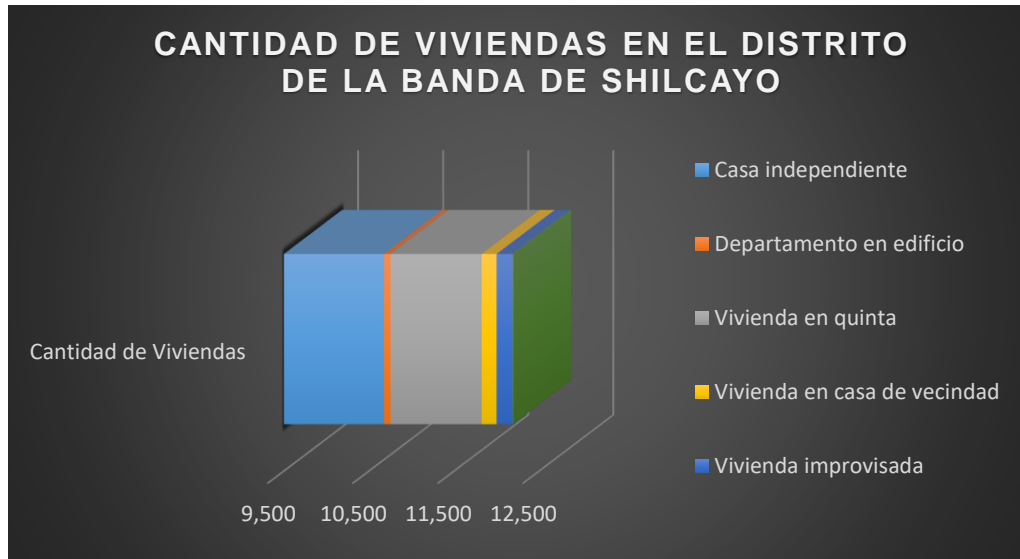
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Tabla 7: Clasificación de Viviendas, INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo**

Tipo de Vivienda	Cantidad de Viviendas	Porcentaje del total de viviendas censadas
Casa independiente	10,677	87.57%
Departamento en edificio	77	0.63%
Vivienda en quinta	1,071	8.78%
Vivienda en casa de vecindad	175	1.44%
Vivienda improvisada	188	1.54%
Local no destinado para hab. Humana	5	0.04%
<b>TOTAL</b>	<b>12,193</b>	<b>100%</b>

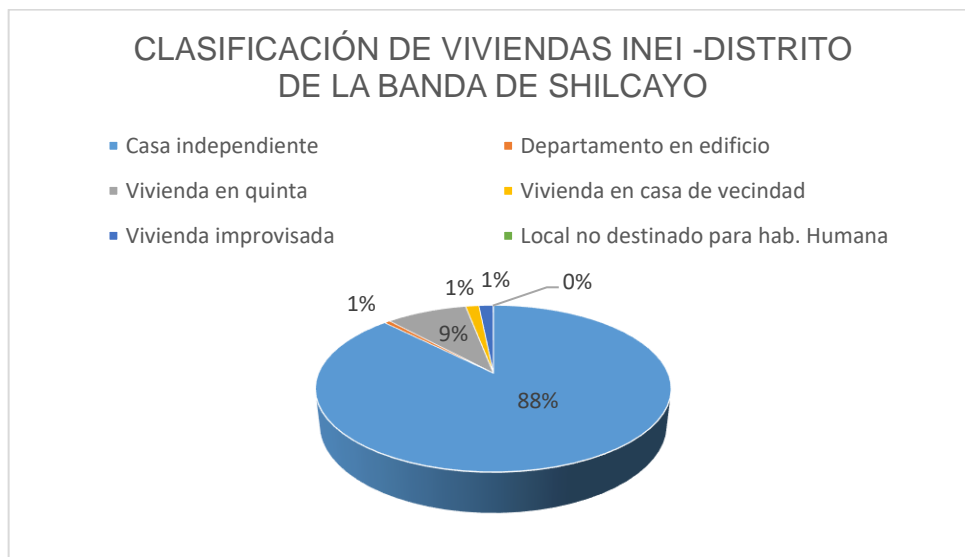
Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 7: Cantidad de Viviendas según Clasificación INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

**Gráfica 8: Clasificación de Viviendas INEI – Distrito de La Banda de Shilcayo**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, adaptado de los Resultados Definitivos San Martín, INEI, 2018. (14)

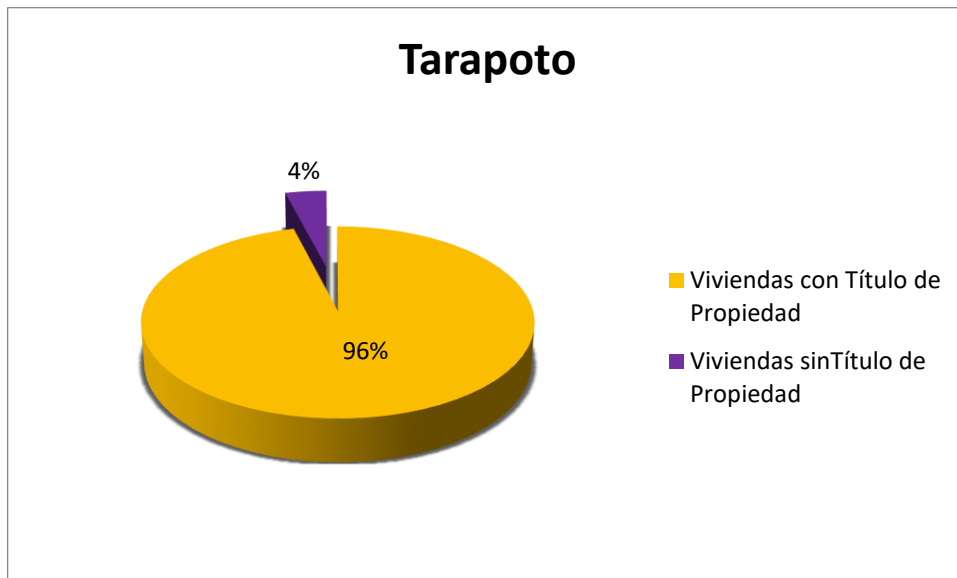
De las encuestas realizadas en los Distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo, se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 8: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Tarapoto**

Tipo de Vivienda	Viviendas con Título de Propiedad	Viviendas sin Título de Propiedad
Casa independiente	1.00	0.00
Departamento en edificio	1.00	0.00
Vivienda en quinta	0.91	0.09
Vivienda en casa de vecindad	0.67	0.33
Vivienda improvisada	0.00	0.00
Local no destinado para hab. Humana	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>96.00%</b>	<b>4.00%</b>

Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

**Gráfica 9: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Tarapoto**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

**Tabla 9: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Morales**

Tipo de Vivienda	Viviendas con Título de Propiedad	Viviendas sin Título de Propiedad
Casa independiente	0.94	
Departamento en edificio	1.00	0.00
Vivienda en quinta	0.89	0.11
Vivienda en casa de vecindad	0.00	1.00
Vivienda improvisada	0.00	0.00
Local no destinado para hab. Humana	0.00	0.00
TOTAL	90.00%	6.00%

Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

**Gráfica 10: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de Morales**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

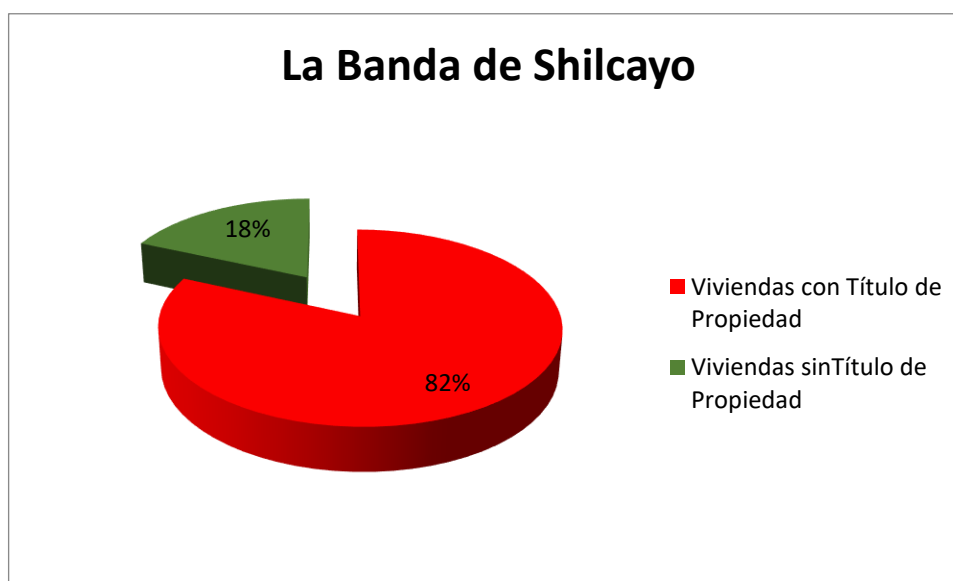


**Tabla 10: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de La Banda de Shilcayo**

Tipo de Vivienda	Viviendas con Título de Propiedad	Viviendas sin Título de Propiedad
Casa independiente	0.89	0.11
Departamento en edificio	0.89	0.11
Vivienda en quinta	0.75	0.25
Vivienda en casa de vecindad	0.40	0.60
Vivienda improvisada	0.00	0.00
Local no destinado para hab. Humana	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>81.63%</b>	<b>18.37%</b>

Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

**Gráfica 11: Cantidad de Viviendas con Título de Propiedad en el Distrito de La Banda de Shilcayo**



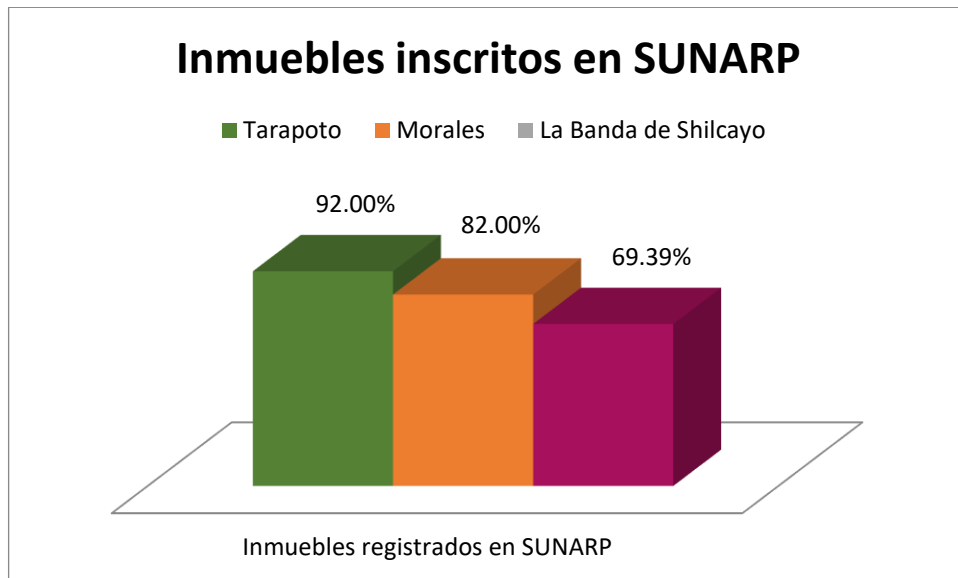
Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

**Tabla 11: Inmuebles registrados en SUNARP en los Distritos de Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo**

Distrito	Inmuebles registrados en SUNARP
Tarapoto	92.00%
Morales	82.00%
La Banda de Shilcayo	69.39%

Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

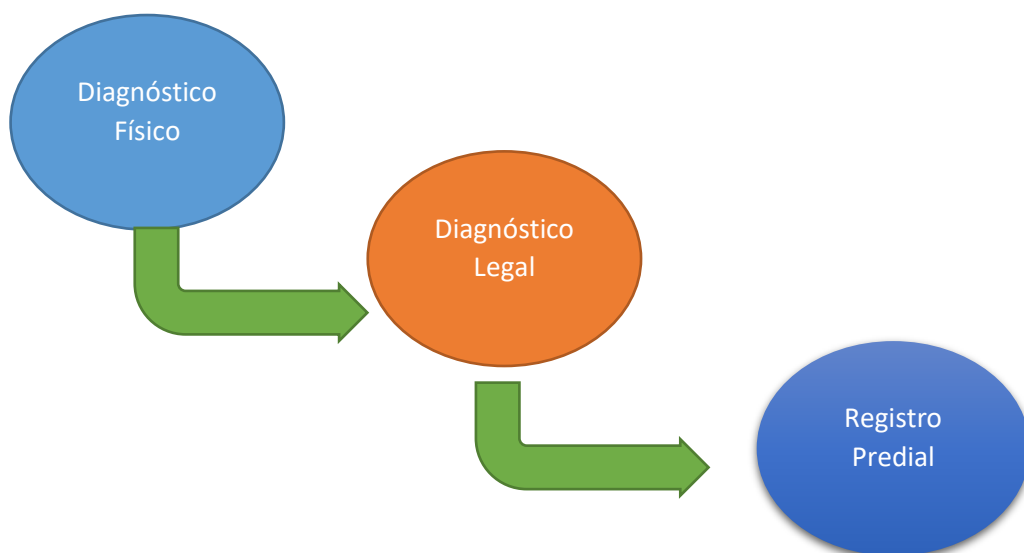
**Gráfica 12: Total de Inmuebles registrados en SUNARP en los Distritos de Tarapoto, Morales y La Banda de Shilcayo**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

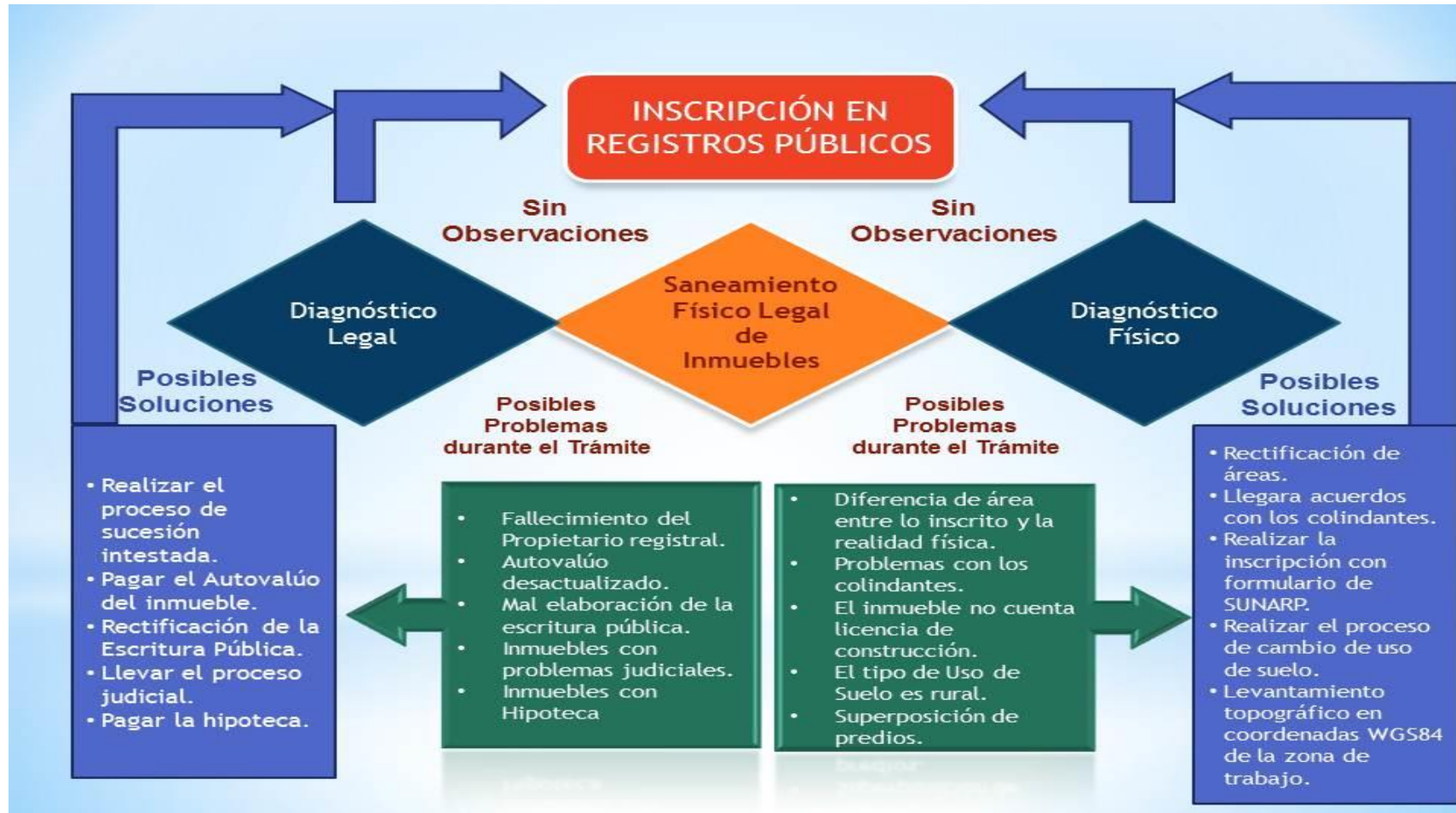
Así mismo como resultado de la experiencia en el Área de Saneamiento Físico Legal, por parte de los autores, se obtuvieron las siguientes gráficas, correspondiente a los procesos realizados hasta llegar al registro del predio.

**Gráfica 13: Etapas del Proceso de Saneamiento Físico Legal**



Fuente: Elaboración propia de los Autores, 2021.

Gráfica 14: Propuesta de Mejora de Procesos en el Saneamiento Físico Legal



Fuente: Elaboración Propia de los Autores, 2021.

## **CAPÍTULO V: DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1. Discusión**

Que, de la literatura revisada, el saneamiento físico legal estudiado en diversas tesis de universidades peruanas, fundamentalmente están referidas al saneamiento legal, mas no al saneamiento físico, tal como se puede ver en (citar todas las tesis).

Constituyéndose el presente trabajo en un importante avance en el saneamiento físico de la propiedad inmueble.

No se ha encontrado propuesta de mejora de procesos en los documentos revisados.

### **5.2. Conclusiones**

A la luz de los resultados se concluye:

- El nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo es 92%, 82% y 69,39%, respectivamente; con lo cual la hipótesis ha quedado plenamente confirmada.
- Del total de viviendas encuestadas en el distrito de Tarapoto, existe un 96% de predios que cuentan con título de propiedad inscrito en la Oficina Registral de Tarapoto, correspondiente a la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. De los cuales un total de 92% son inmuebles registrados en esta oficina registral, dejando un total del 4% de predios que no cuenta con un registro de la propiedad actualmente o se encuentra en proceso de formalización.
- Del total de viviendas encuestadas en el distrito de Morales, existe un 94% de predios que cuentan con título de propiedad inscrito en la Oficina Registral de Tarapoto, correspondiente a la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. De los cuales un total de 82% son inmuebles registrados en esta oficina registral,

dejando un total del 6% de predios que no cuenta con un registro de la propiedad actualmente o se encuentra en proceso de formalización.

- Del total de viviendas encuestadas en el distrito de la Banda de Shilcayo existe un 81.63% de predios que cuentan con título de propiedad inscrito en la Oficina Registral de Tarapoto, correspondiente a la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba. De los cuales un total de 69.39% son inmuebles registrados en esta oficina registral, dejando un total del 18.37% de predios que no cuenta con un registro de la propiedad actualmente o se encuentra en proceso de formalización.
- Del total de inmuebles en la Zona urbana del distrito de Tarapoto el 83,29% corresponde a casas independientes, el 2,25% corresponde a departamentos en edificios, el 12,58% corresponde a viviendas en quintas, el 1,39% corresponde a viviendas en casa de vecindad, el 0,31% corresponde a viviendas improvisadas y el 0,18% corresponde a locales no destinados para habitación humana.
- Del total de inmuebles en la Zona urbana del distrito de la Banda de Shilcayo el 87,57% corresponde a casas independientes, el 0,63% corresponde a departamentos en edificios, el 8,78% corresponde a viviendas en quintas, el 1,44% corresponde a viviendas en casa de vecindad, el 1,54% corresponde a viviendas improvisadas y el 0,04% corresponde a locales no destinados para habitación humana.
- Del total de inmuebles en la Zona urbana del distrito de Morales el 73,55% corresponde a casas independientes, el 2,77% corresponde a departamentos en edificios, el 20,75% corresponde a viviendas en quintas, el 2,63% corresponde a viviendas en casa de vecindad, el 0,20% corresponde a viviendas improvisadas y el 0,11% corresponde a locales no destinados para habitación humana.

### 5.3.Recomendaciones

- Evaluar los linderos y medidas perimétricas de los lotes inscritos para desistir sobre posición de áreas, regularización de inscripción y levantamiento de cargas registrales; en adecuación al sistema WGS84.
- Socializar en la población la necesidad de saneamiento físico legal de los bienes inmuebles.
- Proseguir la investigación en esta área de estudio, con énfasis en la mejora de procesos para el registro de la propiedad inmueble.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

1. **Esquivel Oporto, Carlos Adolfo.** *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* México D.F. : Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales - Sede México, 2010.
2. **Rodríguez Yépez, Sheyla Elizabeth y Vela Meléndez, Lindon.** *Factores que determinan el proceso de Saneamiento Físico Legal en la Formalización de Inmuebles en el distrito de Yonán, Cajamarca.* Chiclayo : s.n., 2020. págs. 19 - 20, 24.
3. **Huamaní Cabrera, Esther María.** *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos.* 2014. págs. 5-10, 15 - 25, Informe de Investigación N° 64/2014 - 2015.
4. **De Soto, Hernando.** *El Otro Sendero, una respuesta económica a la violencia.* Lima : Norma S.A.C., 2009.
5. **Urraca, Cristhian.** *Comparación cuantitativa y cualitativa entre los vaciados de concreto armado monolíticos y en dos partes de muro y losa.* Lima : s.n., 2005.
6. **Rivas Lombardi, Abraham.** Los desafíos del derecho urbanístico en el ámbito municipal. Lima : Centro de Estudios de Derecho Municipal, 2007. Vol. I, 1 - 2007.
7. **Mejía Aley, Popilio Neme.** *El Saneamiento Físico Legal de Predios en el Distrito de San Martín de Porres, en el año 2015.* Lima : s.n., 2017.
8. **Alvárez Colca, Percy Alfonso.** *El saneamiento físico legal en la formalización de la propiedad inmueble en la región Junín, 2013.* 2016.
9. **Salvador Barajano, Collins.** *Urbania.* [En línea] 30 de Agosto de 2016. [Citado el: 31 de mayo de 2021.] <http://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>.
10. **Aliaga, Luis.** *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú.* 2012.
11. **Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, MVCS.** Ley 30156: Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. 19 de enero de 2014.
12. **Regalado Regalado, Gerardo.** *Saneamiento Legal de Inmuebles.* [En línea] 16 de setiembre de 2013. [Citado el: 10 de junio de 2021.] <https://es.slideshare.net/capregalado/curso-saneamiento-legal-de-inmuebles-presentacin-1era-2-y-3-era-clase>.
13. **Calderón Cockburn, Julio.** Políticas de Formalización como instrumento de Inclusión Social. [En línea] [Citado el: 11 de junio de 2021.] <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/PPT-XIIcongresoNacional-exponentes/Julio>.
14. **INEI.** San Martín, Resultados Definitivos, Tomo X. Lima : s.n., 2018. págs. 556, 557, 561, 562.



15. **Congreso de la República.** Constitución Política del Perú. s.l. : Congreso de la República, 2017.

# ANEXOS

## Anexo N° 01: Matriz de Consistencia

Título	Problema General y Específicos	Objetivo General y Específicos	Hipótesis General y Específicas	Variables e Indicadores	Diseño de Investigación	Métodos y Técnicas de Investigación	Población y Muestra de Estudio
<p>“SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS URBANOS EN LOS DISTRITOS DE TARAPOTO, MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO – SAN MARTIN – 2021”</p>	<p><b><u>Problema General</u></b></p> <p>¿Cómo se encuentra el proceso de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021?</p> <p><b><u>Problemas Específicos</u></b></p> <p>¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021?</p> <p>¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021?</p> <p>¿Cuál es el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021?</p> <p>¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021?</p> <p>¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021?</p> <p>¿Cuáles son los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021?</p> <p>¿Cuáles son los ejes de política pública para una propuesta de mejora de procesos de formalización de la propiedad en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021?</p>	<p><b><u>Objetivo General</u></b></p> <p>Determinar el estado actual de los procesos de formalización de propiedad en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021</p> <p><b><u>Objetivos Específicos</u></b></p> <p>Analizar el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021</p> <p>Analizar el nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021</p> <p>Analizar nivel de formalización de la propiedad en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021</p> <p>Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Tarapoto en el año 2021</p> <p>Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de Morales en el año 2021</p> <p>Determinar los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzado en el área urbana del distrito de la Banda de Shilcayo en el año 2021</p> <p>Presentar los ejes de política pública para una propuesta de mejora de procesos de formalización de la propiedad en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021</p>	<p><b><u>Hipótesis General</u></b></p> <p>El nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo supera el 60% del total de las propiedades existentes al primer trimestre del año 2021</p>	<p><b><u>Variables independientes</u></b></p> <p>X1 = Formalización de la propiedad urbana.</p> <p>X2 = Factores condicionantes del nivel de formalización urbana</p> <p>X3 = Ejes de política pública</p> <p><b><u>Indicadores:</u></b></p> <p>Nivel de formalización de la propiedad urbana</p> <p>Predio en litigio ante el Poder Judicial.</p> <p>Predio registrado a nombre de una persona que ha fallecido.</p> <p>Predio en aparente estado de abandono.</p> <p>Tipo de uso del terreno.</p> <p>Acciones generales para la mejora de procesos.</p>	<p>No Experimental, transaccional descriptivo.</p>	<p><b><u>Métodos:</u></b></p> <p>Descriptivo</p> <p><b><u>Técnicas:</u></b></p> <p>Revisión bibliográfica</p> <p>Observación directa</p> <p>Encuesta entrevista</p>	<p><b><u>Población:</u></b></p> <p>Todos los bienes inmuebles de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo</p> <p><b><u>Muestra:</u></b></p> <p>Se tomó una muestra de 50 viviendas por cada distrito de estudio.</p>

## Anexo N°02: Formato de Encuesta



### UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ

**Trabajo de Suficiencia Profesional: "Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos en los Distritos de Tarapoto, Morales y La Banda De Shilcayo – San Martín – 2021"**

**Encuesta para determinar el nivel de formalización de los inmuebles en la zona urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo:**

1. ¿En qué distrito se encuentra la vivienda en la que usted reside?
  - a) Tarapoto
  - b) Morales
  - c) La Banda de Shilcayo
  - d) Desconoce
  
2. La zona en la que usted reside es considerada:
  - a) Zona Urbana
  - b) Zona de Expansión Urbana
  - c) Zona Rural
  - d) Desconoce
  
3. ¿Cómo considera a la vivienda en la que reside?
  - a) Casa independiente
  - b) Departamento en edificio
  - c) Vivienda en quinta
  - d) Vivienda en casa de vecindad
  - e) Vivienda improvisada
  - f) Local no destinado para hab. Humana
  
4. ¿Cuánto tiempo ha residido en su actual vivienda?
  - a) Menos de un año
  - b) De 1 a 5 años
  - c) De 5 a 10 años
  - d) De 10 años a más
  
5. La vivienda en la que reside cuenta con:
  - a) Constancia de Posesión
  - b) Título de Propiedad
  - c) Licencia de Construcción
  - d) Declaratoria de Fábrica
  - e) Registro como Inmueble en SUNARP
  - f) Desconoce

GACIAS POR SU COPERACIÓN

### Anexo N°03: Fotografías de Referencia



Imagen 1: Visita a la Municipalidad Distrital de Morales para el recojo de visación de planos para el trámite de independización.



Imagen 2: Visita a la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo para realizar el trámite de constancia negativa.



Imagen 3: Visita a la Mucipalidad Provincial de San Martín - Tarapoto



Imagen 4: Visita a la Dirección Regional de Agricultura (DRASAM).



Imagen 5: brindando informacion para la realizacion de una Independizacion.



Imagen 6: realizando una consulta en la Notaria John Arenas Acosta para la firma de una Escritura Publica.