



UNIVERSIDAD CIENTIFICA DEL PERÚ
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO

TESIS:

“EVALUAR IMPACTO DE LA LEY N° 27157 Y SUS MODIFICATORIAS EN EL
DESARROLLO ECONOMICO DEL DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA DE SAN
MARTIN, 2021”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autores

Bach. PEDRO XAVIER CRUZ GARCIA

Bach. GIANELLA CORAL GARCIA

ASESOR

MGR. JHIN MORENO AGUILAR

LINEA DE INVESTIGACIÓN: Derecho Civil

TARAPOTO – SAN MARTIN – PERÚ

2023

HOJA DE APROBACIÓN

PÁGINA DE APROBACIÓN

Tesis sustentada en acto público el día Miércoles 31 de enero del 2024 en la Facultad de Derecho de la Universidad Científica del Perú, identificado por el jurado calificador y dictaminador siguiente:



Dr. VLADYMir VILLARREAL BALBIN
Presidente



Mag. EFRAIN YANARICO QUISPE
Miembro



Mag. NEPTALI EMILIO FLORES VASQUEZ
Miembro



Mag. SERGIO HORACIO RAMOS GONZALEZ
Asesor

DEDICATORIA

A mi familia que me forjaron como persona, y me impulsan cada momento a superarme más.

Bach. XAVIER CRUZ GARCIA

Bach. GIANELLA CORAL GARCIA

AGRADECIMIENTO

A la Escuela de Posgrado de la Universidad Científica del Perú, por albergarnos en sus aulas.

A nuestros catedráticos que con su conocimiento y experiencia contribuyeron en nuestra formación profesional.

Bach. XAVIER CRUZ GARCIA

Bach. GIANELLA CORAL GARCIA

ACTA DE SUSTENTACIÓN



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

Con Resolución Decanal N° 124 del 31 de marzo de 2023, la FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS DE LA UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP designa como Jurado Evaluador y Dictaminador de la Sustentación de Tesis a los Señores:

- Dr. Vladymir Villarreal Balbin Presidente
- Mag. Efraín Yanarico Quispe Miembro
- Mag. Neptali Emilio Flores Vasquez Miembro

Como Asesor: **Mag. Sergio Horacio Ramos Gonzalez**

En la ciudad de Iquitos, siendo las 19:30 horas del día **Miércoles 31 de enero del 2024** en las instalaciones de la UNIVERSIDAD CIENTÍFICA DEL PERÚ - UCP, se constituyó el Jurado evaluador para escuchar la sustentación y defensa de la Tesis: **"EVALUAR EL IMPACTO DE LA LEY N° 27157 Y SUS MODIFICATORIAS EN EL DESARROLLO ECONOMICO EN EL DISTRITO DE TARAPOTO PROVINCIA DE SAN MARTIN 2021"**

Presentado por los sustentantes:

**GIANELLA CORAL GARCIA
PEDRO XAVIER CRUZ GARCIA**

Como requisito para optar el título profesional de: **Abogado**

Luego de escuchar la Sustentación y formuladas las preguntas, las que fueron respondidas de forma: correcta

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

La Sustentación es:

Aprobada por Unanimitad

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

Dr. Vladymir Villarreal Balbin
Presidente

Mag. Efraín Yanarico Quispe
Miembro

Mag. Neptali Emilio Flores Vasquez
Miembro

CALIFICACIÓN:	Aprobado (x) Excelencia	18 - 20
	Aprobado (x) Unanimitad	16 - 18
	Aprobado (x) Mayoría	13 - 15
	Desaprobado (x)	00 - 12

Contactanos: **Iquitos - Perú** 065 - 26 1088 / 065 - 26 2240 **Filial Tarapoto - Perú** 42 - 58 5638 / 42 - 58 5640 **Universidad Científica del Perú** www.ucp.edu.pe
Av. Abelardo Quiñones Km. 2.5 **Leoncio Prado 1070 / Martines de Compagnon 933**

CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN COTI



"Año de la Unidad, la paz y el desarrollo"

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:

La Tesis titulada:

**"EVALUAR IMPACTO DE LA LEY Nº 27157 Y SUS MODIFICATORIAS
EN EL DESARROLLO ECONOMICO DEL DISTRITO DE TARAPOTO,
PROVINCIA DE SAN MARTIN, 2021"**

De los alumnos: **PEDRO XAVIER CRUZ GARCIA Y GIANELLA CORAL GARCIA**, de la Facultad de Derecho y ciencias Políticas, pasó satisfactoriamente la revisión por el Software Antiplagio, con un porcentaje de **18% de similitud**.

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

San Juan, 19 de diciembre del 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jorge L. Tapullima Flores', is written over a faint circular stamp.

Mgr. Arq. Jorge L. Tapullima Flores
Presidente del Comité de ética - UCP

Resultados_UCP_DERECHO_2023_T_GIANELLACORAL_PEDR...

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%

INDICE DE SIMILITUD

16%

FUENTES DE INTERNET

4%

PUBLICACIONES

12%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	geowebss.com Fuente de Internet	3%
2	www.mpsm.gob.pe Fuente de Internet	2%
3	www.fenixnews.com Fuente de Internet	2%
4	Submitted to Universidad San Ignacio de Loyola Trabajo del estudiante	2%
5	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
6	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
7	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
8	vdocuments.es Fuente de Internet	1%



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega:	Pedro Xavier Cruz Garcia
Título del ejercicio:	Quick Submit
Título de la entrega:	Resultados_UCP_DERECHO_2023_T_GIANELLACORAL_PEDRO...
Nombre del archivo:	UCP_DERECHO_2023_T_GIANELLACORAL_PEDROCRUZ_V1.pdf
Tamaño del archivo:	916.68K
Total páginas:	63
Total de palabras:	14,096
Total de caracteres:	74,590
Fecha de entrega:	27-nov-2023 11:21a. m. (UTC-0500)
Identificador de la entrega:	2239755111



ÍNDICE DE CONTENIDO

HOJA DE APROBACIÓN.....	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTO.....	IV
ACTA DE SUSTENTACIÓN	V
INDICE DE TABLAS	XII
INDICE DE ILUSTRACIONES.....	XIII
INDICE DE GRÁFICOS	XIII
RESUMEN	XIV
ABSTRAC.....	XV
CAPÍTULO I	1
MARCO TEÓRICO	1
1.1 ANTECEDENTES DEL ESTUDIO.....	1
1.1.1 ANTECEDENTES NACIONALES.....	1
1.2 BASES TEÓRICAS	5
1.3. Legislación.....	7
1.3.1. El derecho de propiedad y los alcances legales de la ley N° 27157	7
1.3.2. La Ley N° 27157 y su Reglamento.....	9
1.3.3. Reglamento Interno.....	12
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	12
2.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL	12
2.1.1 ÉPOCA ANTIGUA.....	12
3.2 EVOLUCIÓN NORMATIVA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL.....	14
3.2.1. NORMATIVA NACIONAL.....	14
5.2. ESTADO DE EMERGENCIA AÑO 2021	23
1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS.....	24
1.3.1 Definiciones de términos Básicos	24
CAPÍTULO II.....	26

PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA	26
2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	26
2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	30
2.2.1. PROBLEMA GENERAL.....	30
2.2.2. PROBLEMA ESPECÍFICO.....	30
2.3. OBJETIVOS	30
2.3.1. OBJETIVO GENERAL	30
2.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	30
2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	31
2.5 HIPOTESIS	31
2.6 VARIABLES	32
2.6.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES.....	32
2.6.2 DEFINICIÓN CONCEPTUAL Y OPERACIONAL DE LA VARIABLE...32	
2.6.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	34
CAPÍTULO III.....	37
METODOLOGÍA.....	37
3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	37
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	38
3.3 TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	38
3.3.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	38
3.3.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	39
3.3.3 PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS	39
3.3.4 PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	40
CAPÍTULO IV.....	41
RESULTADOS	41
4.3 TRIANGULACIÓN DE LAS TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN UTILIZADAS	52
CAPÍTULO V.....	54
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	54
5.1 DISCUSIÓN	54
5.2 CONCLUSIONES.....	57
5.3 RECOMENDACIONES.....	59

Referencias Bibliográficas.....	61
ANEXOS	62
Anexo N° 1: Matriz de Consistencia	62
Anexo 3 Encuesta	63

INDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1 Operacionalización de las variables	34
Tabla 2 San Martín: Población censada y tasa de crecimiento promedio anual, según provincia, 2007 – 2017	42
Tabla 3 Distribución de las viviendas en la ciudad de Tarapoto, 2019	42
Tabla 4 Población por tipología de distritos según provincia (%)	43
Tabla 5 Accesibilidad a establecimientos de salud según provincia (%)	44
Tabla 6 Accesibilidad a instituciones educativas según provincia (%)	44
Tabla 7 Títulos inscritos por oficina zonal 2020	45
Tabla 8 Cantidad de instrumentos de formalización emitidos en el 2021	46

INDICE DE ILUSTRACIONES

Pág.

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Municipalidades provinciales (Principal por departamento) Avance % de recaudación predial Ene-Set 2021/Ene-Dic 201947

Gráfico 2 Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los registros públicos, según región natural, 2012 – 2017 (Porcentaje)48

RESUMEN

El presente trabajo de investigación evalúa el impacto de la legislación de regularización de las edificaciones mediante la Ley No. 27157 y su modificatoria Ley 30830 en la ciudad de Tarapoto con el objetivo de evidenciar las mejoras en la formalización de la propiedad predial.

Asimismo, en el mencionado trabajo de gestionar un desarrollo conceptual y normativo de la formalización de la propiedad predial trazando las limitaciones jurídicas y reglamentarias del derecho de propiedad en el Distrito de Tarapoto, Región San Martín.

Finalmente, nuestras recomendaciones ofrecen sugerencias necesarias para una mejor gestión del derecho de propiedad en el Perú, teniendo en cuenta el alto índice de informalidad se propone soluciones legales para tal fin.

PALABRAS CLAVE:

Formalización de la propiedad predial

ABSTRAC

The present research work evaluates the impact of the legislation for the regularization of buildings through Law No. 27157 and its amending Law 30830 in the city of Tarapoto with the objective of evidencing the improvements in the formalization of property ownership.

Likewise, in the aforementioned work of managing a conceptual and regulatory development of the formalization of property ownership, outlining the legal and regulatory limitations of property rights in the District of Tarapoto, San Martin Region.

Finally, our recommendations offer necessary suggestions for better management of property rights in Peru, taking into account the high rate of informality, legal solutions are proposed for this purpose.

KEYWORDS:

Formalization of property ownership

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

1.1 ANTECEDENTES DEL ESTUDIO.

La presente variable de estudio ha sido objeto de investigaciones nacionales, he seleccionado los principales análisis que engloban conocimientos sobresalientes y pertinentes para el actual trabajo de investigación, para ello, analicé las conclusiones y recomendaciones hechas en éstos, los cuales coadyuven a la mejor sustentación del asunto a investigar.

Respecto a los antecedentes regionales, haciendo una búsqueda completa de los repositorios de tesis de las Universidades que cuentan con Programa de Derecho, no encontramos antecedentes relacionados a nuestro tema.

Los antecedentes serán presentados en orden cronológico desde los más antiguos a los más actuales, tanto internacionales como nacionales.

1.1.1 ANTECEDENTES NACIONALES

Matos Mar 1984, quien nos habla sobre la creciente aceleración de una dinámica insólita que perjudica la estructura social, política, económica y cultural. Se trata de un desborde, en toda dimensión, de las pautas institucionales que encausaron la sociedad de la nación y sobre las cuales giró desde su Constitución como República. Esta dinámica es resultado de la movilización espontánea de los sectores populares que al cuestionar la autoridad del Estado y recurriendo a múltiples estrategias y mecanismos paralelos, que están cambiando las normas establecidas y alterando la cara que muestra el Perú.

De Soto y colaboradores 1986, describen el crecimiento y evolución del fenómeno de la informalidad con relación a la migración rural-urbana, su recepción hostil por parte de

los residentes urbanos, y la proliferación de la informalidad debido a que las regulaciones actuales no han sido ajustadas ante el fenómeno social antes mencionado.

GUERRA, 2020, en el trabajo titulado: “La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú”, señala que la propiedad predial es un derecho subjetivo privado, su objeto principal es el predio el cual tiene una connotación geográfica y a la vez está sujeto a limitaciones de planificación urbana dentro del ámbito del bien común como lo establece el artículo 70 de la Constitución Política. La aplicación efectiva del derecho de propiedad predial se logra a través de un marco legal e institucional que garantice derechos de uso exclusivo y efectivo dentro de su verdadero alcance, de modo que el propietario no deba someterse a largos procedimientos judiciales o procesos administrativos para demostrar sus derechos. Corresponde al Estado implementar sistemas eficientes y eficaces de adquisición, modificación y protección de la propiedad predial. Según el artículo 923 del Código Civil, el derecho de dominio se ejerce mediante la propiedad, el uso y los derechos reales, sin embargo, en el caso de bienes inmuebles, surgen problemas de identificación. La falta de un mecanismo que determine la identificación de la propiedad, hace ineficaz la aplicación de los derechos de propiedad.

Las investigaciones muestran que los derechos de propiedad se crean mediante la cooperación entre las autoridades de registro y las autoridades catastrales. Por lo tanto, la propiedad se puede ejercer sin interrupciones ni conflictos, si ambas organizaciones trabajan, cooperan y se comunican de manera efectiva. Otro problema que se puede observar en la implementación del derecho de la propiedad es el sistema de transferencias. Muchos estudios han demostrado que el sistema de consentimiento está definido únicamente en el artículo 1135 del Código Civil adoptado del sistema francés. La convivencia ha creado diferentes tipos de propietarios y han surgido diferentes conflictos. Por este motivo, consideramos que el mejor sistema es el sistema constitutivo de

transferencia, es decir, la compra de bienes inmuebles a través del Registro. Durante mucho tiempo, la publicidad clasificada, se limitó a propiedades de inmobiliarias, sin embargo, la publicidad gráfica inmobiliaria, tomó una gran importancia cuando la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) asumió el rol que centraliza la información gráfica de los bienes inscritos a través de la Base Gráfica Registral (BGR), pero muchas industrias lo confunden con el catastro, que es una institución totalmente diferente y juega con un papel distinto en cuanto a la publicidad inmobiliaria. En el Perú, existen un sinnúmero de organizaciones diferentes, que ejecutan actividades catastrales. Con la dación de la Ley 28294 Ley del Sistema Nacional de Catastro Predial (SNCP), se ha pretendido cambiar este esquema, pero el sistema carece de personería jurídica e institucional. El propósito de la Ley 28294 no logró su cometido, a pesar de haber transcurrido 14 años. No existe un sistema catastral perfecto, pero el sistema centralizado ha logrado mejores resultados, incluido el establecimiento de una entidad con personería jurídica que centraliza toda la información catastral. Existe una necesidad urgente de revisar de manera justa y replantear legalmente los derechos de propiedad y el sistema de registro, así como el modelo catastral en el Perú para garantizar la efectividad de los derechos de propiedad. (1)

Silva 2010, en la tesis titulada “Mecanismos Técnico Legales para formalizar territorios con valor ambiental según la zonificación ecológica y económica de San Martín” señala que su trabajo constituye la aplicación y propuesta de un modelo de análisis estratégico para el registro o inscripción de activos inmobiliarios con alto valor natural y ambiental, previstos en la zonificación Ecológica de San Martín, (...) El informe resume un análisis de la normativa vigente sobre este tema y su vinculación con la propuesta de registro predial como parte del informe final.

Del mismo modo el presente informe de tesis proporciona un análisis crítico sobre las diferentes posiciones que han adoptado las instituciones gubernamentales al momento del establecimiento de mecanismos comunes para salvaguardar los intereses comunidades en post de la

protección y conservación de los recursos naturales. En tanto, la creación de mecanismos comunes entre instituciones del estado, formará parte del proceso de desarrollo de planes y estrategias que se instaurarán en nuestro departamento, en busca de estandarizar el proceso en el que se deberán incluir información y verificación de campo, así como el levantamiento de casos legales, por lo que también se presentan elementos básicos de análisis y toma de datos. Por otro lado, teniendo en cuenta la naturaleza de los predios en materia de la investigación, estos se ubican en el Sector Occidental del departamento: Sectos más allá de la Cordillera Oriental, limítrofe con el Departamento de La Libertad, Amazonas y Huánuco. (2)

Delgado Grandes y Mego Panduro, 2021. El presente trabajo de investigación lleva como tema principal el saneamiento físico legal de inmuebles urbanos y tiene como objetivo principal determinar el estado actual del proceso registral de propiedades en el área urbana de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021; asimismo, pretende promover mejoras en el proceso regulatorio de saneamiento físico legal, teniendo en cuenta los factores condicionantes del nivel de formalización alcanzados actualmente.

La metodología utilizada es la Metodología Descriptiva, siendo el diseño del presente estudio de investigación, el tipo Transaccional Descriptivo. De manera similar, las estrategias utilizadas para la recolección de datos, involucraron, principalmente la revisión bibliográfica y la observación directa. Entre los principales resultados obtenidos durante la investigación, destacamos el nivel de formalización de la propiedad inmueble en los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo, siendo 92%, 82% y 69.39% respectivamente, valores que dan por verificada la hipótesis propuesta al inicio y mostrándonos el estado situacional actual de la formalización de predios en estos distritos. (3)

Palacios, 2006 en Las Limitaciones al Derecho de Propiedad indica que existen tres categorías de restricciones al derecho de propiedad,

siendo las de Orden Público, de Interés Privado por razones de vecindad y las Legislativas (del Código Civil). (4).

1.2 BASES TEÓRICAS

Antecedentes legislativos y evolución normativa de la legislación nacional, regional y local sobre el derecho de propiedad y sus limitaciones

CODIGO CIVIL 1852

El primer Título del Libro Segundo del Código Civil de 1852, trata acerca de las cosas corporales e incorpóreas (materiales e intangibles) siendo el primer Título, quien habla del origen de los bienes muebles e inmuebles. Su definición básica recae en que los bienes muebles pueden ser trasladados de un lugar a otro sin perder su valor o significancia, mientras que los inmuebles recaen en aquellos bienes que pertenecen a un fundo, establecimiento o edificio, del cual se decida que sea o no requerido. Asimismo, se dice que existen bienes fungibles, aquellos que se consumen por su uso, y la existencia de bienes no fungibles, aquellos que aun con su deterioro, no se consumen.

En cambio, el segundo título del mismo libro desarrolla el concepto de dominio y de posesión. Respecto al dominio, habla del acto de tener control total sobre algo, ya sea un terreno, un objeto, una hacienda. Según el artículo 463, los efectos de la propiedad pueden ser distribuidos y compartidos entre dos propietarios, con uno de ellos recibiendo el canon reconocido y establecido, mientras que el otro es el responsable de la producción de recursos o insumos que permitirá el pago de dicho cánón. Por otro lado, la propiedad es el resultado de poseer o ejercer un derecho del que se desea apropiarse. Hay situaciones en las que se posee algún elemento que es ajeno, pero es considerado del mismo modo como una posesión para dicho enajenado.

Además, salvo que se demuestre lo contrario, toda persona tiene derecho a la autonomía, a menos de existir una falta que desmienta dicha acción. Por último, si se asume que el poseedor ha actuado de mala fe, solo restaurará las expensas necesarias más allá de los gastos y/o

consumos generados, siendo que el poseedor de buena fe solo debe restituirlo en caso la necesidad se requiera de una revisión de la posesión.

Código Civil de 1936

En la sección Primera del Libro Cuarto, se habla acerca de los bienes, los muebles e inmuebles, sin muchos cambios conceptuales respecto al código de 1852. Por otro lado, la Sección Segunda incluye especificaciones en cuanto a las alusiones a la pertenencia de buena fe, la legitimidad de posesión y en ciertos casos, la demostración de los logros que dicha posesión puede proveer. Por otro lado, las Secciones Tercera abarca la propiedad enteramente, hablando de lo inmueble, lo mueble y los derechos adjudicados a estas, así como sus restricciones. Se mantienen relativamente cercanas a las disposiciones del anterior Código Civil, aunque de manera similar, esclareciendo algunos puntos y delimitando la titularidad de dicha propiedad en función de los terrenos adyacentes reclamados o deshabitados, también se incluyen casos como la invasión o usurpación de propiedad, la adquisición de bienes inmuebles ajenos y por prescripción se tienen si fueron emitidas de buena fe.

Código civil de 1984 (actual)

En el código civil que hoy en día poseemos y regimos, en el Código de 1984, amplía la relación y cantidad de bienes inmuebles que el país posee como entorno nacional, algunos de estos introducidos bajo formato de los incisos para respetar la evolución de dichas normas antes mencionadas y la necesidad de aclararlas. La inclusión de los valores de vehículos y existencias en la lista es uno de los cambios con respecto al código anterior, originalmente recogido en el Libro V, Sección Segunda, Título I. Actualmente, fruticultura y servicios posee un Título aparte, Título III, permitiendo la división de dichos frutos en naturales, industriales y civiles, es decir, los recolectores, obtienen y recaudan, respectivamente, previo registro y validación de la existencia de ellos. El Capítulo Segundo intenta nuevamente ahondar en las formas de adquirir la propiedad, aunque en este caso la interpretación es similar a la original.

1.3. Legislación

1.3.1. El derecho de propiedad y los alcances legales de la ley N° 27157

La promulgación de la Ley N° 27157 publicada ya en el año 1999, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fabrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Común, en la década de 1990, se produjo en el contexto, a informar a sus miembros, de cambio de reforma estructurales o acciones encaminadas a la desregulación y modernización de la economía nacional, en las que todo un paquete legislativo apunta a reformar sectores microeconómicos al tiempo que se liberaliza la mercantilización (Boloña, 1995). Efectivamente nunca antes se produjo, en la historia del derecho, un cambio tan importante en el sistema legal. La Constitución de 1993, ciertamente estableció sin duda alguna, un nuevo enfoque, para entender los derechos de propiedad y la participación del Estado en la economía, ahora llamada Economía Social del Mercado, con menos intervención y más regulación gubernamental, y mayor participación del sector privado en la economía, visualizaban que cada espectador, tiene la idea de un cambio verdaderamente sistemático, similar a lo ocurrido a inicios del siglo, donde se promulgaron o modificaron los instrumentos legales de la época.

El discurso de mercado se abría paso, lo que otrora se llamó superestructura, ahora estaba conformada por: El triunfo del liberalismo (Fukuyama, Francis, 1992), sucesor de los nobeles de economía y su impacto en otros campos jurídicos: Gary Becker (1992), Ronald Coase (1991), Maurice Allais (1988), etc. (Fonseca, 1994). La influencia de Matos Mar (Matos, 1984) aún estaba tibio cuando apareció De Soto (De Soto, 1996), apareció con advertencias, sobre las leyes buenas (Epstein, 2003), la propiedad y la posibilidad de integrar la vivienda a la economía que solo los derechos de propiedad seguros, pueden estimular. El propietario invierte en su predio porque le da la garantía que no será dañada, penetrada ni usurpada.

En esa línea, Efraín Gonzales (Gonzales O. E., 1995), diría al respecto de 1994: “la población se ha más que duplicado (en comparación con 1964), el 70% de la población reside en áreas urbanas y habitan apiñados, en ellos, el nivel de educación promedio ha aumentado y mejorado significativamente, se ha desarrollado un sector industrial que, contribuyendo al desarrollo de la ciudad, el 90% de familias cuentan con un radio o un televisor. La extensión de la electrificación es cada vez más amplia, cubriendo nuevas zonas de la ciudad, la red viaria integrada también se está expandiendo para cubrir más ciudades; sin embargo, el ingreso per cápita está congelado durante 30 años, lo que significó que el ingreso en 1994 es más o menos el mismo que en 1964”. Con ello, el gobierno de Alberto Fujimori creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Privada (COFOPRI) y paralelamente el Registro Predial Urbano (RPU), formalizaron entre Julio de 1996 y fines de 2003 a 1.8 millones de lotes y emitieron 1.4 millones de títulos de propiedad (Morris, 2004), superando la meta propuesta por el Banco Mundial (BM) bajo el Proyecto de Decretos Propiedad Urbana (PDPU). Este escenario tiene como objetivo transferir derechos de propiedad a los propietarios, quienes se registren exitosamente en la SUNARP (rendimiento institucional líquido) y luego con estos títulos de propiedad registrados pueden acceder a créditos, podrán continuar con el acceso al crédito, lo que significa que el gobierno les proporcionará derechos de propiedad reales. Los peruanos y luego los les proporcionaron préstamos garantizados por sus activos y los bancos registraron los préstamos para privarlos de la propiedad real del préstamo a altas tasas de interés y tarifas exorbitantes, utilizando sus derechos personales registrados sobre el préstamo. Esto evidencia que en el Perú no existen políticas nacionales sino solo una intromisión de las políticas a través de los organismos internacionales.

La ley N° 27157, tuvo como ejecutor inicial al notario público, viejo conocido de antediluviana raigambre, que tenía como característica, además del privilegio de tener un oficio perpetuo funciones fedantes, matriciales y de protocolización, el escasísimo soporte doctrinal, nula practica de publicidad,

sistematización y consolidación de objetivos, y una legislación casi decimonónica lo mantuvo aletargado, acaso su principal interés era tan solo distanciarse del lucro (Herrera, 1987) y el viaje entre el sistema tarifado al de libertad de precios, o de mercado. La antigua Ley N° 1510 reguló la actividad escribanil hasta la promulgación de la Ley Notarial N° 26002 (1992), que como anotamos se dio en el contexto de cambios estructurales y legislativos; siendo las cosas así, el tercer momento legislativo, estuvo dado por la publicitada aprobación del Tratado de Libre Comercio (TLC) entre Perú y Estados Unidos, con el fin de facilitar el comercio, promover la promoción de inversión privada, la innovación tecnológica, por ende, se dio el Decreto Legislativo N° 1049 (2010).

Por su parte, la jurisdicción, fue incluida en el Código de Procedimiento Civil de 1912. Incluye la recuperación de bienes inmuebles, un proceso típico para asegurar bienes, el reconocimiento judicial de los mismos no incluidos en la lista de herencia. Los puntos son: garantizar los derechos sucesorios, cuidar los bienes de los herederos, ausente y emancipador, entre las figuras extintas, contrario a la ausencia bibliográfica que dominaba el Status quo, solo en San Marcos, se registraron 14 tesis que abordan dicha temática, en el año 76 (Vásquez, 1976) planificadas como cuestiones pendientes: títulos supletorios, separación de cuerpo y divorcio ulterior.

1.3.2. La Ley N° 27157 y su Reglamento

El 20 de julio de 1999 se publicó en el diario oficial El Peruano la Ley N° 27157, y a partir de esa fecha, se instaura en nuestro país un novedoso procedimiento para el saneamiento antes de la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, reglamentado desde 1978, según el Decreto Ley N° 22112, que regula el conocido régimen de propiedad horizontal común, así como para otro tipo de bienes inmobiliarios que no contaban con bienes ni tampoco con servicios comunes. La Ley N° 27157 sustituye la dominación tradicional de propiedad horizontal, por el nombre “régimen de unidades

inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común”, siendo que esta dominación no tiene precedente alguno, y de hecho es un nombre aislado.

Para los expertos escépticos, el legislador no le dio el nombre como etiqueta a la ley en mención, sino que la definieron como un solo proyecto de ley. Por lo tanto, la consideramos una modificación superficial, de carácter simplemente decorativo, de modo que el legislador olvidó la denominación “propiedad horizontal”, ya se había fijado en la estructura psicológica de la sociedad, y estaba respaldado por la corriente doctrinal latina y europea. (Gonzales, 2011).

El régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, también conocido como propiedad horizontal (Ferrera, 2000) fue establecido en la Ley N° 27157 (1999) y su Reglamento cuyo TUO fue aprobado mediante D. S. N° 035-2006-VIVIENDA.

La presente Ley materia de análisis determina las medidas a tomar para el saneamiento físico y jurídica hasta la titulación de las unidades inmobiliarias (complejos habitacionales) en las mismas que, en simultáneo, incluye por un lado los bienes propietarios y por otro, bienes inmuebles comunes, citamos, por ejemplo: casas en copropiedad, departamentos, quintas, centros y campos feriales, galerías comerciales. (Ley N° 27157, 1999).

Cabe recordar que la Ley N° 27157 normó tres temas trascendentes. En primer lugar, legisló sobre el procedimiento de regularización de edificaciones; en segundo, sobre el procedimiento para la declaratoria de fábrica (claramente derogado expresamente por la Ley N° 29090); y tercero, sobre el régimen de propiedades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común, que, como ya hemos señalado, sustituyó al régimen de propiedad horizontal instaurado en el año 1978.

En ese sentido, la Ley regula el procedimiento y la estructura del régimen de derecho referido, el reglamento interno, las asambleas de los dominos, la junta de propietarios, el quórum, las mayorías, etc.

Del mismo modo, el artículo 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que podrán inscribirse derechos de

administración sobre los bienes principales del edificio con base en el Reglamento Interno establecido por la empresa constructora original.

Posteriormente, el propietario del local residencial es libre de organizar y realizar reuniones para firmar contratos y levantar actas de las mismas, que son inscribibles en el Registro, se acredita con la copia certificada del acta de la junta del propietario del local residencial, en la que registre los compromisos o acuerdos adoptados en asamblea con los procedimientos especificados en el Reglamento.

Por su parte, el Reglamento (2006) de la Ley N° 27157 (1999) tiene como objetivo brindar mayor detalle y especificaciones sobre ésta, por lo que desarrolla cada uno de los contenidos de la ley, sin cambiar la intención, objetivos y la razonabilidad. El estatuto es autor de la ley en el momento de su adopción, por lo que el reglamento no puede contradecir las disposiciones de la ley.

Sin embargo, hay una serie de supuestos no previstos que no han sido reflejados en la Ley o en su reglamento, como es el caso de la junta de propietarios, que puede regular y estipular las atribuciones y facultades; el mandato le corresponde al vicepresidente, al tesorero u otros miembros de dicho órgano.

De hecho, si nos ponemos a evaluar con más detalle la hipótesis anterior y la aplicamos sistemáticamente, podremos demostrar que el nombramiento de una junta directiva es opcional para el comité de propietarios, por lo que carecerá de relevancia su publicidad a terceros en la medida que las facultades de representación corresponden al presidente. En ese sentido, cabe señalar que no será necesario mencionar las atribuciones y facultades que corresponden a los demás miembros del consejo de administración.

El reglamento se basa en llevar a cabo un análisis más detallado de temas tales como: la constitución de una asamblea de propietarios, la convocatoria, la presentación de propietarios o accionistas en la junta, los acuerdos por mayoría, el contenido y forma del acta y finaliza con el tema de la asamblea de propietarios.

1.3.3. Reglamento Interno

Analizando los regímenes que actualmente se encuentran vigentes para el caso de edificios con departamentos, quintas, centros comerciales y otros, en este apartado, analizaremos de forma general, sin tocar los diversos aspectos que pueden provocar a miles de casos concretos, cómo se constituye, modifica y adecúan las reglas internas.

Para ello, debemos tener en consideración conforme lo hemos mencionado que en virtud de la Resolución de rango Viceministerial N° 004-2000-MTC/15.04 se aprobaron los reglamentos internos en calidad de patrones estandarizados para regímenes de unidades inmobiliarias que integran la propiedad exclusiva y áreas que forman parte de la Propiedad Común y con secciones independizadas (separadas, desligadas) y zonas comunes en copropiedad, por lo que quedó establecido que uno u otro régimen debía contar con su reglamento interno. Estos modelos de reglamentos pueden ser usados por los propietarios, según el artículo 155º del reglamento de ley.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD PREDIAL

El derecho de propiedad esta regulado en el código civil y por tanto tiene plena vigencia en nuestro país, sin embargo, dentro del contexto de la ciudad el ejercicio del derecho de propiedad de bienes inmuebles esta regulado de manera particular en relacion al bienestar colectivo y un ordenamiento de la urbe con la finalidad de brindar espacios especializados para los fines comunes de la población.

2.1.1 ÉPOCA ANTIGUA.

2.1.1.1 CULTURA INCA.

La propiedad individual del suelo no existía y la parte poseída adjudicada al Inca y al culto eran pertenencias de la organización estatal. La tierra se repartía para ser labrada obligatoriamente y gozar de sus frutos después de cultivar las

del Sol y del Inca, que se realizaba cantando y con gran regocijo. 2

2.1.1.2 El Virreinato del Perú.

En el Compendio de Historia Económica del Perú comprende el período 1700-1821; vale decir, la fase final o tardía de la época colonial. “El período inició con un cambio en la dinastía gobernante en el imperio español: los reyes Austrias o Habsburgo dieron paso a los Borbones, de origen francés. De ordinario, la nueva dinastía es presentada en la historiografía como dispensadora de monarcas más racionalistas y modernos que los antiguos reyes Austrias. Carlos III (con gobierno entre 1759-1788) es, de hecho, retratado como un “déspota ilustrado”, que de forma similar a otros reyes autoritarios pero “progresistas” de la Europa de entonces, procuró el adelanto de la producción y el comercio en el imperio bajo su mando, echando mano de la innovación técnica y de formas de organización de las actividades económicas más ahorradoras de los recursos. El período cierra con la separación del Perú del imperio español, por obra del gran movimiento emancipatorio que entre 1809 y 1825 puso fin a la Hispanoamérica colonial (con la sola salvedad de Cuba y Puerto Rico). Aunque en 1821 todavía las fuerzas realistas estaban presentes en el territorio peruano y el virrey La Serna no fue derrotado hasta diciembre de 1824, la ciudad de Lima cayó en 1821 en poder del ejército del general San Martín. Ello sin duda fue un hito fundamental, por lo que Lima representaba en el logro de la independencia”

“Aunque la imagen de los Borbones como gobernantes modernos y burgueses ha sido atacada como exagerada por parte de algunos historiadores (véase los trabajos de Josep Fontana, por ejemplo), hay cierto consenso en reconocer que

los Borbones trajeron algo del espíritu de “las luces” y de interés por el desarrollo económico de los reinos iberoamericanos. Comenzó a haber un mayor celo en el nombramiento de las autoridades que se despachaban a las colonias, cuidándose su preparación, moralidad y adecuada rotación. Asimismo, hubo una preocupación más acusada por el progreso material, lo que incluía el incremento de la población y el mejoramiento de sus condiciones de vida (la extensión de “la felicidad pública”, como se decía en los términos de la época”).

2.1.1.3 En el Perú Republicano.

Desde inicios de la Republica ha existido una de las primeras normas legales como es el articulo 460 delCodigo Civil de 1852 referido a la propiedad o dominio es el derecho de gozar y disponer de las cosas.

El mismo que ha venido evolucionando en nuestra sociedad

3.2 EVOLUCIÓN NORMATIVA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL.

Es de común apreciación que, la normativa nacional evoluciona tardíamente a las nuevas circunstancias que apremiaban ser legislativamente reguladas para poder lograr alcanzar los fines propios del Estado, que son los de generar un ambiente de paz y orden donde los miembros de la sociedad puedan desarrollarse plenamente.

3.2.1. NORMATIVA NACIONAL.

CODIGO CIVIL 1852

En el primer Título del Libro Segundo del Código Civil de 1852, se habla acerca de las cosas corporales e incorporales, siendo de estas primeras de donde provienen los bienes muebles e inmuebles. Su definición básica recae en que los bienes muebles pueden ser transportados de un lugar a otro sin perder su valor o significancia, mientras

que los inmuebles recaen aquellos bienes que pertenecen a un fundo, establecimiento o edificio, del cual se decida que sea o no requerido. Asimismo, se da la existencia de los bienes fungibles a los que se consumen por su uso, y no fungibles a los que aún con su deterioro, no se consumen.

Por otro lado, el segundo título del mismo libro expande sobre el concepto de dominio y de posesión. En cuanto al dominio, habla del acto de tener control total sobre algo, ya sea un terreno, un objeto, una hacienda. Según el artículo 463, puede distribuirse los efectos del dominio entre dos dueños, con uno de ellos recibiendo el canon reconocido y establecido, mientras que el otro se encarga de la producción de recursos o insumos que permitirá el pago de dicho cánón. Por otro lado, la posesión deriva de la tenencia o goce de un derecho que se quiere asumir todo para uno mismo. Hay situaciones en las que se posee algún elemento que es ajeno, pero es considerado del mismo modo como una posesión para dicho enajenado.

Además, salvo que se demuestre lo contrario, cualquiera se posee a sí mismo, a menos de existir una falta que desmienta dicha acción. Por último, si se asume que el poseedor es de mala fe, solo restaurará las expensas necesarias además de los gastos y/o consumos generados, siendo que el poseedor de buena fe solo debe restituirlo en caso la necesidad se requiera de una revisión de la posesión.

Código Civil de 1936

En la sección Primera del Libro Cuarto, se habla acerca de los bienes, los muebles e inmuebles, no cambiando mucho en cuanto a concepto con respecto al código de 1852. Por otro lado, la Sección Segunda incluye especificaciones en cuanto a las alusiones a la pertenencia de buena fe, la legitimidad de posesión y en ciertos casos, la demostración de los frutos que dicha posesión puede proveer. Por otro lado, las Secciones Tercera abarca la propiedad enteramente, hablando de lo inmueble, lo mueble y los derechos adjudicados a estas, así como sus

restricciones. Se mantienen relativamente similares a las del código civil anterior, aunque de igual forma esclareciendo algunos puntos y delimitando la posesión de dicha propiedad, dependiendo de los terrenos adyacentes reclamados o deshabitados, también se incluyen casos como la invasión de propiedad, la adquisición de bienes inmuebles ajenos y por prescripción, siempre y cuando estos se den de buena fe.

Código civil de 1984 (actual)

En el código civil que poseemos y se efectúa hoy en día, el de 1984, se expande la relación y cantidad de bienes inmuebles que el país posee como entorno nacional, algunos de estos introducidos como incisos por el respecto de la evolución de dichas normas y la necesidad de aclararlas. La introducción de los vehículos y los valores de acciones a la lista siendo uno de los cambios con respecto al anterior código originalmente, detallado en el Libro V, Sección Segunda, Título I. Ahora la producción de frutos y servicios posee un Título aparte, Título III, en el cual se permite la división de dichos frutos en naturales, industriales y civiles, siendo los que se recogen, obtienen y recaudan respectivamente, previa inscripción y validación de la existencia de ellos. El Capítulo Segundo se pone a la tarea de profundizar nuevamente sobre los medios de adquisición de la posesión, aunque en este caso el parafraseo es similar al original

LEY No. 27157, LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en

edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común

LEY 30830 QUE MODIFICA 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 único. Modificación del artículo 3 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

Modifícase el artículo 3 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, en los siguientes términos:

“Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, 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”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Procedencia de la regularización

Los propietarios de inmuebles han utilizado previamente el proceso estandarizado establecido en el artículo 3, respecto a edificaciones construidas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo señalado en el artículo

adicional decimocuarto de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y cuando, transcurrido un determinado plazo, las nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones o reconstrucciones realizadas en la misma zona, podrán acogerse a lo dispuesto en esta Ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Improcedencia de la regularización

Los procedimientos de normalización previstos en esta Ley no podrán ser aplicables a edificaciones construidas en zonas arqueológicas, en áreas ambientalmente protegidas, en áreas con riesgos para la salud e integridad física, a orillas de ríos, lagos o mares, así como a edificaciones en las que se garantizan normas básicas de seguridad. Esos factores son obvios y ponen en peligro la vida humana.

SEGUNDA. Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo adecúa 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, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA.

Definiciones de términos Básicos

Propiedad.- La propiedad es la facultad jurídica que permite usar, disfrutar, disponer y reclamar derechos sobre la propiedad. Debe hacerse con respeto al interés público y dentro de los límites de la ley.

Propiedad Predial.- La propiedad es el derecho legal a usar, controlar y reclamar un predio, derecho pactado y protegido por el ordenamiento jurídico.

Declaratoria de Fabrica. - La declaratoria de fábrica incluye la inscripción de la estructura en el correspondiente registro de la propiedad inmobiliaria, en el que se consignan las características técnicas y el estado de una obra.

Al registrar la declaración de fábrica, confirmamos la naturaleza jurídica de un determinado diseño.

Régimen de Unidades Inmobiliarias.- Se trata de un régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o de un conjunto edificatorio formado por lotes inmobiliarios que son propiedad exclusiva de diferentes propietarios; y bienes y servicios públicos. Hay reglamento interno y un Consejo de Propietarios 2.

LENGUAJE Y SEMÁNTICA EN TORNO A LA EVOLUCION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

El lenguaje y las palabras nos permiten reflejar la realidad circundante, la cual podemos percibir por medio de nuestros sentidos. Por lo tanto, es necesario evaluar el concepto de propiedad.

2.1 DEFINICIÓN CONCEPTUAL.

Los derechos de propiedad se reflejan en diversos aspectos, empezando por la simple posesión de bienes y terminando en el artículo 923 del Código Civil, que establece que el derecho de propiedad es la facultad legal de disponer de bienes, utilizarlos, utilizarlos y exigirlos.

3. La valorización de los Predios y el Progreso económico de la población.

Se pueden encontrar dos objetivos prioritarios en el Plan de Desarrollo de San Martín y se relacionan entre sí en este estudio: el Objetivo Prioritario 4, relacionado con promover el desarrollo de mecanismos de financiamiento local y externo, y el Objetivo Prioritario 6, que se ocupa de generar las condiciones para el crecimiento de un negocio eficaz. ambiente.

3.1 VALORIZACION DE LOS PREDIOS.

Existen dos fórmulas para la valoración de una propiedad, la primera es la presentación de una declaración jurada como requisito para la

determinación del impuesto predial que prescribe la ley tributaria municipal y la tasación comercial, realizada por un especialista preparado en la SBS para que tal objetivo sea cumplido con eficiencia.

3.2. Progreso económico de la población.

Por medio del Informe Económico de San Martín 2008, del Banco Central de Reserva del Perú se informó que hacia el año 2008 San Martín, contaba con importantes proyectos e infraestructuras, sin embargo, carece de información de saneamiento físico legal con activos dignos de integración para llevar a cabo un mayor desarrollo integral de la economía de la región San Martín.

4. CONSECUENCIAS DE LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL

Las consecuencias que conlleva LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL son de carácter jurídico y económico, ya que la autoridad municipal, luego de realizar los trámites correspondientes, identificará y reconocerá los inmuebles aptos para los fines adecuados con el fin de incrementar el valor de los inmuebles y aprovechar el uso del mismo a favor de los propietarios, retrasando su inscripción en el registro de predios.

Sin embargo, los trámites municipales son engorrosos, es por ello que surge la necesidad de realizar un único procedimiento para su inscripción en el registro de predios.

4.1 CONSECUENCIAS A CORTO PLAZO.

Según Quevedo (2019), señala que la formalización de los derechos de propiedad de manera excepcional otorgados a los ciudadanos como personas competentes, no debe continuar aquí, ya que la autoridad encargada de garantizar la seguridad de las edificaciones mediante la adecuada inspección y evaluación la Municipalidad.

4.2 CONSECUENCIAS A LARGO PLAZO.

Las consecuencias a largo plazo se refieren a los efectos causados por los reguladores que implementan el ordenamiento, permitiendo precios inmobiliarios más flexibles y acceso a préstamos con un mejor apoyo inmobiliario.

5. ESTADO DE EMERGENCIA POR EL COVID 19

La Constitución Política del Estado en su artículo 137° establece que:

El Presidente de la República, con el consentimiento del Consejo de Ministros, puede dictar decretos, por un periodo determinado, en todo el territorio nacional, o en parte de él, notificando a la Asamblea Nacional o a la Comisión Permanente, los estados de excepción que en este artículo se contemplan:

1. Estado de emergencia, en caso de alteración de la paz o del orden interno, de catástrofe o de situaciones graves que afecten la vida de la Nación. En este caso, podrá restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad e integridad de la persona, a la inviolabilidad de la vivienda, y a la libertad de reunión y de circulación dentro del territorio previsto en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado 1 del mismo artículo. Bajo ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie.
2. (..)(Juristas Editores, 2021).

5.1 ESTADO DE EMERGENCIA AÑO 2020

El once de marzo del año 2020, la Organización Mundial de la Salud clasificó la epidemia de Covid-19 como pandemia después de

descubrir que se propagaba simultáneamente a más de cien países de todo el mundo.

El Estado Peruano, ante la grave amenaza del COVID-19, por medio del Decreto Supremo N° 008-2020-SA, se declaró en emergencia sanitaria a nivel nacional por el plazo de noventa días, recomendando medidas preventivas y control para evitar la propagación del COVID-19, la que fue ampliada posteriormente.

En ese contexto, debido a la grave situación generada por el Covid-19, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Nacional, mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, emitido el quince de marzo de 2020, y con efectos al día siguiente de su publicación, el 16 de marzo de 2020.

Estado de Emergencia que se prorrogó hasta el 30 de noviembre de 2020, mediante los Decretos Supremos N° 051-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083-2020-PCM, N° 094-2020-PCM, N° 116-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 156-2020-PCM y N° 174-2020-PCM; y precisado o modificado por los Decretos Supremos N° 045-2020-PCM, N° 046-2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 083-2020-PCM, N° 094-2020-PCM, N° 116-2020-PCM, N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM, N° 156-2020-PCM, N° 162-2020-PCM, N° 165-2020-PCM, N° 170-2020-PCM, N° 177-2020-PCM, N° 178-2020-PCM y N° 180-2020-PCM.

De igual forma, por medio Decreto Supremo N° 031-2020-AS se prorrogó la emergencia sanitaria por noventa días, a partir del siete de diciembre de 2020, la cual ya había sido prorrogada por los Decretos Supremos N° 020-2020-SA y N° 027-2020-SA, al evidenciarse la persistencia de la pandemia del COVID-19.

El treinta de noviembre de 2020, se publicó en el Diario el Peruano, el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM (2020), el cual prorrogó el Estado de Emergencia Nacional por treinta y un días, a partir del 01 de diciembre de 2020; disponiendo, además, derogar los Decretos Supremos N° 044-2020-PCM, N° 045-2020-PCM, N° 046-2020-PCM, N° 051-2020-PCM, N° 053-2020-PCM, N° 057-2020-PCM, N° 058-2020-PCM, N° 061-2020-PCM, N° 063-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 068-2020-PCM, N° 072-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 083-2020-PCM, N° 094-2020-PCM, N° 116-2020-PCM, N° 129-2020-PCM, N° 135-2020-PCM, N° 139-2020-PCM, N° 146-2020-PCM, N° 151-2020-PCM, N° 156-2020-PCM, N° 162-2020-PCM, N° 165-2020-PCM, N° 170-2020-PCM, N° 177-2020-PCM, N° 178-2020-PCM, N° 180-2020-PCM y el subnumeral 2.3.3 del numeral 2.3 del artículo 2 del Decreto Supremo N° 110-2020-PCM; con la finalidad de lograr su unidad y coherencia, garantizando con ello la seguridad jurídica y la ciudadanía en general, contar con un dispositivo que clarifique y organice la normativa vigente sobre la materia.

5.2. ESTADO DE EMERGENCIA AÑO 2021

El 22 de agosto de 2021, se publicó en el diario El Peruano el Decreto Supremo N° 149-2021-PCM (2021), mediante el cual se prorrogó el Estado de Emergencia Nacional declarado mediante Decreto Supremo N° 184-2020-PCM, prorrogado por Decreto Supremo N° 201-2020-PCM, Decreto Supremo N° 008-2021-PCM, Decreto Supremo N° 036-2021-PCM, Decreto Supremo N° 058-2021-PCM, Decreto Supremo N° 076-2021-PCM, Decreto Supremo N° 105-2021-PCM, Decreto Supremo N° 123-2021-PCM y Decreto Supremo N° 131-2021-PCM, por el plazo de treinta (30) días calendario, a partir del miércoles 1 de setiembre de 2021, por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia de la COVID-19, por el plazo de treinta días, a partir del miércoles uno de setiembre de 2021, por las graves circunstancias que afectan la vida de las personas a consecuencia del COVID-19.

Al prorrogarse el estado de emergencia, se establece que queda restringido el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio, comprendidos en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2 y en el inciso 24, apartado f) del mismo artículo de la Constitución Política del Perú.

1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

A continuación, definiré los principales términos jurídicos, relevantes en el presente tema de investigación, a través de la cita de los diccionarios jurídicos o fuentes de las que se han extraído, los cuales vamos a presentar debidamente ordenados alfabéticamente, como detallamos a continuación:

1.3.1 Definiciones de términos Básicos

Propiedad.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Propiedad Predial.- La propiedad predial es el poder jurídico que permite gozar, disponer y reivindicar un predio, poder que está acordado y tutelado por el ordenamiento jurídico.

Declaratoria de Fabrica.- La declaratoria de fábrica es la inscripción de una construcción en el Registro de Predios correspondiente, donde se consignan las características y condiciones técnicas de una obra. Al inscribir una declaratoria de fábrica, reconocemos el carácter legal de una determinada construcción.

Régimen de Unidades Inmobiliarias.- Es el régimen jurídico que supone la existencia de una edificación o conjunto de edificaciones integradas por secciones inmobiliarias de dominio exclusivo, pertenecientes a distintos

propietarios; y bienes y servicios de dominio común. Cuentan con un Reglamento interno y una Junta de Propietarios

1.3.10 ESTADO DE EMERGENCIA

En caso de perturbación de la paz o del orden interno, de catástrofe o de graves circunstancias que afecten la vida de la Nación. En esta eventualidad, puede restringirse o suspenderse el ejercicio de los derechos constitucionales relativos a la libertad y la seguridad personales, la inviolabilidad del domicilio, y la libertad de reunión y de tránsito en el territorio comprendido en los incisos 9, 11 y 12 del artículo 2° y en el inciso 24, apartado 1 del mismo artículo. En ninguna circunstancia se puede desterrar a nadie. (...) (Juristar Editores, 2021, p. 1002).

1.3.14 NORMA JURÍDICA

Es el nombre del significado lógico, creado según ciertos procedimientos establecidos por la comunidad jurídica, como expresión única de su voluntad, expresada oficialmente a través de los órganos e instancias productoras, regula la conducta de una persona en un momento determinado y en un lugar particular, prescribe para personas específicas, teniendo en cuenta factores, condiciones, circunstancias, obligaciones y poderes específicos y estableciendo una o más sanciones obligatorias en caso de incumplimiento de estos deberes. (OSSORIO, 1974, p. 625).

CAPÍTULO II

PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA

2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Fue fundada el 20 de agosto de 1792 por el obispo español Baltazar Jaime Martínez de Compagnon y Bujanda. Sus inicios efectivos se remontan a las investigaciones realizadas por los Pocras y Hanan Chancas (antiguas culturas de la región Ayacucho) quienes luego de la conquista del Imperio Inca, encabezaron una revolución comandada por el caudillo Ancohallo, revuelta que, luego de ser derrotada, obligó a los miembros de su tribu a huir de la terrible represalia inca, instalándose en los valles de los ríos Mayo y Cumbaza en el departamento de San Martín formando, eventualmente, la ciudad de Lamas, tras lo cual, establecieron un satélite en el valle de los ríos Cumbaza y Shilcayo, teniendo como núcleo central, la Laguna Suchiche (desecada en la colonia).

La laguna, donde crece una gran cantidad de palmeras, fue llamada Taraputus o barriguda por los obispos españoles, quienes posteriormente fundaron la ciudad de Taraputus en este asentamiento de cazadores y pescadores. En aquella época vivían en chozas a orillas de los cañones Choklino y Amurarka (que hoy ya no existen); Pinchis está encima de la ciudad ya la derecha e izquierda del río Shilcayo; Sushiches o Sustuchiches residentes en el barrio de nombre, a orillas de la concha o laguna de suchiche; Muniches y Antables desde actual Barrio Huayco hasta la zona de Santa Rosa. (Web www.mpsm.gob.pe)

Se dice que Martínez de Compañón no fundó una ciudad sino un Curato dependiente de Lamas. En ese momento, Tarapoto eran un pequeño grupo de indígenas que vivían principalmente en el pequeño

pueblo de Cumbaza, (ahora tribu de Shilcayo), ubicado a lo largo de la quebrada del Choclino y otro a orillas de la cocha de Suchiche.

El Departamento de San Martín, establecido el 14 de septiembre de 1906, convirtió a Tarapoto en el principal centro comercial y turístico de esta región nororiental del Perú. La ciudad está ubicada en el valle de los ríos Cumbaza y Shilcayo y es el centro de la red del Perú continental y de media montaña, costa y oriente.

El balneario de Cumbaza, los hallazgos arqueológicos y petroglifos de Polish, con motivos de plantas y animales, las cataratas de Ahuashiyacu y la laguna Venecia, son sólo algunos de los lugares de interés.

En Tarapoto se puede disfrutar de la gran variedad de los diferentes platos típicos de la selva. Son famosos sus camarones, los mismos que se disfrutan en los conocidos ninajuanes; también el popular Juane, hecho a base de arroz, huevo, aceituna y carne de gallina, todo envuelto en hojas de bijao.

Cuenta con un aeropuerto que recibe líneas aéreas desde Lima e Iquitos, con vuelos diarios, siendo uno de los aeropuertos con una gran importancia de flujo de carga y de pasajeros.

La ciudad de Tarapoto ofrece una variedad de hoteles y hostales, que, el turista y el negociante disfrutan de singulares paisajes en sus alrededores, asimismo, se aprecia la flora y la fauna, cataratas y del turismo de aventura (canotaje, white water rafting, expediciones y caminatas). En La Ciudad de las Palmeras se puede degustar una variedad de platos típicos y los famosos tragos exóticos que ofrece la Selva Peruana. (<http://ciudadetarapoto29.blogspot.com/p/historia-de-tarapoto.html>).

Algunos investigadores señalan que, durante el periodo intermedio tardío, con el desarrollo de la cultura Chachapoyas en la selva, se fundó la ciudad del Gran Pajatén, famosa por sus iconografías en piedra en representación aves, monos, serpientes y felinos, así como figuras humanas. Fue descubierta en 1964 por Carlos Tomás Torrealva, entonces

alcalde de Pataz, mientras buscaba terrenos para la expansión de cultivos. Pese a su gran belleza y valor arqueológico no cuenta aún con la infraestructura adecuada, incluyendo vías de acceso, para recibir a turistas.

Otro ejemplo de la riqueza arqueológica de la región e influencia de la cultura Chachapoyas, es el conjunto arqueológico de cinco ciudadelas Kiara Bernhart denominado El Gran Saposoa descubierto en el año 2004

Este complejo arqueológico data de los años 700 a 800 d.C. pero expone vestigios de la conquista de los Incas que se llevó a cabo en el año 1470 d.C. El Gran Saposoa se propaga sobre una superficie de unos 120 kms, por lo que se calcula, tiene un enorme potencial turístico y cultural para la región. Está compuesto por muros de piedra caliza, caminos de piedra labrada, acueductos, viviendas de forma circular en las que habitaron unos 6 000 a 10 000 habitantes, que muestran el volumen de sus ciudadelas conectadas por andenes y senderos.

Según Garcilazo de la Vega, hubo una ciudad de los Chachapoyas llamada Cajamarquilla, Sin llegar a ser mítica, esta ciudad ha sido buscada por muchos exploradores desde la época de los españoles; queda verificar si se trata o no de esta ciudad perdida.

Gracias a la llegada de los españoles, una gran parte de los grupos nativos se extinguieron, sea por enfermedades, enfrentamientos armados o porque se replegaron selva adentro. Los que quedaron fueron reducidos en algunas zonas dando plaza a una red de pueblos o misiones a cargo de jesuitas o franciscanos.

En 1534 se funda la leyenda de El Dorado o laguna del Príncipe Dorado, referenciándose a ceremonias religiosas en las que el Cacique, untado de polvo de oro, bogaba hasta el centro de la laguna de Guatavita en Colombia, para asearse y sacrificar objetos de oro en honor de su divinidad. Esta historia se convirtió en un mito que se generalizó a toda la zona de la Selva Amazónica del Perú perdiendo su relación con el Cacique Dorado. La creencia hacía referencia a un lago o ciudad de oro que

despertó la ambición de los españoles que llegaron a la región en busca única y afanosamente a “El Dorado”.

La ciudad de Moyobamba, capital de San Martín, fue la primera fundada en la selva peruana en 1539 por Hernando de Alvarado, se transformó en un puerto de suma importancia, ya que contaba con conexión con las demás ciudades de la selva. Desde allí partieron exploradores y misioneros evangelizadores jesuitas y franciscanos. El obispo de Trujillo, Baltazar Martínez de Compañón creó en 1772 la ciudad de santo Toribio de Rioja y en 1782 la ciudad de Tarapoto (llamada Santa Cruz de los Motilones).

Con el boom del caucho, a principios del siglo XIX, Moyobamba se transformó en el eje económico-fluvial de las zonas de extirpación del caucho. Pese a la bonanza económica, la selva peruana continuó desactivada de la sierra y la costa; las exportaciones de caucho salían por medio del río Amazonas hacia el Atlántico, luego a Europa y finalmente llegaba a Estados Unidos. Terminado el boom, Moyobamba decayó.

La edificación de la Carretera Marginal y los subsidios para favorecer los cultivos de arroz y maíz, generaron la colonización de la selva alta desde 1960 y la ciudad de Tarapoto, la cual estaba cercana a esta vía, obtuvo mayor importancia. El monocultivo trasladó a las tradicionales chacras de frutales y yuca; sin embargo, al desaparecer el subsidio fiscal acerca el arroz y maíz, la vida económica de la región decayó.

En los años ochenta, comenzó a desarrollarse el cultivo de la coca. Como consecuencia de ello, se expandió la violencia y la corrupción, que cargan consigo, una mayor tasa pobreza para quienes no estaban conectados al poder del narcoterrorismo.

En los últimos años, sin embargo, San Martín ha vuelto a la superficie, revelando al mundo su inmensa riqueza cultural y arqueológica, su enorme diversidad de flora y fauna, y sus recursos naturales.

Tarapoto tiene una gran historia, pero parte de su historia actual está directamente relacionada con la población de su territorio, que incluye

incluso comunidades campesinas e indígenas a nivel provincial de San Martín, en ese sentido, es importante evaluar el impacto de la Ley N. 27157 y Ley 30830 en el desarrollo de la ciudad.

2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

2.2.1. PROBLEMA GENERAL

Evaluar si la Ley 27157 y la aplicación de sus modificaciones promoverán el desarrollo económico del Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.

2.2.2. PROBLEMA ESPECÍFICO

Evaluar la implementación de la Ley 27157 contribuyendo al desarrollo económico del distrito de Tarapoto en la provincia de San Martín en 2021.
Evaluar la implementación de la Ley 30830 promoviendo el desarrollo económico en el distrito de Tarapoto en la provincia de San Martín en 2021.

2.3. OBJETIVOS

2.3.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar si la aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias contribuye al desarrollo económico del Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.

2.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Determinar la correcta aplicación de la Ley 27157 en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.

Determinar la correcta aplicación de la Ley 30830 en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

El presente estudio de investigación tiene como objetivo demostrar la mejora del desempeño económico de la ciudad mediante la mejora de la infraestructura inmobiliaria de la ciudad.

El Registro de propiedad en el Perú es meramente declarativo y no constitutivo, sin embargo, es un documento de referencia que demuestra la mejora del desempeño económico de la ciudad.

Cuanto más propiedades estén inscritas en el registro estatal, mayor será la seguridad jurídica de la ciudad con respecto a la venta de bienes inmuebles u otros bienes muebles o inmuebles con registros electrónicos.

También es cierto que, ante la necesidad de asegurar el movimiento de la economía, teniendo en cuenta también que el registro no solo es del predio sino también de la edificación y tomando en consideración también, el proceso de formalización de nuestro país en la década de los '90, es necesario implementar instrumentos que permitieran la formalización de las edificaciones con el fin de incrementar el valor de las propiedades y aumentar la capacidad de endeudamiento, mejorando la actividad económica de la ciudad.

2.5 HIPOTESIS

1. La Ley 27157 y sus modificatorias es un factor importante del desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto en 2021.

2.6 VARIABLES

2.6.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES

Variable Independiente

La Aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias

Variable dependiente

Desarrollo Económico de la ciudad de Tarapoto

2.6.2 DEFINICIÓN CONCEPTUAL Y OPERACIONAL DE LA VARIABLE

Definición Conceptual de la Variable Independiente.

La Ley regula el procedimiento para la reorganización de los derechos de propiedad y de los bienes inmuebles en los que coexisten la propiedad exclusiva y la propiedad común, como apartamentos en edificios de apartamentos, casas de campo, casas de propiedad común, centros comerciales y salas de exposición o recintos feriales y otros bienes inmuebles con propiedad común y edificios bajo propiedad exclusiva, así como procedimientos para la preparación de declaraciones de fábrica y regímenes legales para objetos inmobiliarios, incluyendo propiedad exclusiva y propiedad común.

Definición Operacional de la Variable Independiente.

Se evaluarán indicadores como permisos de construcción, estadísticas de registros de fábricas realizados conforme a los

procedimientos legales y desarrollo económico en el distrito de Tarapoto, provincia de San Martín.

Definición Conceptual de la Variable Dependiente.

Según (Anzil Federico, 2002): “El concepto de crecimiento económico se refiere al incremento porcentual del producto bruto interno de una economía en un período de tiempo”

Definición Operacional de la Variable Dependiente.

Se evaluarán indicadores del bienestar de los residentes, como la disponibilidad de derechos de propiedad, el uso de la propiedad como hipoteca y el monto de las deudas bancarias.

Variable Independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de Medición
	<p>feriales y otros bienes inmuebles. con bienes comunes y edificios de propiedad única, así como el procedimiento para la preparación de declaraciones de fábrica y el régimen jurídico de los bienes inmuebles, incluidos los bienes inmuebles exclusivos y comunes.</p>				

Variable Independiente	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de Medición
Crecimiento Económico	Según (Anzil Federico, 2002): “El concepto de crecimiento económico se refiere al incremento porcentual del producto bruto interno de una economía en un período de tiempo”	Se evaluarán indicadores del bienestar de los residentes, como la disponibilidad de derechos de propiedad, el uso de la propiedad como hipoteca y el monto de las deudas bancarias.	DIMENSION JURIDICA DIMENSION ECONOMICA	Acceso de la propiedad predial Registro de hipotecas Nivel de morosidad bancaria	ALTO MEDIO BAJO

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La naturaleza del trabajo y del proyecto de investigación es de tipo sociojurídico y diseño descriptivo, ya que el contenido de los indicadores propuestos permitirá una comprensión detallada de los temas esencialmente cubiertos por el Registro de la Propiedad, en términos de registro de la propiedad, registro de declaración de fábrica y hipoteca. El Registro de Gravámenes es un factor que impulsa el desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto.

Los métodos de investigación son cuantitativos: el primero se analiza objetivamente en términos de resultados estadísticos, el segundo es producto del rigor científico utilizado en el análisis de unidades de análisis que varían en relación con determinadas categorías. Los métodos cuantitativos se dividen en exploratorios, descriptivos, correlacionales y explicativos.

Existen dos tipos de diseños de investigación, experimentales y no experimentales, que pueden ser longitudinales o transversales (Hernández, 2014, p. 127-128). Según el prestigioso investigador mexicano, el diseño de este estudio fue no experimental, transversal y se utilizó enfoques mixtos.

Este estudio es transversal porque las variables se consideran en un momento único y específico (Gavagnin, 2009, p. 117), eligiendo en este caso el período comprendido entre abril de 2019 y abril de 2021. Asimismo,

reconocemos que este es un enfoque no experimental porque manipular el objeto de investigación no crea ninguna situación, sino que será estudiado en una situación preexistente, completamente desconocida para el investigador (Hernández, 2014, p. 152).

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

El contexto cultural de este trabajo de investigación es la sociedad jurídica del Perú, regida por su propio sistema de derecho civil. La muestra fue identificada por pobladores de diferentes asentamientos y zonas urbanas del municipio de Tarapoto, el cual regula su construcción de acuerdo con la Ley No. 27157 y sus modificatorias.

3.3 TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

3.3.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

La técnica que se utilizará en este estudio se detalla a continuación:

- Revisión y Análisis documental

A través de este método se obtendrá información, interpretación y aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias.

En cuanto al procedimiento de recolección de datos, se realizaron los siguientes pasos:

- (i) Se solicitó a la Sede de Registro de la SUNARP en Tarapoto que proporcione estadísticas sobre la aplicación de la Ley 27157 para mejorar el registro de sus inmuebles.
- (ii) Se solicitó a la Dirección General de Registro de la SUNARP-Tarapoto que proporcione estadísticas sobre el uso de hipotecas

como derechos reales para garantizar bienes sujetos a la Ley 27157.

- (iii) La recaudación de los datos estuvo a cargo de los autores, con orientación en instrucción del Asesor.
- (iv) El procesamiento de la información se realiza comparando los datos recogidos en la doctrina (opiniones de diversos autores) con los datos desarrollados y establecidos en la Ley 27157 y sus modificatorias.
- (v) En todo momento de la recaudación de la información se tuvo en cuenta los valores y los principios éticos.

3.3.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las herramientas utilizadas serán un cuestionario con preguntas cerradas y 3 respuestas alternativas (es decir, una herramienta tipo encuesta) y la Ficha de Registro de Datos (es decir, una herramienta de Análisis Documental)

3.3.3 PROCEDIMIENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Se recolectó los datos de acuerdo al procedimiento siguiente:

- 1.- Diseño del instrumento de recolección de datos.
- 2.- Recojo de la información y Procesamiento de datos.
- 3.- Organización de datos en tablas y representaciones gráficas.
- 4.- Análisis e interpretación de los datos.

5.- Elaboración de la discusión

6.- Formulación de conclusiones y recomendaciones.

7.- Redacción y sustentación de la tesis.

3.3.4 PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.

El procesamiento, análisis e interpretación de los datos se realizará mediante estadística descriptiva que indique la frecuencia y porcentaje de la variable de estudio. Para analizar la información recopilada se utilizó el programa Excel, donde todos los datos obtenidos utilizando nuestras herramientas de investigación fueron limpiados para su posterior análisis estadístico utilizando un presentador de base de datos para presentar los resultados cuantitativos de cada variable en forma tabular y gráfica. El uso de métodos triangulares, incluida una combinación de diferentes tipos de datos, se analizará después de emitir lógica racional, la triangulación (de diferentes datos) proporcionará conocimiento más allá de válido. Por ejemplo, debe crear conocimiento en diferentes niveles, lo que significa que van más allá del alcance del conocimiento, esto ha podido confiar en el enfoque y la contribución. En la calidad de la investigación; En este sentido, según Hernández y Mendoza (2018), dependiendo del tiempo y los recursos, son agentes diferentes.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

En este capítulo, evaluaremos descriptivamente los resultados cuantitativos de las encuestas realizadas a 10 abogados y 10 ingenieros civiles registrados en SUNARP de la ciudad de Tarapoto, quienes tienen conocimientos sobre el emprendimiento a través de la aplicación de la Ley N° 27157 y sus reformas en el año 2019, 2020 y 2021, examinando primero cuestiones relacionadas con variables, verificando en primer lugar los referidos a la variable X, que habría decrecido levemente el uso de los mecanismos legales que prescribe la Ley 27157 y sus modificatorias, y en segundo lugar los resultados de la variable Y, la cual está relacionada con el crecimiento económico. Si el crecimiento es razonable se puede comprobar utilizando indicadores oficiales. Además, se consultó a 50 personas que se beneficiaron del proceso informal de formalización de propiedad (que habían adquirido derechos de propiedad) con el fin de obtener información sobre el bienestar económico alcanzado.

Mostraremos los resultados de las variables independientes para los tres factores que hemos elegido para el teletrabajo, que son factores que han surgido en el país durante el período seleccionado, y por lo tanto veremos los factores que influyen en la aplicación de la legislación de la ley.

Tabla 2 San Martín: Población censada y tasa de crecimiento promedio anual, según provincia, 2007 – 2017

(Absoluto y porcentajes)

Provincia	2007		2017		Variación intercensal 2007-2017		Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	
Total	728 808	100,0	813 381	100,0	84 573	11,6	1,1
Moyobamba	115 389	15,8	122 365	15,0	6 976	6,0	0,6
Bellavista	49 293	6,8	55 033	6,8	5 740	11,6	1,1
El Dorado	33 638	4,6	36 752	4,5	3 114	9,3	0,9
Huallaga	24 448	3,4	27 506	3,4	3 058	12,5	1,2
Lamas	79 075	10,8	81 521	10,0	2 446	3,1	0,3
Mariscal Cáceres	50 884	7,0	64 626	8,0	13 742	27,0	2,4
Picota	37 721	5,2	40 545	5,0	2 824	7,5	0,7
Rioja	104 882	14,4	122 544	15,1	17 662	16,8	1,6
San Martín	161 132	22,1	193 095	23,7	31 963	19,8	1,8
Tocache	72 346	9,9	69 394	8,5	- 2 952	-4,1	-0,4

Nota: (INEI, 2019)

En primer lugar, la presente Tabla evidencia la importancia económica y social que tiene la ciudad de Tarapoto, Capital de la Provincia de San Martín de la Región San Martín, pues, considerando que la capital del departamento es Moyobamba, el nicho poblacional y por tanto económico y social es la ciudad de Tarapoto, de allí, surge la relevancia del trabajo propuesto sobre la formalización de la propiedad en la indicada ciudad.

Tabla 3 Distribución de las viviendas en la ciudad de Tarapoto, 2019

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

Nota: (COFOPRI, 2019)

En la presente tabla se observa cómo están divididas las viviendas en la ciudad de Tarapoto según el estudio de saneamiento físico legal del que

se ha extraído, asimismo, se evidencia la existencia de una mayor cantidad de predios y edificaciones en la ciudad mencionada, y en relación a la región San Martín en la provincia de San Martín cuya capital es la indicada ciudad.

Tabla 4

Tabla 4 Población por tipología de distritos según provincia (%)

Provincia/ Tipología	A2	A3.1	A3.2	AB	B1	B2	B3	Total Población
Bellavista	-	30.7	-	15.7	11.0	4.9	37.7	55,033
El Dorado	-	-	39.8	28.4	6.3	8.2	17.2	36,752
Huallaga	-	-	64.3	-	2.9	32.8	-	27,506
Lamas	-	17.8	17.0	36.1	2.4	16.7	9.9	81,521
Mariscal Cáceres	50.2	-	13.0	19.7	-	17.2	-	64,626
Moyobamba	62.4	17.6	3.8	12.6	3.7	0.0	-	122,365
Picota	-	-	34.9	-	17.6	37.9	9.6	40,545
Rioja	56.3	14.4	5.9	19.8	3.6	-	-	122,544
San Martín	79.1	-	12.6	-	1.9	2.8	3.7	193,095
Tocache	-	37.7	29.0	16.5	-	1.9	14.9	69,394
Total Población	330,436	96,732	125,015	112,338	30,803	61,476	56,581	813,381

Nota: (PCM, 2019)

La provincia de San Martín presenta la mayor cantidad de población, siendo esta de 193,095 habitantes, de los cuales el 79.1% pertenecen a la tipología distrital A2

Observemos atentamente que la mayor cantidad de habitantes y teniendo en cuenta la tipología de provincia A2, corresponde a aquellos distritos que forman parte del ámbito de ciudades que tienen más de 20 mil hasta 250 mil habitantes. Estas ciudades son espacios de alta segregación poblacional y suelen centralizar también una adecuada cantidad de servicios. Frecuentemente, componen las capitales de departamentos de menos consolidación urbana, o de provincias de relativa importancia, cumpliendo una función administrativa y de centro de intercambio, pues acopian producción cercana y oferta externa (mercados mayores) de bienes y servicios.

Tabla 5

Tabla 5 Accesibilidad a establecimientos de salud según provincia (%)

Provincia	Porcentaje de población, según tiempo (en minutos) al EESS más cercano (%)				Porcentaje de población, según tiempo (en minutos) al EESS más cercano de categoría II (%) (*)			
	[0 - 30>	[30 - 60>	[60 - 120>	De 120 a más	[0 - 30>	[30 - 60>	[60 - 120>	De 120 a más
Bellavista	84.03	2.17	5.91	7.89	36.57	11.68	29.06	22.69
El Dorado	89.20	5.40	4.57	0.83	0.00	0.00	80.75	19.25
Huallaga	82.05	9.46	3.65	4.85	8.76	41.69	29.71	19.85
Lamas	88.56	4.44	4.59	2.41	27.39	29.74	24.92	17.96
Mariscal Cáceres	93.90	2.33	2.70	1.07	52.15	24.69	12.49	10.66
Moyobamba	88.34	5.44	3.59	2.63	61.92	12.57	15.51	9.99
Picota	87.33	10.06	2.03	0.58	9.97	33.99	24.96	31.07
Rioja	97.83	1.12	0.54	0.51	37.04	42.32	19.29	1.34
San Martín	98.15	0.71	0.59	0.55	82.78	1.86	7.37	7.99
Tocache	95.71	2.59	1.05	0.65	34.48	30.39	29.79	5.34
Total (%)	92.68	3.22	2.36	1.75	47.64	20.14	20.88	11.33

Nota: (INEI, 2019), (*) La máxima categoría que alcanzan los establecimientos de salud en el departamento de San Martín es la categoría II.

Aquí se evidencia que respecto de la provincia de San Martín – Tarapoto el 98.5% de la población se encuentra a menos de 30 minutos de un establecimiento de salud.

Tabla 6 Accesibilidad a instituciones educativas según provincia (%)

Provincia	Porcentaje de población, según tiempo (en minutos) al EESS más cercano (%)				Porcentaje de población, según tiempo (en minutos) al EESS más cercano de categoría II (%) (*)			
	[0 - 30>	[30 - 60>	[60 - 120>	De 120 a más	[0 - 30>	[30 - 60>	[60 - 120>	De 120 a más
Bellavista	84.03	2.17	5.91	7.89	36.57	11.68	29.06	22.69
El Dorado	89.20	5.40	4.57	0.83	0.00	0.00	80.75	19.25
Huallaga	82.05	9.46	3.65	4.85	8.76	41.69	29.71	19.85
Lamas	88.56	4.44	4.59	2.41	27.39	29.74	24.92	17.96
Mariscal Cáceres	93.90	2.33	2.70	1.07	52.15	24.69	12.49	10.66
Moyobamba	88.34	5.44	3.59	2.63	61.92	12.57	15.51	9.99
Picota	87.33	10.06	2.03	0.58	9.97	33.99	24.96	31.07
Rioja	97.83	1.12	0.54	0.51	37.04	42.32	19.29	1.34
San Martín	98.15	0.71	0.59	0.55	82.78	1.86	7.37	7.99
Tocache	95.71	2.59	1.05	0.65	34.48	30.39	29.79	5.34
Total (%)	92.68	3.22	2.36	1.75	47.64	20.14	20.88	11.33

Nota: (INEI, 2019) Susalud. MINEDU: Modelo de accesibilidad SDOT- 2020

De igual modo, en esta tabla se evidencia que la accesibilidad a instituciones educativas es mayor en la ciudad de Tarapoto.

Tabla 7 Títulos inscritos por oficina zonal 2020

N°	OFICINA ZONAL	TÍTULOS INSCRITOS
1	Amazonas	733
2	Ancash	1 764
3	Apurímac	2 564
4	Arequipa	1 320
5	Ayacucho	2 748
6	Cajamarca	1 800
7	Cusco	1 816
8	Huancavelica	994
9	Huánuco	1 048
10	Ica	831
11	Junín	2 330
12	La Libertad	1 954
13	Lambayeque	1 835
14	Lima - Callao	4 738
15	Loreto	424
16	Madre de Dios	586
17	Moquegua	390
18	Pasco	498
19	Piura	2 613
20	Puno	2 287
21	San Martín	405
22	Tacna	232
23	Tumbes	620
24	Ucayali	822
TOTAL		35 352

Nota: (COFOPRI, 2020)

Este cuadro confirma que el proceso legal de higiene física de propiedades informales realizado por Cofopri, y en particular de

propiedades oficiales en San Martín durante la pandemia, constituye una cooperación importante para el desarrollo económico de la provincia y la región San Martín.

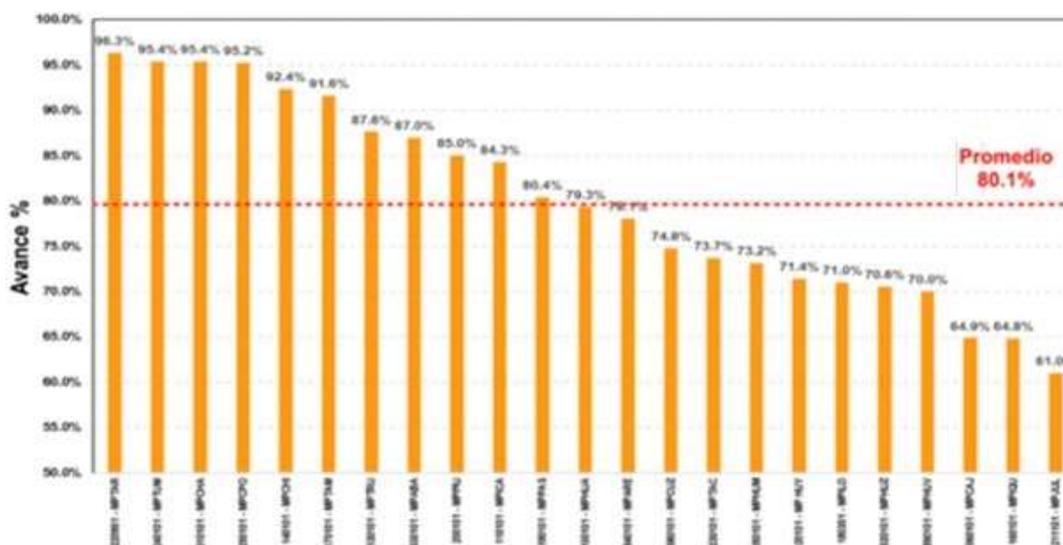
Tabla 8 Cantidad de instrumentos de formalización emitidos en el 2021

N°	OFICINA ZONAL	INSTRUMENTOS DE FORMALIZACIÓN
1	Amazonas	736
2	Ancash	541
3	Apurímac	1,670
4	Arequipa	1,322
5	Ayacucho	1,539
6	Cajamarca	649
7	Cusco	288
8	Huancavelica	1,050
9	Huánuco	500
10	Ica	476
11	Junín	1,477
12	La Libertad	1,782
13	Lambayeque	752
14	Lima – Callao	2,571
15	Loreto	445
16	Madre de Dios	226
17	Moquegua	89
18	Pasco	1,182
19	Piura	1,616
20	Puno	300
21	San Martín	1,696
22	Tacna	486
23	Tumbes	449
24	Ucayali	803
TOTAL		22,645

Nota: (COFOPRI, 2020)

En la presente tabla se puede precisar que, ya en el año 2021 se ha incrementado la formalización de predios informales por parte de Cofori y en relación a la provincia y región San Martín.

Gráfico 1 Municipalidades provinciales (Principal por departamento)
Avance % de recaudación predial Ene-Set 2021/Ene-Dic 2019



Nota: (MEF, 2021)

Se puede observar que la recolección tributaria en materia predial se incrementa en el año 2021, con lo cual se verifica que aumenta la actividad económica post pandemia.

Grafico 2 Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los registros públicos, según región natural, 2012 – 2017 (Porcentaje)

Gráfico 2 Perú: Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los registros públicos, según región natural, 2012 – 2017 (Porcentaje)



Nota: (INEI, 2019)

El siguiente cuadro resume la información del Resumen Ejecutivo de la Encuesta Nacional al que se hace referencia aquí. En este sentido, es claro que el registro de propiedades en la selva peruana está creciendo, pero también es necesario seguir desarrollándose y luchando contra la informalidad.

También se realizó un estudio sobre la necesidad de ampliar aún más la vigencia de la norma 27157 para mejorar el registro de edificaciones e inmuebles, a raíz de la Ley 30830, ampliando el plazo de construcción de la norma anterior, por lo que se solicita una ampliación del plazo de solicitud.

¿Considera que ha habido un aumento en la edificación de obras civiles en la ciudad de Tarapoto?

Los profesionales de la Ingeniería respondieron:

Cuadro No 1 Respuesta Ingenieros: Aumento en la edificación de obras civiles en la ciudad de Tarapoto

	(f)	%	% válido	% acumulado
Válido SÍ	20	100,0	100,0	100,0
TAL VEZ	0	0,0	0,0	0,0
NO	0	0,0	0,0	0,0
Total	25	100,0	100,0	

Los abogados respondieron de la siguiente manera

Cuadro No. 2 Respuesta abogados: Aumento en la edificación de obras civiles en la ciudad de Tarapoto

	(f)	%	% válido	% acumulado
Válido SÍ	10	100,0	100,0	100,0
TAL VEZ	0	0,0	0,0	0,0
NO	0	0,0	0,0	0,0
Total	25	100,0	100,0	

¿Considera que las disposiciones de Inamovilidad en los hogares que se dieron en los primeros meses de la Pandemia, influyeron negativamente en el sector registro y/o regularización de registro de edificaciones?

Cuadro No. 3 Disposiciones de Inamovilidad: meses de la Pandemia, influencia negativa

	(f)	%	% válido	% acumulado
Válido SÍ	20	100,0	100,0	100,0
TAL VEZ	0	0,0	0,0	0,0
NO	0	0,0	0,0	0,0
Total	25	100,0	100,0	

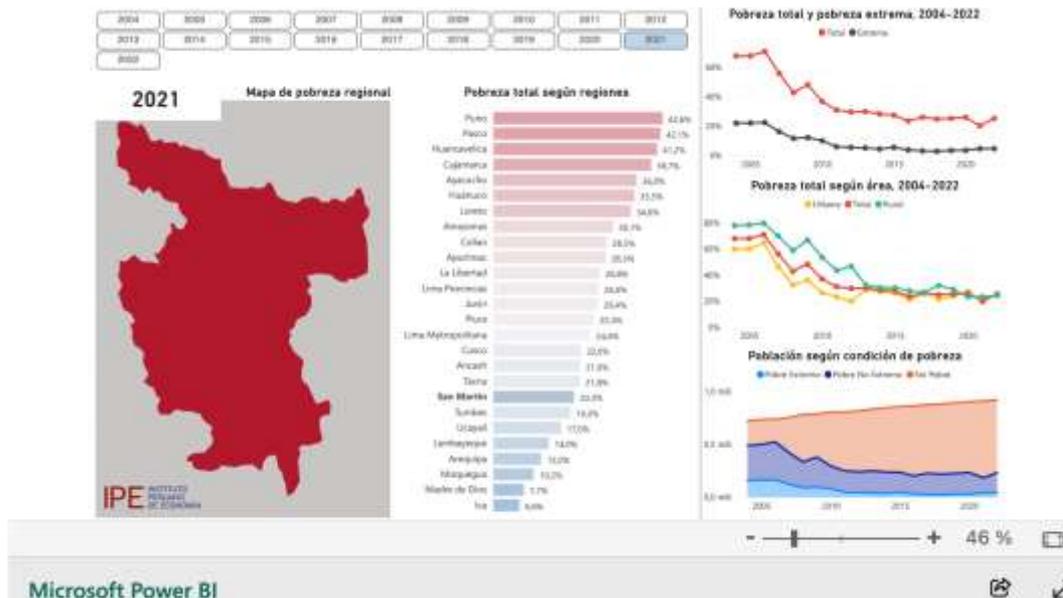
¿Considera que el registro de propiedad y saneamiento de las edificaciones favorece al desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto?

Cuadro No. 3 Formalización en registro de propiedad y saneamiento de las edificaciones favorece al desarrollo económico

	(f)	%	% válido	% acumulado
Válido SÍ	20	100,0	100,0	100,0
TAL VEZ	0	0,0	0,0	0,0
NO	0	0,0	0,0	0,0
Total	25	100,0	100,0	

4.2. VARIABLE DEPENDIENTE Desarrollo Económico en Tarapoto

Respecto a esta variable, existe información oficial que toma en cuenta el aumento de la eficiencia económica de la recaudación de impuestos municipales en el municipio de la provincia de San Martín Tarapoto, como se confirma en el siguiente gráfico.

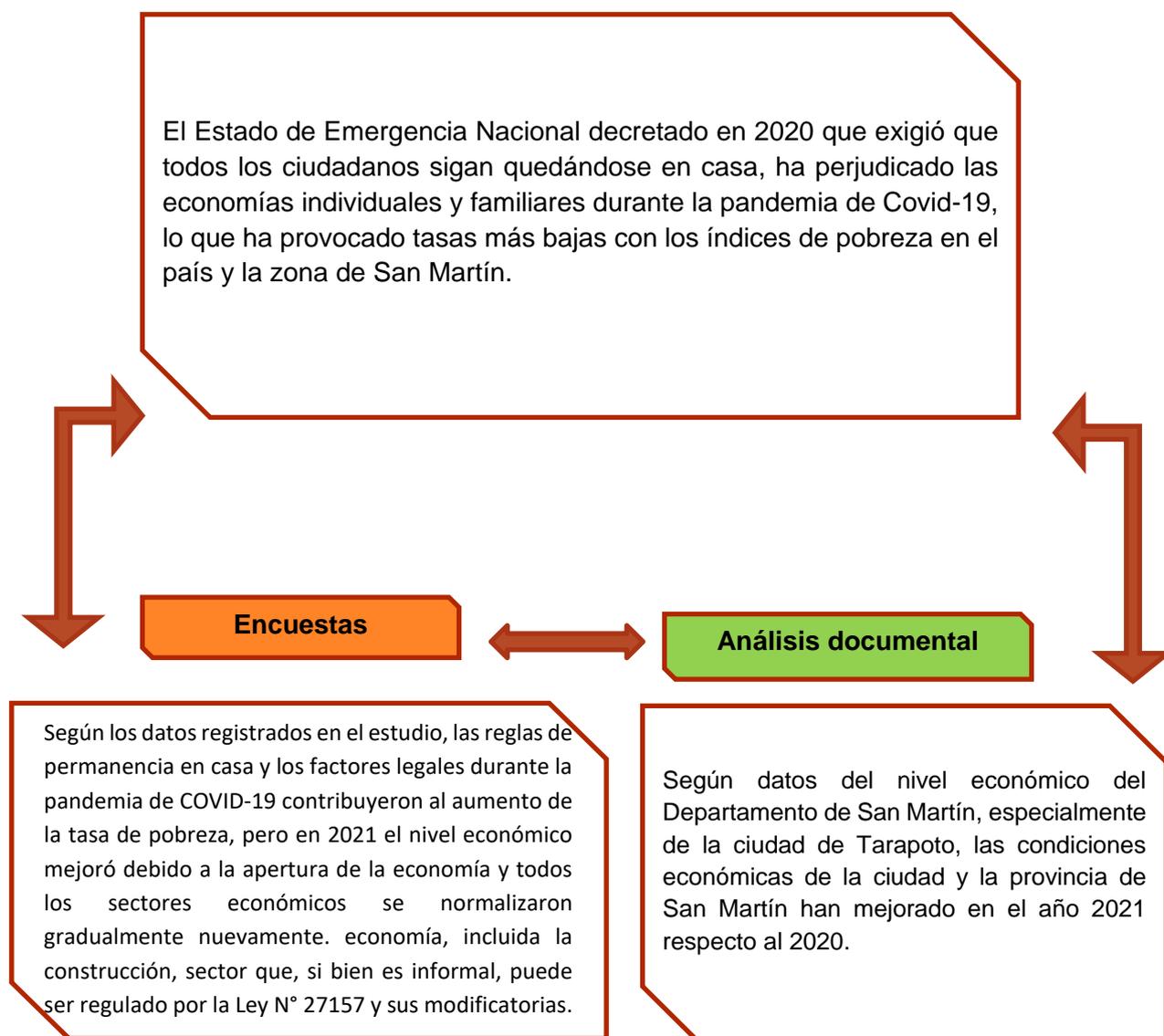


En ambas Ilustraciones elaboradas por el instituto peruano de economía se verifica que hacia 2021 en el Departamento de San Martín se ha observado una mejoría en sus indicadores económicos, llevado a cabo una proyección desde el año 2004 hasta 2021

4.3 TRIANGULACIÓN DE LAS TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN UTILIZADAS

El procesamiento, análisis e interpretación de los datos se realizará mediante estadística descriptiva que indique la frecuencia y porcentaje de la variable de estudio. Para analizar la información recopilada se utilizó el programa Excel, donde todos los datos obtenidos utilizando nuestras herramientas de investigación fueron limpiados para su posterior análisis estadístico utilizando un presentador de base de datos para presentar los resultados cuantitativos de cada variable en forma tabular y gráfica. El uso de métodos triangulares, incluida una combinación de diferentes tipos de datos, se analizará después de emitir lógica racional, la triangulación (de diferentes datos) proporcionará conocimiento más allá de válido. Por ejemplo, debe crear conocimiento en diferentes niveles, lo que significa que van más allá del alcance del conocimiento, esto ha podido confiar en el enfoque y la contribución. En la calidad de la investigación; En este sentido,

según Hernández y Mendoza (2018), dependiendo del tiempo y los recursos, son agentes diferentes.



En 2020, se impusieron varios meses de cuarentena obligatoria a nivel nacional como parte de las normas introducidas por el Supremo Gobierno, declarando el estado de emergencia debido a las graves consecuencias de la pandemia de Covid-19. Estos factores incentivaron y obligaron a las personas y familias a recurrir a la economía informal durante el año para cubrir sus necesidades y emprender actividades como el desarrollo inmobiliario o la construcción en el año 2020, en el pico de la pandemia de

Covid-19, especialmente el aumento desproporcionado de la actividad informal durante los meses de prolongada cuarentena obligatoria.

Al respecto, se puede observar que nuestros resultados estadísticos nos permiten confirmar nuestra hipótesis, es decir, confirmamos que los instrumentos legales que permiten la formalización de la construcción informal han permitido o mejorado sinérgicamente la situación económica de la población del distrito de Tarapoto en la región.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 DISCUSIÓN

Los resultados de nuestra variable independiente, han coincidido con lo expuesto en nuestras bases teóricas en los aspectos siguientes:

Ante la pregunta ¿Considera que las disposiciones de Inamovilidad y confinamiento en los hogares que se dieron en los primeros meses de la Pandemia, contribuyeron con en el deterioro de la economía de la población de la ciudad de Tarapoto?, los resultados fueron positivamente significativos, toda vez que conforme se observa en la Tabla N° 2 y la Ilustración N° 1, el 100.0% de las personas encuestadas consideran que las reglas de cuarentena domiciliaria introducidas en los primeros meses de la epidemia afectaron el deterioro económico de la ciudad de Tarapoto.

Respecto a la pregunta, ¿Considera que la afectación de la economía personal y familiar durante la Pandemia, coadyuvó con en el aumento de la informalidad en la ciudad de Tarapoto?, el resultado en la Tabla N° 2 , nos muestra que un 100% de los encuestados, contestaron que la

pandemia por Covid-19, ha posibilitado que los sectores informales se vean incrementados por motivo de los instrumentos legales sobre suspensión perfecta y otros.

Los porcentajes de informalidad antes mencionados se reflejan objetivamente en la Tabla N° 3 y en la Ilustración N° 2, dentro de las cuales se puede observar que la informalidad aumentó significativamente en la ciudad de Tarapoto y en todo el país en el año 2020.

Ahora bien, teniendo en consideración los años 2020 y 2021 como límites para el análisis de la data documentaria, podemos implantar que, conforme se puede advertir de la Ilustración N° X, en la ciudad de Tarapoto en 2021, se redujo el índice de pobreza a diferencia del año 2020 en cifras oficiales, ello a causa del retiro progresivo de las restricciones por pandemia.

Agregando a lo anterior, observando la Ilustración N° X, sucede lo mismo en los procesos de formalización de edificaciones que se han incrementado en 2021, lo que elaboraría una mejor proyección económica para la ciudad de Tarapoto hacia los siguientes años y en adelante.

Pues bien, considerando que el texto actual de la Ley 30830 entre otras disposiciones estipula que la regularización de las edificaciones sin licencia de construcción, se ejercerán únicamente a las edificaciones realizadas hasta el año 2016, se realiza la valuación de la ilustración referida a la recaudación tributaria del SAT San Martín, quien muestra una mejor recaudación entre otros en los tributos prediales.

Como señalan Delgado Grandes y Mego Panduro, 2021. Comentan acerca del tema principal de su trabajo es el saneamiento físico legal de predios urbano y tiene como objetivo principal determinar la situación actual

de los procesos de legalización de inmuebles en el ámbito urbano de los distritos de Tarapoto, Morales y la Banda de Shilcayo en el año 2021; por añadidura, intenta mejorar los procedimientos en el proceso de saneamiento físico legal, teniendo en cuenta las condiciones para lograr el nivel de funcionamiento, el uso de propiedades después del indicado saneamiento físico legal la revalorización del inmueble para su realización en el mercado, lo que produciría un mayor movimiento económico beneficiando de los propietarios y de toda la población de la ciudad de Tarapoto.

Es importante exponer claramente las limitaciones e implicaciones de este trabajo de investigación, destacando las cuestiones y contribuciones jurídicas que hemos identificado. En cuanto a las limitaciones, vale aclarar el nivel descriptivo de este trabajo, que pretende comprender o describir con mayor precisión qué ha pasado con las reglas adoptadas por el Estado durante la pandemia y cómo estas reglas, han afectado significativamente el aumento de la informalidad. En este sentido, el nivel de descripción es una limitación, pero como aporte, es un punto de partida para otros estudios que analicen un tema relacionado con el impacto que la promulgación de normas jurídicas específicas puede tener para la sociedad. Si en nuestro país empezamos a hablar del análisis económico del derecho en los años 1990, esta teoría nos hacía analizar el impacto económico de determinadas normas jurídicas en la sociedad, pero, actualmente, ese análisis no se limita al ámbito económico, sino que se ha expandido aún más. a otras manifestaciones de la vida social.

Como mencionamos, desde las opiniones legales de las reglas y las decisiones legales dadas por el estado en la condición de la pandemia, influyeron de manera importante en el incremento de la informalidad en la economía del país y de la región San Martín, lo cual se ha visto amenguado cuando se han flexibilizado las disposiciones de aislamiento social. El forzar a las personas a convivir juntos por largos períodos de tiempo, con

condiciones económicas críticas por la insuficiencia de oferta y demanda de productos y semi-encerrados, se ha podido apreciar que ésta no es una legislación suficiente para contener la epidemia. La contribución de este documento es proporcionar una advertencia y un punto de partida para un mejor análisis regulatorio en una situación de emergencia que condena el crecimiento de la informalidad y la pobreza causada por la falta de acceso a los mercados formales a través de la provisión de una legislación beneficiosa para todos.

En este sentido, las propuestas legislativas están dirigidas a las instituciones estatales, las cuales, ante situaciones especiales de emergencia (por ejemplo, alertas sanitarias), toman decisiones reflejadas en normas legales y hacen recomendaciones a los poderes ejecutivo y legislativo para regular la evaluación del impacto social, lo que crea legislación obligatoria.

Evaluando el impacto de la aplicación de la Ley 27157 y sus modificaciones en el mejoramiento de la situación económica de los habitantes de la ciudad de Tarapoto, se propone extender el plazo de registro de edificación hasta el 31 de diciembre de 2020. Junto a la activación, se presentará a tal efecto un proyecto de ley para modificar y ampliar el plazo de aplicación del reglamento a las edificaciones sin permisos de construcción y otros documentos reglamentarios.

5.2 CONCLUSIONES

Conclusión General

La emergencia del Covid-19, así como las consecuencias jurídicas del aumento del número de contagios y las demoras de las autoridades de la ciudad, han contribuido significativamente al retraso en la respuesta en la implementación de las demandas sociales de formalización de sus edificaciones. Los resultados se derivan de encuestas y estadísticas publicadas realizadas por agencias estatales y regionales, así como de

información obtenida de encuestas a profesionales del Derecho e Ingeniería Civiles.

Conclusiones Específicas

Son necesarios elementos legales relacionados con la Ley N° 27157 para formalizar propiedades horizontales y edificaciones en Tarapoto, lo que beneficia a los propietarios al incrementar el valor de los activos construidos antes del 2014.

Factores legales relacionados con la Ley N° 30830 contribuyeron a la formalización de propiedades horizontales y edificaciones en Tarapoto al extender el beneficio a propiedades construidas hasta el año 2016, trayendo beneficios al propietario al otorgarle mayor valor al inmueble de su propiedad.

5.3 RECOMENDACIONES

Que, con la intención de llevar adelante un mejor control y promoción del derecho a la propiedad, así como también la mejoración de la situación económica de los habitantes de la ciudad de Tarapoto, es imprescindible ampliar el ámbito de aplicación temporal de la citada ley; para tal efecto, se efectúa la siguiente propuesta:

APORTE LEGAL. –

PROPUESTA LEGISLATIVA

LEY QUE MODIFICA 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 único. Modificación del artículo 3 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

Modifícase el artículo 3 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, en los siguientes términos:

“Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de predios ejecutados hasta la fecha del 31 de diciembre del año 2020, que hayan sido edificados 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”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Procedencia de la regularización

Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al proceso de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décimo cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan ejecutado nuevos inmuebles, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

DISPOSICIONES

COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Improcedencia de la regularización

No puede sobreponer el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la infracción a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

SEGUNDA. Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo adecúa 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, aprobado por el Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

Referencias Bibliográficas.

1. Código Civil de 1852; Libro Segundo, Primera, Segunda, y Tercera sección http://blog.pucp.edu.pe/blog/conciliacion/wp-content/uploads/sites/76/2015/06/Codigo_civil_de_1852.pdf
2. Código Civil de 1936; Libro Cuarto, Sección Primera, Primer y Segundo títulos, Sección Segunda, Título único, Sección Tercera, Primer y Segundo títulos. http://blog.pucp.edu.pe/blog/wp-content/uploads/sites/76/2014/08/codigo_civil_de_1936.pdf
3. Código Civil de 1984; Libro Quinto, Sección Primera, Primer, Segundo y Tercer títulos, Sección Segunda, Primer y Segundo títulos, Sección Tercera, Primer Título. <http://www.abrahamlincoln.pe/normas/ETT/NL2.pdf>
4. Repositorio Académico de la USMP; “La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú” <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042>
5. Ius 360, Taller José León Baradiarán; >>La supuesta derogación del “interés social” de la propiedad en el Perú”

ANEXOS

Anexo N° 1: Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><u>Problema General</u></p> <p>.Evaluar si la aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias contribuye al desarrollo económico en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021</p> <p><u>Problemas Específicos</u></p> <p>Evaluar la aplicación de la Ley 27157 contribuye al desarrollo económico en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.</p> <p>Evaluar la aplicación de la Ley 30830 contribuye al desarrollo económico en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021</p>	<p><u>Objetivo General</u></p> <p>Determinar si la aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias contribuye al desarrollo económico del Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021</p> <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <p>A. Determinar la correcta aplicación de la Ley 27157 en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021.</p> <p>B. Determinar la correcta aplicación de la Ley 30830 en el Distrito de Tarapoto, Provincia de San Martín en 2021</p>	<p><u>Hipótesis General</u></p> <p>La Aplicación de la Ley 27157 es un factor importante del desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto en 2021</p> <p>Hipótesis Específico: Variable Independiente</p> <p>La Aplicación de la Ley 27157 y sus modificatorias</p> <p>Variable dependiente</p> <p>Desarrollo Económico de la ciudad de Tarapoto</p>	<p>DIMENSION JURIDICA</p> <p>DIMENSION ECONOMICA.</p> <p>DIMENSION JURIDICA</p> <p>DIMENSION ECONOMICA</p>	<p>Licencia de Construcción</p> <p>Registros de declaratoria de fabrica</p> <p>Evolución económica del distrito de tarapoto</p> <p>Acceso de la propiedad predial</p> <p>Registro de hipotecas</p> <p>Nivel de morosidad bancaria</p>	<p>Tipo: socio jurídico</p> <p>Diseño: descriptivo, porque se dará a conocer de manera detallada lo expuesto en los indicadores propuestos de gravámenes hipotecarios como factores que impulsan el desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto.</p> <p>Tecnica y Recolección de Datos</p> <p>Revisión y Análisis documental</p>

Anexo 3 Encuesta

1. ¿Considera que ha habido un aumento en la edificación de obras civiles en la ciudad de Tarapoto?
2. ¿Considera que las disposiciones de Inamovilidad en los hogares que se dieron en los primeros meses de la Pandemia, han influido negativamente en el sector registro y/o regularización de registro de edificaciones?
3. ¿Considera que el registro de propiedad y saneamiento de las edificaciones favorece al desarrollo económico de la ciudad de Tarapoto?