

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Saneamiento físico legal de predios a cargo de
Cofopri en el Perú**

Jessica Rojas Faustino

Para optar el Título Profesional de Abogada

Huancayo, 2023

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

INFORME No. 011 - 2023 - JRPV

A : ELIANA MORIARCINIEGA
Decano de la Facultad de Derecho
DE : JESÚS RICARDO PÉREZ VICTORIA
ASUNTO : Informe de conformidad de Tesis
FECHA : 20 de Agosto de 2023

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para saludarlo y en vista de haber concluido el desarrollo de la tesis titulada: "SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS A CARGO DE COFOPRI EN EL PERÚ", perteneciente a la estudiante JESSICA ROJAS FAUSTINO de la E.A.P. de Derecho; luego de la respectiva revisión a los requisitos de forma y fondo, en mi condición de asesor, y en cumplimiento al Reglamento Académico de la Universidad Continental, informo que:

- Se realizó la inscripción del plan de tesis y asesoramiento pertinente.
- Se realizó el asesoramiento, revisión y levantamiento de observaciones de la tesis, comunicados en su oportunidad por los jurados revisores.
- Se realizó la verificación de similitud a través de la herramienta informática "Turnitin".
- La tesis se encuentra **EXPEDITA** para la sustentación.

Lo que comunico para conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,



Asesor de tesis

Cc.
Facultad
Oficina de Grados y Títulos
Ingresado(a)

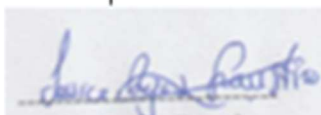
DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, JESSICA ROJAS FAUSTINO, identificado(a) con Documento Nacional de Identidad No. 15408471, de la E.A.P. de Derecho de la Facultad de Derecho la Universidad Continental, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. La tesis titulada: "SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS A CARGO DE COFOPRI EN EL PERÚ", es de mi autoría, la misma que presento para optar el Título Profesional de Abogada.
2. La tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente, para la cual se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas, por lo que no atenta contra derechos de terceros.
3. La tesis es original e inédita, y no ha sido realizado, desarrollado o publicado, parcial ni totalmente, por terceras personas naturales o jurídicas. No incurre en autoplagio; es decir, no fue publicado ni presentado de manera previa para conseguir algún grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, pues no son falsos, duplicados, ni copiados, por consiguiente, constituyen un aporte significativo para la realidad estudiada.

De identificarse fraude, falsificación de datos, plagio, información sin cita de autores, uso ilegal de información ajena, asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a las acciones legales pertinentes.

20 de agosto de 2023.



JESSICA ROJAS FAUSTINO

DNI. No. 15408471

Cc.
Facultad
Oficina de Grados y Títulos
Interesado(a)

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS A CARGO DE COFOPRI EN EL PERÚ

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
3	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Continental Trabajo del estudiante	1%
5	docplayer.es Fuente de Internet	<1%
6	repositorio.unheval.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	archive.org Fuente de Internet	<1%
8	es.scribd.com Fuente de Internet	<1%
9	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	

		<1 %
10	documentop.com Fuente de Internet	<1 %
11	www.redalyc.org Fuente de Internet	<1 %
12	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
13	cepeg.pe Fuente de Internet	<1 %
14	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
15	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	issuu.com Fuente de Internet	<1 %
17	www.leyes.congreso.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
18	www.doccity.com Fuente de Internet	<1 %
19	repositorio.upt.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
20	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %

21	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
22	www.monografias.com Fuente de Internet	<1 %
23	cubanuestra6eu.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
24	jurisprudenciaenaudio.webnode.es Fuente de Internet	<1 %
25	intellectum.unisabana.edu.co Fuente de Internet	<1 %
26	repositorio.unsa.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
27	www.infanciayjuventud.com Fuente de Internet	<1 %
28	www.escuelafolklore.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
29	www.coursehero.com Fuente de Internet	<1 %
30	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
31	Submitted to Pontificia Universidad Católica del Perú Trabajo del estudiante	<1 %
32	www.slideshare.net	

33	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
34	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
35	repositorio.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
36	cybertesis.uni.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
37	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
38	apps.contraloria.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
39	serumista.files.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
40	descweb.org Fuente de Internet	<1 %
41	doaj.org Fuente de Internet	<1 %
42	repobib.ubiobio.cl Fuente de Internet	<1 %
43	idoc.pub Fuente de Internet	<1 %

44	"En búsqueda de un desarrollo integral: 20 ensayos en torno al Perú del Bicentenario", Universidad del Pacifico, 2021 Publicación	<1 %
45	ceve.org.ar Fuente de Internet	<1 %
46	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
47	repositorio.ulima.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
48	www.informea.org Fuente de Internet	<1 %
49	Submitted to UNIBA Trabajo del estudiante	<1 %
50	repositorio.ucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
51	revistas.up.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
52	revistas.urosario.edu.co Fuente de Internet	<1 %
53	Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo Trabajo del estudiante	<1 %
54	acipe.es Fuente de Internet	<1 %

55	revistas.urp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
56	munilambayeque.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
57	www.peru-mapas.com Fuente de Internet	<1 %
58	derechos.org.ve Fuente de Internet	<1 %
59	Submitted to Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas Trabajo del estudiante	<1 %
60	andina.pe Fuente de Internet	<1 %
61	d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net Fuente de Internet	<1 %
62	epdf.pub Fuente de Internet	<1 %
63	erp.uladech.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
64	psicolog.org Fuente de Internet	<1 %
65	sdg.humanrights.dk Fuente de Internet	<1 %
66	www.lacamara.pe Fuente de Internet	<1 %

		<1 %
67	www.sabiia.cnptia.embrapa.br Fuente de Internet	<1 %
68	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
69	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
70	spij.minjus.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
71	www.ecolex.org Fuente de Internet	<1 %
72	www.tc.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
73	lib.med.tottori-u.ac.jp Fuente de Internet	<1 %
74	mef.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
75	oa.upm.es Fuente de Internet	<1 %
76	sigrid.cenepred.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
77	sutexvsjl.blogspot.com Fuente de Internet	<1 %

78	updocs.net Fuente de Internet	<1 %
79	www.caen.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
80	www.cricyt.edu.ar Fuente de Internet	<1 %
81	www.udec.cl Fuente de Internet	<1 %
82	"Calidad de vida en la zona metropolitana del Valle de México. Hacia la justicia socioespacial.", Universidad Nacional Autónoma de México, 2021 Publicación	<1 %
83	Submitted to CONACYT Trabajo del estudiante	<1 %
84	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %
85	moam.info Fuente de Internet	<1 %
86	repositorio.udd.cl Fuente de Internet	<1 %
87	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
88	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

89	repositorio.une.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
90	tesis.ipn.mx Fuente de Internet	<1 %
91	worldwidescience.org Fuente de Internet	<1 %
92	www.cittaeducativa.it Fuente de Internet	<1 %
93	www.disabilityworld.org Fuente de Internet	<1 %
94	www.mevol.cl Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 10 words

Dedicatoria

A mi hijo de todo corazón por todo su apoyo,
paciencia, comprensión, amor y compañía
cada noche, que me ha brindado para
cumplir mis sueños. A mi madre por todo su
apoyo y enseñanzas.

Agradecimiento

Agradezco a Dios en primer lugar por la vida, salud y todo lo que me ha brindado. A mi Asesor por su paciencia, comprensión y apoyo. A mis Docentes y amigos por su apoyo. A mi familia por su comprensión para cumplir mis objetivos.

Resumen

La investigación, tuvo como objetivo establecer si este saneamiento a cargo de esta entidad estatal, permite conocer los factores que originaron y sus limitantes de formalización, respondiendo al problema general de la investigación. El trabajo presenta un método cualitativo de carácter descriptivo y explicativo, de tipo no experimental. Además, la muestra estuvo compuesta por siete autores nacionales, tres internacionales, y normas vinculadas al tema de investigación. Luego del procesamiento y análisis de los datos, se esboza la discusión y los resultados de los hallazgos que fueron respaldados por los antecedentes y el marco teórico. Finalmente, después de esta sección se presentan las conclusiones, recomendaciones y los anexos correspondientes.

Palabras clave: Saneamiento, Cofopri, saneamiento físico legal.

Abstract

The research, had as objective to establish if this sanitation by this state entity, allows to know the factors that originated and their formalization limitations, responding to the general problem of the investigation. The work presents a qualitative method of a descriptive and explanatory nature, of a non-experimental type. The sample consisted of seven national authors, three international, and norms related to the research topic. After the processing and analysis of the data, the discussion and the results of the findings that were supported by the background and the theoretical framework are outlined. Finally, after this section the conclusions, recommendations and the corresponding annexes are presented.

Keywords: Sanitation, Cofopri, legal physical sanitation.

Índice

Dedicatoria	XIII
Agradecimiento	XIV
Resumen	XV
Abstract	XVI
Índice	XVII
Introducción	XXIVX
Capítulo I	1
Planteamiento del estudio - Revisión de la Literatura	1
Planteamiento de la investigación	1
Formulación del problema	6
Problema general.	6
Problemas específicos.	6
Objetivos de la investigación	6
Objetivo general.	6
Objetivos específicos.	6
Justificación de la investigación	7
Justificación teórica.	7
Justificación práctica.	8
Capítulo II	9
Estado del arte	9
Antecedentes de la investigación	9
Antecedentes internacionales.	9
Antecedentes nacionales.	11

Bases Teóricas	14
Catastro.	14
Catastro a cargo de Cofopri.	15
Catastro y Cofopri.	15
Proceso catastral a cargo de Cofopri.	15
Saneamiento.	16
Predio.	17
Posesión.	17
Asentamientos humanos.	18
Centros poblados.	18
Propiedad.	19
Predio rural.	19
Predio matriz.	20
Lote.	20
Terreno urbano.	20
Registro de predios.	20
Programas de vivienda del Estado.	21
Diagnóstico.	21
Instrumentos de Formalización.	21
¿Organismo o Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI?	22
Cofopri.	22
Función general.	23
Funciones específicas.	24
Función de oficinas zonales.	25
Proceso de formalización urbano de Cofopri.	26

Etapas del proceso.	26
Etapa Cero - Diagnóstico de la Informalidad.	26
Etapa 2 - Formalización integral.	27
Etapa 2 - Formalización individual.	29
Procedimiento	30
Procedimiento de posesiones sobre terrenos de propiedad estatal	29
Procedimiento mediante prescripción adquisitiva de dominio en centros poblados y urbanizaciones populares	29
Procedimiento de tracto sucesivo.	30
Procedimiento de declaración de la propiedad mediante conciliación.	31
Libro	31
El otro sendero, Hernando de Soto (1987).	31
Marco legal en el Perú	33
Constitución Política del Perú.	33
Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales.	33
Oficina del alto comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos	33
Decreto legislativo n.º 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal	34
Finalidad	34
Objeto de la norma.	34
Contenido de la norma	34
Plazos, ampliaciones y modificatorias de la Ley 803	34
Cofopri y los órganos de gobierno local	39
Cofopri y Municipalidades (Ley n.º 27972)	40
Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros públicos y Superintendencia (Ley N°26366)	40

Cofopri y su relación con Sunarp	40
Capítulo III	41
Metodología de la investigación	41
Método de la investigación	41
Tipo de investigación	41
Nivel de investigación	42
Diseño de la investigación	43
Enfoque de la investigación	43
Población y muestra	44
Población.	44
Muestra. En palabras de Tamayo (2003),	44
Criterios de selección de datos	44
Técnica de procesamiento e instrumentos de recolección de datos	45
Técnicas de recolección de datos.	46
Observación.	46
Formato de fichas de registro de datos.	46
Técnica de análisis documental.	47
Procedimiento de los instrumentos de recolección de datos.	47
Aspectos Éticos	51
Normas APA.	51
Citas APA.	52
Capítulo IV	53
Discusión y resultados	53
Resultados y discusión en relación con el objetivo general: Factores de formalización de predios en el Perú	53

Factor institucional.	53
Factor migración poblacional.	55
Factor informalidad.	56
Factor costos y transacciones.	58
Factor políticas públicas y del Estado.	58
Resultados y discusión en relación con el primer objetivo específico: Determinar la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú	60
Resultados y discusión en relación con el segundo objetivo específico: Determinar los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú	63
Factor estructural.	63
Factor institucional.	64
Resultados y discusión en relación con el tercer objetivo específico: Determinar los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú	65
Territorio complejo que dificulta las soluciones integrales.	65
Ausencia del Estado y políticas públicas ineficientes incentivan la dinámica de mercados informales del suelo.	67
Capítulo V	70
Conclusiones y Recomendaciones	70
Conclusiones	70
Recomendaciones	72
Referencias	74
Anexos	

Índice de tablas

Tabla 1. Estudio para realizar / marco temporal - saneamiento físico legal - SFL, de predios urbanos en el Perú.	62
Tabla 2. Ficha de Literatura SFL Nacional.	65
Tabla 3. Ficha de Literatura SFL Internacional.	66
Tabla 4. Ficha de Literatura SFL-Libro.	67
Tabla 5. Ficha de literatura normativa S.F.L.	67

Índice de figuras

Figura 1. <i>Diferencia entre saneamiento físico legal y titulación a cargo de Cofopri</i>	22
Figura 2. <i>Diferencia entre saneamiento a cargo de Cofopri y Código Civil Peruano</i>	22
Figura 3. Oficinas zonales	32
Figura 4. Cofopri – Etapas del proceso	34
Figura 5. Cofopri – Etapa Cero – Diagnóstico de la informalidad	34
Figura 6. Cofopri y su relación con las diferentes instituciones para el estudio técnico legal	35
Figura 7. Cofopri – Etapa 1 - Formalización integral	35
Figura 8. Cofopri – Etapa 2 - Formalización individual	44
Figura 9. Modelo de ficha	46
Figura 10. Diagrama de secuencia de la investigación	64

Introducción

La propuesta investigativa plantea conocer si se cuenta con una correcta información sobre el saneamiento, a manos del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) en el Perú, con el propósito de abordar la falta de información y la confusión que experimentan los ciudadanos en relación con el proceso de titulación llevado a cabo por esta entidad y lo establecido en el Código Civil.

Del mismo modo, se justifica esperando que sirva de información a cualquier administrado o entidad con múltiples propósitos, además, tiene como objetivo general establecer si el saneamiento a su cargo permite conocer los factores de la formalización de predios en el Perú. Del mismo modo, aborda temas de problemas de acceso a la vivienda a nivel mundial y, sobre todo, en Latinoamérica debido al proceso migratorio, crecimiento acelerado de las ciudades y, con ello, el problema de acceso a la vivienda urbana. Por ello, se tiene grandes ciudades con cinturones de pobreza en países como Brasil y sus favelas, Córdoba en Argentina, Guayaquil en Ecuador y los asentamientos humanos informales en Perú.

En los años cincuenta, se inició el fenómeno de migración masiva, en el territorio peruano, lo cual llevó a un aumento significativo de la ocupación informal del suelo y déficit en la adquisición de viviendas adecuadas. Esta migración, cuyos actores eran campesinos de bajos recursos que llegaban a las ciudades de la costa peruana, sobre todo a Lima, en busca de trabajo y de estudios, no tenían para adquirir una propiedad, por ello, se organizaron y procedieron a ocupar espacios eriazos de propiedad del Estado o de particulares. En esos tiempos no se contaba con una

política nacional de vivienda para la problemática habitacional y se encontraban problemas a nivel técnico, las propiedades no estaban ubicadas, no tenían identificación, lo que generaba superposiciones.

Además, se identificó otro problema relacionado con la falta de un estudio adecuado de la propiedad, el dominio y los títulos de los terrenos. Además, no existía un catastro actualizado en los Registros Públicos y faltaba un historial de propietarios o una base geográfica en el registro jurídico. Como respuesta a esta situación, a finales de los años ochenta se inició el proceso de formalización de predios informales con el apoyo del Banco Mundial y se permitió el acceso a la propiedad formal a través de Cofopri (D.L.803).

Asimismo, mediante el Decreto Supremo n.º 025-2007, que aún está en vigencia, el Estado transfirió facultades a las municipalidades con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población objetivo, regularizar la situación de las viviendas y promover políticas que impulsen estas metas.

Sin embargo, hasta la actualidad, el proceso ha sido lento debido a diversas problemáticas año tras año, como la coyuntura actual, sistemas desactualizados e inadecuados, falta de personal, impropia ambientación laboral y, por consiguiente, retraso en calificar expedientes por parte del Cofopri (2023). Entonces, revisar la literatura de toda esta problemática expuesta por los diferentes autores e instrumentos, dando una mirada al marco temporal 2017-2022, donde se formó esta entidad y que en la actualidad viene laborando en la misma materia que le fue encomendada, sobre saneamiento físico-legal permite conocer, los factores, y limitantes que surgieron para formalizar el estado situacional de las viviendas, para poder analizar qué se necesita y así se termine la informalidad.

Por esta razón el trabajo investigativo se enmarcó dentro de un enfoque cualitativo no experimental, con el propósito de recopilar datos no cuantificables que permitan indagar sobre el saneamiento físico legal de los predios, ya que el mismo implica aspectos amplios y complejos, y no solo en rectificar inexactitudes o analizar el estado situacional de las viviendas, ¿será necesario modificar o plantear una nueva ley? Lo que se necesita es que este proceso de saneamiento sirva de información para el administrado o para cualquier entidad. A su vez, si los predios o tenencia de tierras están regularizados esto trae diversos beneficios económicos (como incrementos en la inversión, el acceso al crédito y la productividad), en tanto se puede aumentar la seguridad sobre esta.

Por lo tanto, este estudio se encuentra dividido en capítulos dando inicio con el planteamiento del trabajo, en el primer capítulo. Mientras que en el segundo capítulo se aborda el estado del arte donde se revisan los antecedentes de la investigación, las bases que le dan forma a la teoría y el marco de las leyes aplicable.

Asimismo, en el capítulo tres se describe la metodología utilizada en el estudio, incluyendo el enfoque, el tipo, el nivel y el diseño, así como la población y la muestra, de la investigación. Igualmente, en el cuarto se desarrolla la discusión de resultados, donde se presentan y analizan los datos recopilados. Y cerrando la investigación, en el quinto capítulo, se presentan las conclusiones obtenidas y se brindan recomendaciones, basadas en los hallazgos.

La autora.

Capítulo I

Planteamiento del estudio - Revisión de la literatura

Planteamiento de la investigación

En un contexto de países desarrollados, el acceso a vivienda adecuada es una realidad para sus habitantes, ya que se garantizan sus necesidades básicas. Sin embargo, a nivel mundial, muchas regiones enfrentan desafíos significativos en cuanto a la vivienda como la alta densidad poblacional y la falta de recursos para abordar este problema. A saber, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2012), en palabras de Luis Moreno, señala que este desafío en materia de vivienda ha existido durante varias décadas, y se ha visto agravado por el fenómeno de migración del campo a la ciudad. Esta migración masiva ha llevado a un crecimiento descontrolado de las áreas urbanas, con una planificación urbana insuficiente y una falta de inversión en infraestructura adecuada. Como resultado, se generan deficiencias en el acceso a vivienda digna y a servicios básicos para una gran parte de la población.

Por ello, se tienen grandes ciudades con cinturones de pobreza mundiales, además, en Latinoamérica se puede citar países relevantes; Brasil y sus favelas, Argentina con sus asentamientos y villas, Perú con sus asentamientos humanos, entre otros, todos informales. De tal modo, las ciudades, aun cuando son espacios de desarrollo económico, también se identifica la poca formalidad cuando se ocupa el suelo y el déficit de vivienda adecuada (BID, 2018).

Por su parte, el Banco Mundial (BM, 2019) en un estudio deja notar que “solo el 30% de la población mundial tiene registradas de manera legal sus tierras y propiedades, y sin sistemas de tenencia de tierra que funcionen bien, las economías corren riesgo de perder la base de un crecimiento sostenible, poniendo en peligro los

medios de subsistencia de las personas más pobres y vulnerables” (Tuck y Zakout, 2019). Como puede apreciarse, gran parte de las tierras y propiedades están inseguras, afectando la calidad de vida que sigue siendo precaria, permitiendo que la pobreza continúe, porque si no se atiende este factor, que es uno de principales derechos en la sociedad, entonces se está atentando directamente a la vida humana.

En este sentido, la pobreza y la informalidad se han convertido en un ciclo vicioso, por lo que el cómo detenerlo es todo un desafío, la tarea por hacer es enorme y hay ciudades en Latinoamérica donde las comunas han comenzado con reglas nóveles de juego, ya que con los programas de regularización no han logrado los efectos deseados, por lo que es necesario crear nuevas normas como el catastro y que sea realmente multidisciplinario (Erba, 2007, p. 347).

Asimismo, De Soto (1986) explica que “la poca iniciativa del estado hacía que de manera premeditada se involucren con la informalidad, para lograr una mejor calidad de vida”, mostrando como el Perú estaba dividido, y necesitaba de nuevas normativas y reformas de políticas de Gobierno para mejorar la economía de mercado. Esto lo plantea en su estudio *El otro Sendero*, donde además exploró la ausencia o necesidades de regulaciones para crear normas que rijan las relaciones sociales que se dan en los lugares con poca formalidad, porque se regían únicamente por normas extralegales (p. 47).

Paralelo a ello, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2003) plantea la necesidad de:

(...) hacer frente a los problemas del crecimiento urbano, pues los organismos internacionales requieren de una excelente gestión urbana para las administraciones locales, de donde parte el financiamiento de programas de

formación de capacidad, de reforzamiento institucional, el apoyo de planificación urbana más actualizada, como el catastro, es lo que se requiere. (p. 73)

De otro lado, el Artículo 10 la Constitución Política de 1979 reafirmó específicamente el derecho de la familia a una vivienda digna, pero luego con la nueva Carta Magna de 1993 ese derecho ya no se reconoce. Sin embargo, el Estado tiene en cuenta esta carencia en otras normas que se revisarán más adelante.

En este contexto, se creó un organismo específico, para combatir a la informalidad en el sector vivienda a nivel nacional, tal como se estipula en el Decreto Legislativo n.º 803, en su Artículo 2. No obstante, las barriadas crecieron, se volvió un desorden el sector vivienda por la falta de políticas y el cierre de programas para acceder al suelo; que entonces tenían rellenos sanitarios, cerros, áreas de riesgo y se fortalecían los mercados informales. La situación empeoró cuando el propio Gobierno promovió invasiones de tierras para obtener apoyo sobre todo en la zona de Villa El Salvador y la Rinconada, (Calderón, 2019).

Asimismo, para el 2007, el Estado transfiere poderes a las entidades regionales y locales a través del Decreto Supremo N°025-2007, actualmente vigente, para lograr objetivos e impulsar las políticas a través de las municipalidades con el fin de mejorar la vida de la población objetivo, sanear y regularizar la condición de las viviendas. Además de las responsabilidades de acuerdo a sus funciones legales, también tiene a su cargo la implementación, gestión y ejecución de catastro urbano, de acuerdo con convenios establecidos, el cual viene realizando hasta la actualidad (Decreto Supremo n.º 005-2019-VIVIENDA, Artículo 3).

De igual manera, frente a la problemática de informalidad de vivienda para el sector de bajos recursos, diversos investigadores han mostrado las falencias del Estado

a través del organismo de formalización estatal (Esquivel, 2010; Moreno, 2019; Jara,2020), coincidiendo por lo planteado con De Soto (1986).

En este contexto, surge otro problema, es necesario mencionar que no es el tema de fondo en cuanto al catastro, pero es muy importante ya que permite tener una base de datos de todos los bienes inmuebles con todas sus particularidades en el territorio nacional, porque se le puede dar múltiples usos, si se tuviera un sistema unificado que brinde toda esa información, pero se tiene diferentes modelos administrativos para la elaboración de catastro, y se separan en: a) Modelo administrativo nacional, responsable del sistema de información unificados de los catastros nacionales SNCP; b) Modelo de gestión descentralizada, que se rigen por las Leyes 27972 y 27867, que han cumplido parcialmente sus funciones en relación con el catastro; y el c) Modelo de gestión sectorial, a cargo de organismos públicos que al no obtener información o base de datos de la jurisdicción, realizan inventarios para sus propios fines, lo que genera una serie de falencias y descontrol en los bienes inmuebles de nuestro país (Herrera et al., 2018).

Teniendo en cuenta la seguridad jurídica, Zecenarro (2016) argumenta que:

Las normas y políticas públicas de acceso a la vivienda, en el marco de los procesos de formalización, ha sido significativa, esto originó múltiples intentos de invasión de terrenos en zonas inadecuadas, ello indica que se necesitan verdaderas reformas, en las políticas de seguridad jurídica que permita unificar, gestionar y beneficiar a la sociedad. (p. 34)

No obstante, en referencia con las políticas de gobierno, Calderón (2009) explica “la política de formalización requiere ser replanteada desde la realidad el ciudadano (deberes, derechos, tributos), para suprimir las falencias del Estado hacia el justiciable orientados a una política integral antes que fragmentada” (p. 61).

En relación con la titulación de tierras, Matiz et al. (2020) precisan que:

Si bien miles de pobladores se han beneficiado con la titulación masiva de la propiedad individual, esta no ha impactado en la misma proporción en la habilitación urbana, es decir, se han generado espacios territoriales sin procesos adecuados de equipamiento, disposición de espacio público, parques, entre otros. Ello muestra que, a pesar que se ha avanzado en titular predios, no se ha realizado el cambio de uso, requiriendo sanear muchos predios a nivel nacional. (p. 56)

Por todo lo antes expuesto, ¿Mediante qué forma el saneamiento a cargo de la entidad formalizadora permite conocer los factores que limitan la formalización de predios en el Perú? Por este motivo es importante la revisión de la literatura, pues permite conocer los factores de formalización de predios en el Perú y si el Estado respondió con políticas públicas que permitan un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y saludable.

Del mismo modo, se podrá conocer el estado situacional de Cofopri para poder analizar qué se necesita para que se termine la informalidad, porque el saneamiento físico legal de un predio no solo queda en rectificar una inexactitud físico-legal y, por esto, se pregunta: ¿Cofopri tendrá catastrado todos los predios a nivel nacional para poder formalizar la propiedad informal?, ¿será necesario modificar o plantear una nueva ley?

Es necesario que el proceso de saneamiento de los predios debe servir de información para el administrado o para cualquier entidad interesada. La su vez, si los predios o tenencia de tierras están regularizados conlleva una serie de beneficios económicos, como incrementos en la inversión, el acceso al crédito y la productividad.

Además, puede aumentar su seguridad, pero también es un insumo para la conformación de un sistema eficiente y completo de administración de tierras.

Formulación del problema

Problema general.

¿De qué manera el saneamiento a cargo de Cofopri permite conocer los factores de formalización de predios en el Perú?

Problemas específicos.

¿Cuál es la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú?

¿Cuáles son los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú?

¿Cuáles son los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú?

Objetivos de la investigación

Objetivo general.

Establecer si el saneamiento a cargo de Cofopri permite conocer los factores de formalización de predios en el Perú.

Objetivos específicos.

Determinar la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú.

Determinar los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú.

Determinar los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú.

Justificación de la investigación

Justificación teórica.

De acuerdo con Hernández et al. (2014), en una investigación científica, “si se descubren vacíos, entonces la justificación teórica servirá para completar total o parcialmente esos vacíos, con la dirección del estudio”.

Al respecto, la indagación se justifica en que el Perú enfrenta grandes problemas de crecimiento e informalidad urbana, formalización y saneamiento, entre otros. Por ello, el deber del Estado es responder con políticas públicas de acuerdo a las necesidades de la población, a través de sus instituciones, que permitan un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y saludable.

Así, con este estudio se propone contribuir al conocimiento de los investigadores, los saberes y las competencias para ir al encuentro del conocimiento científico, para comprender el entorno y proveer nuevas opciones de solución. Por esta razón, para lograr los objetivos y fundamentar cada una de las formulaciones propuestas servirá como base los antecedentes, el desarrollo teórico, las leyes y procedimientos que se describen en la investigación.

Además, mediante información recopilada de diferentes autores y bases teóricas, que realizó el organismo, Cofopri, es de suma relevancia porque existe confusión entre el saneamiento y la titularidad, así como entre el saneamiento realizado por Cofopri y el saneamiento contemplado en el código civil.

Justificación práctica.

Desde el enfoque de Santa Cruz (2015), esta justificación en el proyecto investigativo, contribuye en el análisis de los hechos del problema permitiendo la propuesta de estrategias y posibles soluciones al problema de estudio.

Al respecto, el estudio de revisión de la literatura sobre el saneamiento a cargo de Cofopri en el Perú permite mediante información recopilada por diferentes investigadores, bases teóricas, marco legal, auscultar la realidad del servicio de saneamiento que realiza el organismo, ya que permitirá brindar soluciones con estrategias para poder resolver la problemática.

Igualmente, la justificación práctica enriquece el conocimiento de discentes y docentes que se inician o para los que son investigadores; Asimismo contribuye a formar parte de los recursos virtuales de la biblioteca de la universidad continental.

Capítulo II

Estado del arte

Antecedentes de la investigación

Antecedentes internacionales.

Para dar inicio a esta sección con los trabajos de corte internacional, se tiene la investigación de Monayar (2011), quien se centró en el tema de la informalidad y acceso al suelo urbano en la ciudad de Córdoba, Argentina. El autor donde planteó una revisión de las categorías de informalidad e irregularidad hasta el año 2010 con la finalidad de mostrar un avance sobre las clases de adquirir suelo urbano fuera de la legislación, tanto urbana como civil. Así, aplicó un paradigma cualitativo, descriptivo, concluyó que escasean los mecanismos de intervención y sus políticas no toman en cuenta las variadas situaciones de desorden de acuerdo a la jurisdicción.

De igual forma, los planes gubernamentales no abordan las actividades fraudulentas o el acaparamiento de tierras porque los programas que se están implementando no distinguen entre las diferentes formas de acceso informal a la tierra, lo que implica que no se consideran las especificidades de cada caso. Además, resaltó que el derecho a la propiedad da a las familias una relativa seguridad de propiedad, sin embargo, a menos que vaya acompañado de un Estado que regule el mercado y proteja la propiedad, esto no sucederá; incluso, la regulación de los asentamientos informales es necesaria porque garantiza la seguridad de la tenencia.

Por su parte, Villadiego (2012) realizó su estudio en Colombia, específicamente en la comunidad de La Boquilla, con el objetivo de desarrollar un modelo de gestión urbana apropiado y apropiable para los habitantes en su territorio. Así, la investigación, se desarrolló bajo una línea metodológica de lo general a lo particular empezando por

el territorio de la costa atlántica para luego situarse en la problemática de cada comunidad, además aplicó un enfoque descriptivo y exploratorio para cumplir con el objetivo propuesto. Concluye que las instituciones, públicas, privadas, mixtas y ONG, representan fortalezas siempre y cuando consideren las necesidades de la población nativa y no busquen beneficios propios.

Asimismo, menciono que, si se trata de manera general y no particular no será posible la generación de proyectos puntuales apropiados y apropiables. De igual forma, se debe tomar en cuenta la voluntad de los actores para lograr un desarrollo regional sustentable y justo, proponiendo un modelo de gobernanza urbana que asegure la sostenibilidad de un desarrollo adecuado y pertinente que asegure la sostenibilidad de las zonas costeras del Caribe.

Por su parte, Sánchez (2015), en su estudio sobre el mercado informal de suelo y la política de vivienda urbana en la ciudad de Guayaquil, centró su investigación en entender y explicar el papel de la vivienda social y las políticas de legalización en la conformación de los mercados de la citada ciudad ecuatoriana. Así, el estudio se llevó a cabo dentro de un enfoque cualitativo utilizando como técnicas la observación participante y las entrevistas en profundidad.

Por ello, concluyó que se evidencia ausencia de una política de suelo, como soporte de la política habitacional a favor de las familias de bajos recursos, por ello la población recurre a la informalidad para resolver sus necesidades habitacionales. Por ello, determinó que el mercado informal de suelo opera bajo las mismas reglas que el formal: planificación de asentamientos, apertura vial, fraccionamiento diferenciado según uso de suelo, tamaño de parcela para garantizar la rentabilidad y las necesidades de las familias, precio según demanda o tiempo. Destacando que tiene la ventaja de que esta forma de urbanización informal permite obtener valor agregado de forma

anticipada sin ninguna inversión local. Así, la dinámica de los mercados informales explica la coexistencia de agentes, entre los que se encuentran propietarios y demandantes de tierras, articulados por agentes informales que posibilitan las relaciones comerciales, actuando cada uno de acuerdo con sus propios fines e intereses.

Antecedentes nacionales.

Mientras que, en el caso de los trabajos del ámbito nacional, Esquivel (2010) presentó como objetivo general demostrar la efectividad de Cofopri (número de propiedades regularizadas, y niveles de aceptación) y fue desarrollado utilizando un método descriptivo y concluyó que la organización es eficaz en la medida en que ha logrado sus objetivos operativos. Asimismo, la posibilidad de aumentar el bienestar de la población objetivo tampoco se hizo realidad por la ineficacia organizacional mostrada, además, hay que tener en cuenta que los datos utilizados son tomados de una encuesta. que se realizó en el año 2000, y el programa comenzó a operar en 1996.

Haciendo referencia a Aliaga (2012), este investigador realizó un estudio destinado a desmentir la tergiversación del objeto del registro inmobiliario en el Perú y se planteó como objetivo conocer la implementación del sistema registral en nuestro país y si realmente protegen los bienes inmuebles. Asimismo, analiza la problemática de los derechos de todos los ciudadanos frente a la inscripción registral. Para ello, aplicó el método científico de investigación cuantitativa, demostrando en sus conclusiones que el objeto del registro es brindar seguridad jurídica y generar seguridad sobre los derechos publicados.

Además, demostró que existe una desnaturalización de la finalidad del registro de predios, que han ocasionado un desincentivo en la población, y optan por la informalidad.

Según el estudio de Charaja (2017), analizar el proceso de formalización llevado a cabo por la entidad formalizadora en el año 2016, fue su principal finalidad. El estudio desarrolló un paradigma fenomenológico con enfoque cualitativo. Concluyó, que el mejoramiento de las condiciones de vida de las dichas familias, depende de su integración a la formalidad. Sin embargo, se destacó la importancia de la participación activa de la población objetivo.

De igual forma, demostró la falta de conexión entre la política de formalización y la política de reurbanización urbana, dado que es insuficiente para el desarrollo ordenado de las ciudades, y ante la falta de suelo para la construcción de viviendas, la población se asienta en zonas a riesgo y se reubica se vuelve más complejo.

Con respecto a Moreno (2018), en su disertación sobre la formalización de la propiedad informal urbana de terrenos propiedad de terceros en la Cofopri en Ucayali, el objetivo fue determinar el impacto de la formalización de la propiedad informal urbana por parte de una persona jurídica sobre los terrenos en propiedad por terceros en la zona selvática especificada, el estudio desarrolló un enfoque cuantitativo y aplicó un método descriptivo-explicativo. Así, concluye que el Estado, a través de una personería jurídica, realiza el registro de la propiedad informal urbana en asentamientos, y programas habitacionales en terrenos de propiedad de terceros en la región señalada.

De igual forma, la formalización, beneficia las áreas que están desafectadas, asimismo los territorios que se superponen.

Por su parte, el estudio de Jara (2020) se refirió a las contingencias técnicas y procesos de formalización, Cofopri de la ciudad de Talara en Piura al norte del Perú, y tuvo como objetivo general la determinación de los resultados del análisis de contingencia como proceso de la agencia gubernamental. El estudio se realizó con un

enfoque cualitativo no experimental de correlación y utilizó como herramientas la encuesta y la observación, Así concluyó, que existía la necesidad de fortalecer la contingencia técnica en Cofopri. En cuanto a estos últimos, se relacionan con el proceso de formalización, lo que demuestra que existe un evento mutuo entre las variables en estudio y el nivel de desarrollo del proceso de formalización propuesto por la organización, en el cual existe un impacto limitado.

Por su parte, Romaní (2019) realizó un estudio para determinar y analizar si el desempeño organizacional contribuye de manera significativa y adecuada a la integración económica de los beneficiarios del Municipio de Huanta. El estudio desarrolló un enfoque cualitativo de tipo no experimental de diseño explicativo secuencial. Así, concluyó que los vecinos y beneficiarios (82,5 % y 82,3 %), están de acuerdo en que la eficacia organizativa de Cofopri hace un aporte significativo y suficiente a la integración económica de los miembros de esta comuna.

Es así como, en términos de operaciones globales, contribuyen a la efectividad de la organización de la Cofopri, según lo acordado por los vecinos (62 %) y los beneficiarios (60,2 %), y también a los de la integración económica de la región. Como tal, Cofopri continúa formalizando bienes inmuebles urbanos como su función principal a nivel nacional a medida que continúa la demanda de regularización.

En este y otros puntos, se confirmó la hipótesis de investigación y se rechazó la nula, lo que permite que esta visión favorezca la justificación de un modelo organizacional en el que se prioricen los objetivos generales de la organización, y luego los intereses específicos de las mismas personas, dada la naturaleza de la organización.

Por otro lado, Vargas (2019) en su estudio buscó realizar un diagnóstico físico legal con el objetivo de sanear el sitio H, jurisdicción de Santa Rosa y Ventanilla. El enfoque estudio fue de tipo cuantitativo, no experimental de tipo transversal y

longitudinal. Para recopilar los datos necesarios utilizó equipos de campo con una logística adecuada.

Así, llegó a la conclusión sobre las características físicas y espaciales de Ventanilla, demostrando que este distrito está saneado. Sin embargo, Ancón y Santa Rosa no se encuentran saneados, y en esta última zona las fronteras se superponen con la sección H. En relación a la cartografía básica del tramo H, se identificaron trece asentamientos, zona arqueológica que se superpone completamente con el límite de Ventanilla y Santa Rosa.

Además, se identificaron sitios montañosos con pendiente, ocupados por viviendas precarias. La zona cuenta con un único centro de salud, no tiene agua ni alcantarillado, y una sola comisaría que no da cobertura a la población.

Bases teóricas

Catastro.

Esta palabra deriva del latín *Capitatum*, que es la reducción de *Capitum registrum* que significaría “registro per cápita de unidades territoriales”. En la actualidad, la idea de catastro se ha extendido para construir sistemas de comunicación y gestión catastral, considerando todo tipo de información teniendo una meta multidisciplinaria (Resolución Ministerial N° 155-2006-VIVIENDA, Artículo 15).

Además, Expertos en Catastro en la Declaración de Bogor (1996) lo definieron como “un sistema de información donde se registran derechos y obligaciones de bienes inmuebles, para la ciudadanía” (Erba, 2007).

Igualmente, en la actualidad peruana se ha creado una ley en el 2004 que generó un sistema integrado catastral-predial, conformado por varios organismos, pero no crea un sistema informático para realizar y plasmar lo que dicta la ley, por lo que poco o

nada se pudo avanzar. Recién en el 2018, es Cofopri quien presenta la plataforma de catastro denominada GEO LLAQTA, con el objetivo de brindar información espacial vinculada a las diversas gestiones catastrales y de formalización de Cofopri y brindar soporte técnico a empresas privadas y públicas (Ley n.º 28294, Art. 3).

Catastro a cargo de Cofopri.

Finalidad.

Cofopri es una de las entidades con derecho a crear y mantener un registro de bienes, cuya tarea es todo lo referente al catastro predial derivado de la formalización (Decreto Supremo n.º 025-2007-Artículo 2).

Catastro y Cofopri.

La entidad efectúa catastro de acuerdo al manual de levantamiento catastral urbano con una metodología mixta. En cuanto al uso de las escalas de trabajo recomienda que “para ciudades consolidadas y áreas metropolitanas la elaboración de ortofoto y cartografía digital 1:1 000 y cartografía catastral 1:500”.

El organismo primero analiza la documentación, y su posible utilidad en el levantamiento emprendido y finalmente de encontrar información gráfica parcial, se puede complementar con topografía clásica (Manual de Levantamiento Catastral Urbano).

Proceso catastral a cargo de Cofopri.

El organismo, tiene la facultad de elegir el tipo de método para sus actividades: el directo e indirecto. En ambos casos, la entidad debe cumplir con las normas establecidas para los procesos catastrales, así como seguir los lineamientos y protocolos

de actuación correspondientes a la tarea catastral, en las entidades correspondientes y plazos establecido, los que se basan en la información disponible, la voluntad política y las fuentes de financiamiento disponibles (Manual de Levantamiento Catastral Urbano).

En consecuencia, para el año 2021, Cofopri tuvo como meta programada ciento treinta mil ochocientos ochenta y dos (130 882) de 12 convenios suscritos con gobiernos locales, pero solo logró ejecutar ochenta y un mil ochocientos veintiséis (81 826) (Cofopri, 2022).

Saneamiento.

Procedimiento que permite, directamente o por medio de terceros, mediante acciones técnicas y legales ejecutadas, continuar y culminar la formalización del inmueble, en cuyo caso se inscribe en Registros Públicos (Resolución de Gerencia General n.º 053-2020-COFOPRI/GG, COFOPRI, 2020).

Saneamiento Físico Legal.

“Conjunto de procedimientos (técnicos y legales) que, permite la continuación y conclusión de la formalización de la propiedad” (Glosario de términos – Cofopri).

Asimismo, es necesario hacer algunas diferenciaciones entre saneamiento y titulación de Cofopri, así como, saneamiento a cargo de Cofopri y saneamiento en el código civil, para que no existan confusiones en los términos.

<p style="text-align: center;">Saneamiento físico legal a cargo de Cofopri</p> <p>Conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información catastral de un predio.</p>	<p style="text-align: center;">Titulación a cargo de Cofopri</p> <p>Etapas del proceso de formalización individual en la que se emite el instrumento de formalización respectivo a favor de los beneficiados que acreditaron fehacientemente su derecho.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Figura 1. Diferencia entre saneamiento físico legal y titulación a cargo de Cofopri. Fuente: Glosario de términos - Cofopri.

<p style="text-align: center;">Saneamiento a cargo de Cofopri</p> <p>Conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información catastral de un predio (Manual de procedimientos n°1-EGG.N°053.2020-COFOPRI/GG,2020)</p>	<p style="text-align: center;">Saneamiento en el Código Civil</p> <p>Referido a la obligación o indemnización en los contratos en relación a la transferencia de la propiedad, posesión o uso de un bien, en el caso de que el adquirente sufra una evicción, vicio oculto o hecho del propio transferente (Código Civil del artículo 1484).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Figura 2. Diferencia entre saneamiento físico legal y el código civil. Fuente: Glosario de términos - Cofopri

Predio.

“Es la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada que se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial...” (Decreto Supremo 005-2006-JUS, 2006).

Posesión.

A saber, el Código Civil define a la posesión como:

“El ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Asimismo, el 897 asegura que “no es poseedor quien, encontrándose en relación de dependencia respecto a otro, conserva la posesión en nombre de este y en cumplimiento

de órdenes e instrucciones suyas”. Igualmente, en el 898 dictamina que “el poseedor puede adicionar a su plazo posesorio el de aquel que le transmitió válidamente el bien”.

Posesión Informal.

Se les nombra así a los asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales, centros poblados, pueblos tradicionales y otras variedades de posesión informal que determine Cofopri. Asimismo, la adjudicación es de manera integral o global con acreditación fehaciente de acuerdo a ley. Además, solo debe poseer una extensión no mayor a trescientos metros cuadrados y cumplir con el plazo establecido: hasta el 31 de diciembre de 2001 (Decreto Supremo n.º 011-2003-JUS, Artículo 4).

Asentamientos humanos.

También denominados pueblos jóvenes, grupos familiares, etc., consisten en grupos de habitantes que poseen tierras sin documentos que protejan sus derechos de propiedad una forma de control informal (Resolución n.º 053-2020-COFOPRI/GG, COFOPRI, del 10 de agosto 2020).

Centros poblados.

Teniendo en cuenta la Resolución de Gerencia General n.º 053-2020-COFOPRI/GG, COFOPRI del 10 de agosto 2020, “identificados con un nombre y conformado por un conjunto de viviendas habitadas con ánimo de permanencia, destinados principalmente a vivienda, vivienda-comercio, casa huerta u otro similar, cuyos pobladores cuenten con documentos que acrediten su posesión”, que no hayan sido inscritos en el Registro jurídico.

Propiedad.

De acuerdo con la Constitución Política del Perú, 1983, “toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia” (Artículo 2, Inciso 16). Del mismo modo, en su Artículo 70 establece:

Todo ciudadano tiene derecho a tener un lugar para vivir en armonía y de acuerdo a ley, nadie puede violar o invadir porque el estado lo garantiza, salvo necesidad pública, de acuerdo a ley justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

De otro lado, el Decreto Legislativo n.º 295, define a la propiedad como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. De acuerdo con los intereses de la sociedad y dentro de los límites de la ley” (Código Civil, 1984; Art. 923).

Predio urbano.

En el caso del predio urbano, se busca “determinar un bien inmueble como parte implica necesariamente su individualización a través de la delimitación del espacio que lo contiene y límites”, según los siguiente detalles: En caso de predio urbano: área, límites, perímetros y áreas adyacentes y la posición georreferenciada directa con la red geodésica nacional, a un punto de referencia y siempre que se cuente con la información pertinente, y los demás aspectos en que se llegan a distinguir (Resolución 097-2013-SUNARP-SN, 2013).

Predio rural.

Se refiere a aquellos terrenos ubicados en una zona rural o urbana en expansión se declaran como zona inmaterial destinada a la agricultura, ganadería o forestal, también llamados los terrenos eriazos (Decreto Legislativo n.º 667. Artículo 4).

Predio matriz.

“Se refiere a todo predio antes de su división física como subdivisión, independización o acumulación” (Resolución n.º 01-2010-SNCP/CNC,2010).

Lote.

“Se refiere a la poligonal del que se obtiene como resultado de la habilitación urbana y una subdivisión del suelo” (Norma G. 040, Artículo Único).

Manzana.

Lote o conjunto que se encuentran determinados por pistas, vías peatonales o áreas para el público (Resolución Ministerial n.º 174-2016-VIVIENDA, Artículo Único).

Terreno urbano.

Se refiere a una superficie de suelo destinada a uso urbano con acceso, servicios básicos, de acuerdo a ley para adquirir esta condición. Puede tener o no barandas y aceras (Norma G.040 artículo único).

Registro de predios.

forma parte del registro predial y está formado por registros:

- El de pueblos jóvenes.

- El de urbanizaciones populares.
- El de Predios rurales

(Decreto Legislativo n.º 667- Artículo 1)

Programas de vivienda del Estado.

Este programa está destinado a inmuebles que no estén adjudicadas, y su readjudicación, autorizando a Cofopri formalizar progresivamente de acuerdo ley (Ley 27313).

Además, se otorga respecto de bienes no aportados a petición del solicitante, quien deberá acreditarse al momento de la inscripción que cumple con los requisitos y los plazos estipulado en la norma, sujetos a revisión (Ley 27313).

Diagnóstico.

Es un procedimiento que realiza un equipo técnico, previo al saneamiento, en una zona determinada por la entidad formalizadora dentro del territorio nacional, con la finalidad de identificar los derechos y datos relevantes: físicas y legales para continuar con el proceso de saneamiento y formalización del área materia de estudio (Resolución de Gerencia General n.º 053 -2020-COFOPRI/GG, 2020).

Instrumentos de Formalización.

Comprende todo lo que se expida en materia de registro de la propiedad, con el objeto de limpiar e inscribir la titularidad de la propiedad, teniendo mérito suficiente para la inscripción (Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA, Artículo 3).

Publicación.

Es la difusión, divulgación, manifestación, propagación e información a los que integran una posesión y ocupación informal del contenido, y actividades a ejecutar el proceso para formalizar la propiedad y sus beneficios (Resolución de Gerencia General n.º 053 -2020-COFOPRI/GG, 2020).

¿Organismo o Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI?

En el año 1996 se creó el Decreto Legislativo n.º 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”, y, con ello, nació la Comisión de Formalización conocida como Cofopri, que, posteriormente, con la Ley n.º 28923, se modificó la palabra “Comisión” por “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal” y puede continuar utilizando la abreviatura de Cofopri.

Cofopri. Es un organismo público relevante en nuestro país, en el sector vivienda, fue creada como máximo rector, de este modo, realiza sus funciones a través de organismos desconcentrados (24 oficinas), en el campo de propiedad informal, en forma integral, gratuita, onerosa y, además, celebra un acuerdo preliminar con las entidades, facilita y capacita a los pobladores de estas propiedades para el acceso a bienes individuales y formales que le permitan alcanzar al mercado financiero y mejorar sus medios de vida (Cofopri, 2018).

Objetivo de Cofopri.

“Es formalizar los bienes informales a nivel nacional, con el objeto de generar derechos y seguridad jurídica, con participación catastral y contribución con el proceso de descentralización, transfiriendo capacidades con los organismos estatales” (Decreto Supremo n.º 025-2007, Artículo 3).

¿Qué realiza Cofopri?

Realiza tres acciones generales:

1. El Cofopri, “diseña y ejecuta de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional hasta su inscripción, otorgándoles un título de propiedad” (Decreto Supremo n.º 025-2007, Artículo 2).
2. El Cofopri “efectúa levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización” (Decreto Supremo n.º 025-2007, Artículo 2).
3. “Cofopri brinda asesoría técnica y transfiere capacidades a los gobiernos locales y regionales” (Decreto Supremo n.º 025-2007, Artículo 2).

Estas acciones son de oficio, donde se faculta a Cofopri como órgano técnico para ejecutar el catastro urbano con procedimientos especiales para el saneamiento, asimismo, guía sus actos a norma de procedimientos administrativo -TUPA (Decreto Supremo N°022-2012).

Funciones de Cofopri.

Para cumplir con sus funciones y competencias, la entidad opera a través de sus veinticuatro oficinas distribuidas en diferentes ubicaciones estratégicas. Además, cuenta con ocho oficinas de atención al usuario conocidas como oficinas de enlace, de acuerdo con la estructura orgánica (Resolución Directoral 139-2019-Cofopri).

Función general.

Desarrollo, regulación, implementación y control del proceso de registro de la propiedad de los bienes inmuebles y mantenimiento de los mismos en estado formal, incluyendo la rehabilitación física y jurídica, elaboración de un catastro de la propiedad en áreas urbanas y rurales, así como convenios con organismos estatales en el marco del proceso de descentralización (Resolución Directoral 139-2019-Cofopri).

Funciones específicas.

Entre las principales, el Organismo está facultado para emitir normas y directivas de alcance nacional, promueve y administra la inversión pública y privada para los beneficiarios. En cuanto a formalización, aparte de Planificar, regular, dirigir e implementar el proceso, también atiende procesos especiales: programas de vivienda, conciliación, procesos de tracto sucesivo. Asimismo, formaliza bienes inmuebles rurales, comunidades locales y comunidades campesinas. Del mismo modo sana las zonas desafectadas, de conformidad con las leyes vigentes (Decreto Supremo n.º 025-2007-Vivienda, 2007).

Oficinas zonales.

Son oficinas distribuidas en zonas estratégicas a nivel nacional, gracias a ellas se desarrollan coordinan ejecutan y supervisan las actividades que preestablecidas para cumplir con su objetivo y su misión. Además, dependen de la dirección ejecución, coordinando sus funciones de manera descentralizada y técnicamente de las autoridades de línea (D.S.025-2007- Artículo 82).

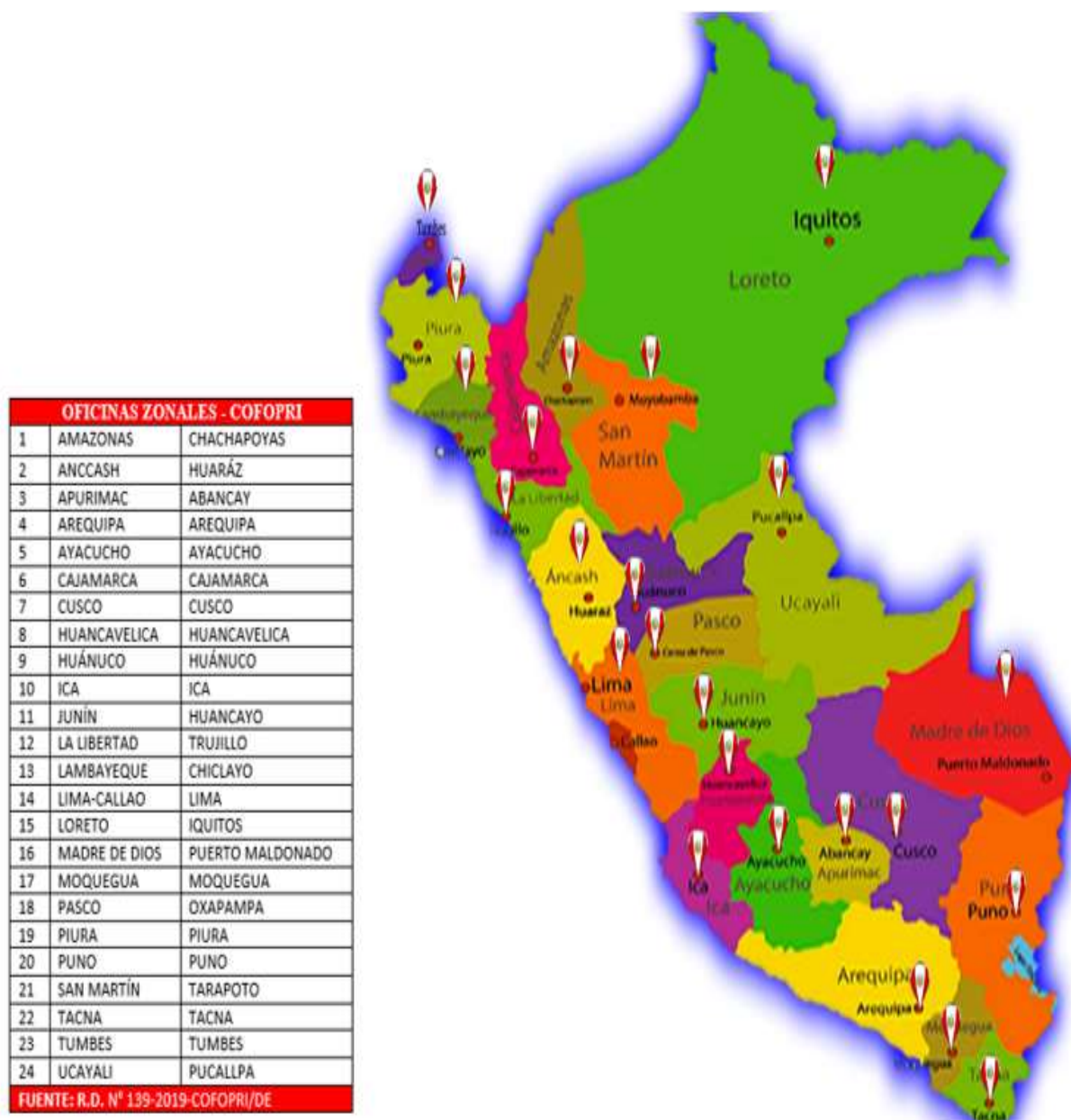


Figura 3. Oficinas zonales. Fuente: R. D. N°139-2019-COFOPRI/DE

No obstante, la función de las oficinas zonales es cumplir con los objetivos estratégicos gestiona implementa y supervisa las acciones que se deben cumplir en el marco institucional: planes y políticas. Otra de sus funciones es todo lo referente al catastro en el ámbito de su competencia y de acuerdo con los lineamientos y normas establecidas en el Decreto Supremo n.º 025-2007-VIVIENDA. Asimismo, dirige los servicios de plataforma e informa periódicamente las acciones realizadas de acuerdo a

sus metas operativas, a las instancias correspondientes de la sede central de la entidad (Decreto Supremo n.º 025-2007-Vivienda, art. 83).

de la sede central de la entidad (Decreto Supremo n.º 025-2007-Vivienda, art. 83)

Proceso de formalización urbano de Cofopri.

Para esto, Cofopri debe desarrollar tres pasos o procesos para formalizar, crear derechos y seguridad jurídica en el tiempo, a favor del beneficiario (TUO del Decreto supremo 803).

Etapas del proceso.



Figura 4. Oficinas zonales. Fuente: (TUO del Decreto supremo 803 / Decreto Supremo 013-MTC).

Etapa Cero - Diagnóstico de la Informalidad.

En la Figura 5 se muestra un flujograma adaptado de la etapa cero, antes de iniciar el saneamiento a cargo de Cofopri.

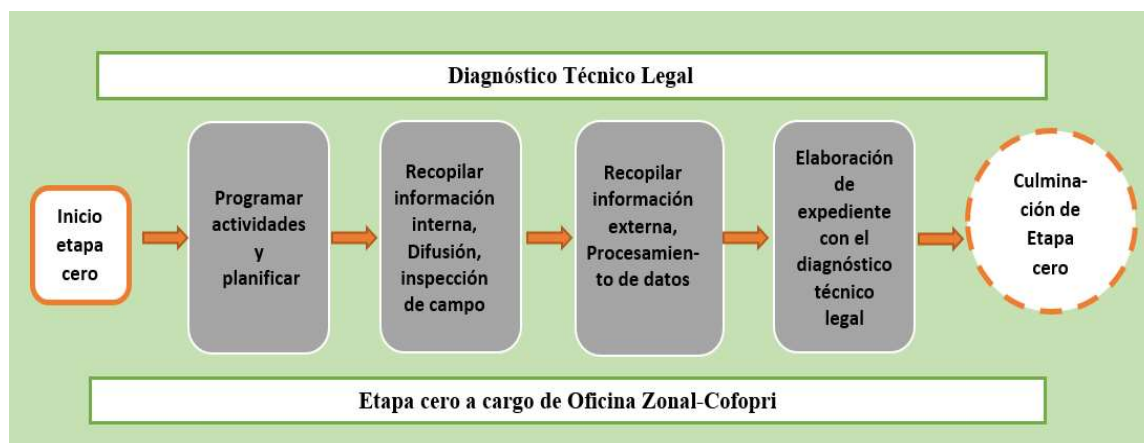


Figura 5. Cofopri – Etapa Cero. Fuente: COFOPRI 2022 - Resolución 035-2022 – COFOPRI-GG.

Sobre este punto, se refiere a un estudio general que realiza el equipo técnico de Cofopri bajo responsabilidad de las oficinas zonales y se lleva a cabo en algún distrito, valle o sector a nivel nacional. En esta primera etapa, también llamada proceso cero, se planifica y se gestiona en diversas entidades, para lo cual se desarrolla una indagación técnica y legal del área geográfica identificada, donde su objetivo es disponer si se puede o no incorporar el predio a la formalización, y las condiciones de la entidad, si están en zona de riesgo o no, si son del estado o particular, si están registrados o no, y precisando cada problema para dar solución y llegar a su formalización. De esta manera, el resultado de este diagnóstico expresará si hay limitantes o se puede continuar con el proceso (Decreto Supremo 013-99, Artículo 6).

De esta manera, en la Figura 6 se muestra la relación de Cofopri con las diversas instituciones en el proceso del diagnóstico de la propiedad.

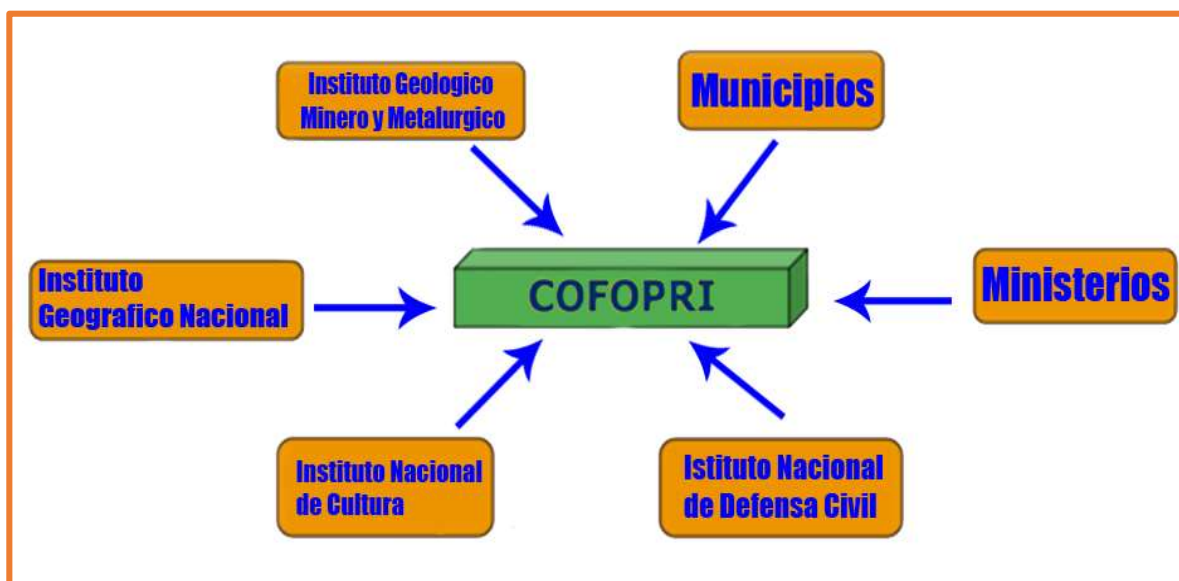


Figura 6. Cofopri y su relación con las diferentes instituciones para el estudio técnico legal. Fuente: Cofopri Aspectos operativos y etapas del proceso de formalización de la propiedad informal en el ámbito urbano - Dr. Manuel Balcázar Vásquez (expositor).

Etapa 1 - Formalización integral.

En la Figura 7, se observa un flujograma adaptado de la etapa uno, antes de iniciar el saneamiento individual a cargo de Cofopri.

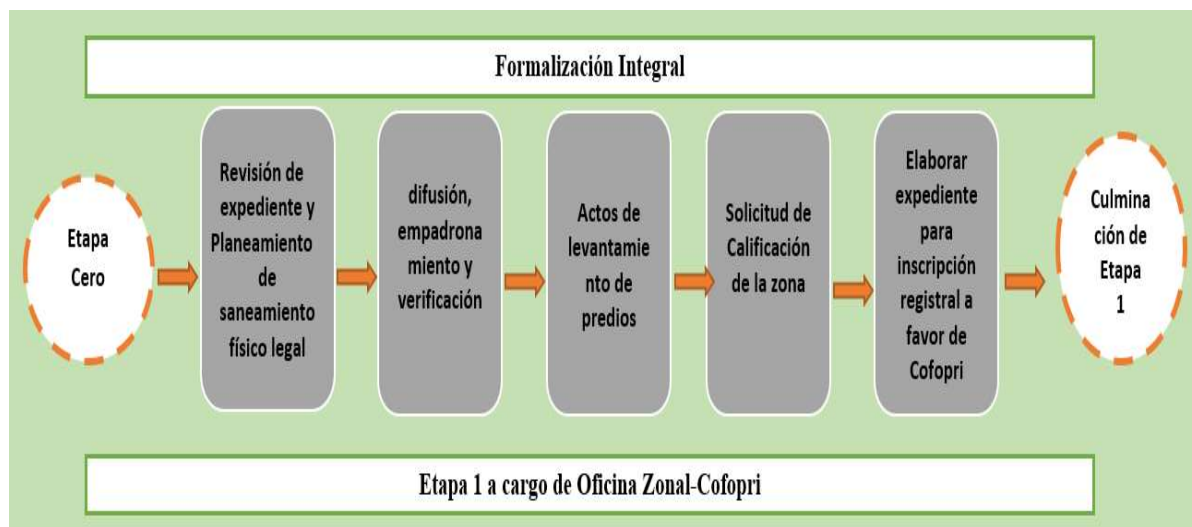


Figura 7. Cofopri – Etapa 1. Fuente: Cofopri 2022 - Resolución 035-2022 – Cofopri-Gg.

Luego de cumplir con los requisitos de ley en la etapa cero, y si no hay limitantes, se identifica la posesión informal matriz, su antigüedad, se precisa la existencia de derechos (ubicación de partidas registrales) y limitaciones físicas y legales, se ejecutan las estrategias de saneamiento levantamiento topográfico, verificación de medidas y linderos, vías, mobiliario urbano y se inscribe el predio a nombre del Cofopri, en la oficina de registros jurídicos (Decreto Supremo 013-99, Artículo 7). De esta forma, el resultado es que el predio matriz está saneado e inscrito en la Sunarp y con la conformación de expediente (TUO del Decreto Supremo 803).

Etapa 2 - Formalización individual.

A continuación, se muestra una adaptación de la etapa dos a cargo de Cofopri.

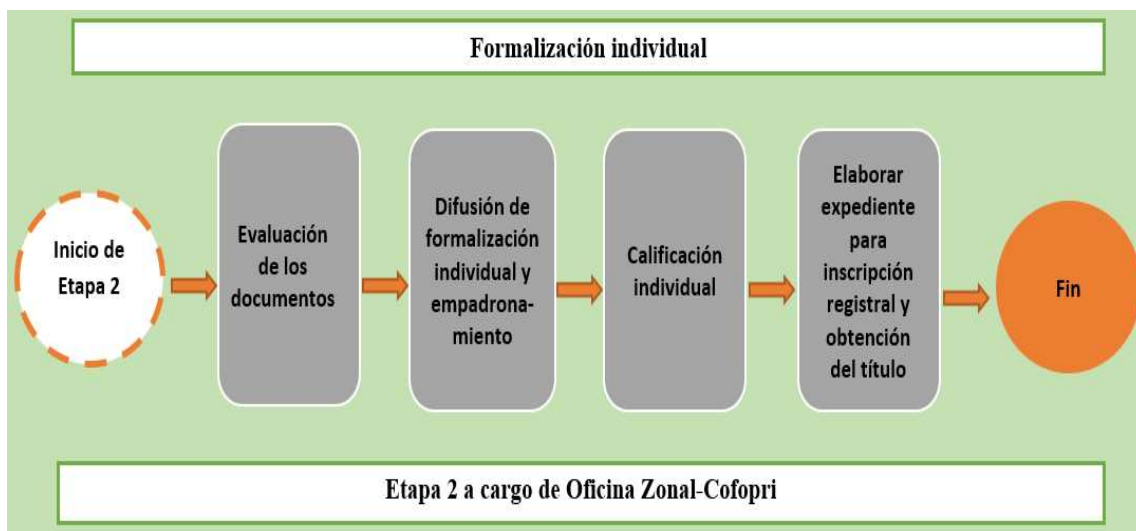


Figura 8. Cofopri – Etapa 2. Fuente: Cofopri 2022 - Resolución 035-2022 – Cofopri-GG.

En esta etapa se evalúa uno a uno los documentos a formalizar y decidir si se procede al registro o la certificación, luego se empadrona para identificar a los poseedores de cada uno de los predios y legalizar sus derechos. De otro lado, la evaluación se realiza lote por lote para identificar a los beneficiarios, se verifica la condición del predio, la documentación que pruebe la posesión y se califica individualmente, para acreditar la posesión o propiedad y en cuyo mérito se podrá declarar aptos a los poseedores o propietarios para la emisión del correspondiente instrumento de formalización.

De lo contrario, asignarle al predio el correspondiente código de contingencia u otro estado situacional (la verificación se realiza en la Sunarp para identificación de doble propiedad de poseedores aptos en asentamientos humanos o similares), se publica el padrón y, finalmente, se autoriza la emisión de los instrumentos de formalización (Decreto Supremo 013, Artículo 8). Así, lo que se obtiene es el título de propiedad

inscrita en la Sunarp (Directiva n.º 010-2009-COFOPRI, Artículo 30; Artículo 4. Título II - Capítulo 1).

Procedimientos de Cofopri

En términos generales, el organismo realiza los procedimientos de saneamiento de predios de acuerdo a ley.

Procedimiento de posesiones sobre terrenos de propiedad estatal.

Para poder formalizar deben tener presencia en alguna zona estatal, y que esté constituidas entre el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de 2015. De esta manera la titulación es de forma gratuita (Ley n.º 31056).

Procedimiento mediante prescripción adquisitiva de dominio en centros urbanos y urbanizaciones populares.

Este procedimiento se inicia a pedido de parte, presentando una solicitud (mínimo 40% de la población), para su calificación y diagnóstico respectivo. Una vez aprobado se procede de acuerdo a ley cumpliendo los plazos y requisitos establecidos: levantamiento de planos, difusión para el empadronamiento de los poseedores y se notifica la pretensión de prescripción a los poseedores (D.S. 030-2008).

Procedimiento de tracto sucesivo.

El procedimiento es similar al anterior: se realiza a solicitud de los interesados en la municipalidad, para ser calificado e inspeccionado para los casos individuales, antes de notificar la pretensión, se realiza una reserva de anotación de inscripción en registros jurídicos para advertir que existe una posible modificación de un derecho (Resolución

126-2012-SUNARP-artículo 64). Se realiza el diagnóstico, se emite la resolución e inscripción en el registro jurídico, luego se informa a los pobladores para su empadronamiento y elaboración de planos (Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA).

Procedimiento mediante conciliación.

El procedimiento es promovido por las Municipalidades provinciales, previo diagnóstico y cumpliendo con los requisitos de ley (Decreto supremo n°006-2006-VIVIENDA, artículo 20). Este procedimiento consta de dos procesos: en la primera etapa la entidad encargada informará sobre el mecanismo a realizar entre las partes y sus ventajas para dar solución al conflicto. Se solicita la conciliación puede ser de oficio o por los interesados, para su calificación y diagnóstico, cabe recalcar que ambas partes deben estar de acuerdo. Luego se realiza el levantamiento de información en la zona para ser ratificada y empezar con la elaboración de los planos para su respectiva tasación e inicio de audiencia de acuerdo a ley (artículos del 28 al 34 de la ley antes mencionada), para transferir los predios (Decreto supremo n°006-2006-VIVIENDA, artículo 37).

Libro

El otro sendero, Hernando de Soto (1986).

Este político peruano nace en la ciudad de Arequipa el 2 de junio de 1941. También próspero empresario peruano que realizó estudio en el Instituto Universitario de Altos Estudios Internacionales de Ginebra en Suiza. Además, máster en Economía y Derecho Internacional y realizó su carrera de negocios en Europa, presidente del Instituto Libertad y Democracia (ILD), exasesor del expresidente Alberto Fujimori,

también fue asesor de distintos gobiernos, ha obtenido varios reconocimientos y es muy conocido por sus obras emblemáticas *El misterio del capital* y *El otro sendero*.

Sobre esta última, fue escrita con la colaboración de Enrique Gherzi, Mario Ghibellini y el ILD, en cuyas notas refiere. El libro de esta forma, se divide en dos partes de ocho capítulos contando con la conclusión, en la que la primera parte introductoria aborda temas sobre los migrantes e informales y la recepción hostil, luego aborda todo sobre vivienda, comercio y transporte informal. En su segunda parte refiere temas de costos y la importancia del derecho en la informalidad, sus consecuencias, el derecho como condicionante del desarrollo, tradición redistributiva y el paralelo mercantilista en el Perú.

Además, muestra como es el desarrollo de la informalidad en el Perú, en cuya época estaba dividido y necesitaba de nuevas normativas para la economía de mercado, igualmente, ofrece en su obra un análisis de cómo se organizaba en la realidad una economía informal y lo describe detalladamente mostrando como se movilizan los migrantes y la colectividad para mantenerse en la informalidad.

Esta obra exitosa, cuyo objetivo era lograr estratégicamente que los informales ingresen al sistema legal, porque en aquellas épocas formar una empresa era casi imposible para la clase popular; había mucha burocracia y el Gobierno poco o nada intervenía para dar solución. También es muy relevante para conocer el pasado y el accionar de muchos compatriotas de escasos recursos que muchas veces son olvidados por el Gobierno, que pretendía tener un pequeño terreno para poder cobijarse, por mantenerse en la informalidad, por falta de apoyo, por escasos poder adquisitivo y tramites engorroso y oneroso que imposibilitaban y ayudaban a obtener tierras extrajudicialmente.

Finalmente, este libro fue, sin duda, una puerta a la evolución en materia de la propiedad, pues, gracias a ello, surgen muchos cambios en el Perú, dado que se sabe por historia que el expresidente Fujimori invitó a este economista para que sea su asesor en su primer gobierno y que, a partir de allí, surgen muchos cambios, normativos, administrativos, económicos y, sobre todo, mejoras en materia de propiedad.

Marco legal en el Perú

Este aspecto está constituido por los fundamentos jurídicos que sustentan la investigación.

Constitución Política del Perú.

Promulgada por el expresidente Alberto Kenya Fujimori Fujimori, es la que actualmente se encuentra vigente. Todas las leyes del Perú como el derecho y la justicia están regidas por ella, son inviolables y se debe cumplir obligatoriamente (Constitución Política del Perú de 1993). En cuanto al derecho a la vivienda, en la Carta Magna, en la actualidad, no se incorpora este derecho, pero, históricamente, la Constitución de 1979, promulgada por la Asamblea Constituyente del gobierno de Francisco Morales Bermúdez, y ratificada por el presidente Fernando Belaunde Terry, sí la incorporó en su artículo 10 y 18, lo que sí precisa o se acerca a este derecho social en vivienda. En consecuencia, para mejorar la calidad de vida de los administrados se presentan los siguientes puntos:

“Toda persona tiene derecho: 1. Derecho a la vida, a su identidad, a su integridad moral, psíquica y física y a su libre desarrollo y bienestar. El concebido es sujeto de derecho en todo cuanto le favorece”. 8. “Derecho a la libertad de creación intelectual, artística, técnica y científica, así como a la propiedad sobre dichas creaciones y a su producto. El Estado propicia el acceso a la cultura y fomenta su desarrollo y difusión”.

16. “Derecho a la propiedad y a la herencia” (Constitución Política del Perú, artículo 2).

Asimismo, el artículo 58, se remarca “la iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura”.

Del mismo modo, de acuerdo con las limitaciones de ley y por el bien común el estado las garantiza, solo por necesidad pública y justiprecio (Constitución Política del Perú, artículo 70).

Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales.

Este pacto reconoce “La dignidad inherente a todos los miembros de la familia humana y sus derechos iguales e inalienables, desprendidos de la dignidad inherente a la persona humana. Así, los estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso la alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia, tomando medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991, artículo 11).

Oficina del alto comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.

La Comisión, en la Observación General n.º 4, realiza un análisis, referente al derecho a una vivienda adecuada de importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos del ciudadano. Concluyendo que existen también considerables problemas de falta de vivienda y de viviendas inadecuadas, en algunas de las sociedades más

desarrolladas y este derecho debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas - Observación n.º 4).

Además, menciona que todos los derechos están unidos y no aislados. Por ello, se requiere que cada Estado parte, tome todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas - Observación n.º 4).

Decreto legislativo n.º 803, “Ley de promoción del acceso a la propiedad formal”.

Esta ley fue publicada el 15 de marzo de 1996, donde “se declara de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su registro”, debido a que la mayoría de los peruanos no tienen acceso legal a la propiedad y los pocos que si tienen activos legales tienen que realizar procedimientos para titular y registrarlos discriminatorios y costosos. Del mismo modo, esta ley crea Cofopri como organismo rector máximo (Decreto Legislativo 803).

Finalidad.

Tiene como finalidad “garantizar los derechos de propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado” (Decreto Legislativo 803).

Objeto de la norma.

“Establecer a la Cofopri como el máximo órgano de gobierno responsable del desarrollo e implementación integral y expedita del programa de propiedad y conservación de trámites” (Decreto Legislativo 803).

Contenido de la norma.

Es una ley marco, homogénea y coherente, que crea la entidad promotora, “para diseñar y ejecutar de manera integral un programa único especial de formalización de la propiedad y su mantenimiento”, dentro de la formalidad y ejerce sus funciones en todo el país a través de sus 24 oficinas desconcentradas (Decreto Legislativo 803).

De igual manera, cumple con las siguientes competencias: regularización de las propiedades predial urbana, aplicación de procedimientos masivos de formalización, aplicación de procedimientos (prescripción adquisitiva de dominio, tracto sucesivo, conciliación), aplicación del catastro de daños, suscripción de convenios, actualización de planos de propiedades del registro jurídico (Decreto Legislativo 803).

Plazos, ampliaciones y modificatorias de la Ley 803.

- En el año 1996 el Cofopri fue creado mediante el Decreto legislativo n.º 803, “Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal”, el 22 de marzo de ese mismo año y mediante su reglamento Decreto Supremo n.º 013-99-MTC, simplifica el proceso; así, esta entidad puede sanear la propiedad según plazo: 31 de diciembre de 2001 como fecha límite (Decreto Supremo n.º 011-2003-JUS, artículo 2).
- En el año 1998 se promulga la Ley 27046 que precisa desarrolla y complementa las competencias, funciones y atribuciones otorgadas a Cofopri. Su objetivo es “formular aprobar y ejecutar la promoción del acceso a la propiedad formal”, además de “establecer disposiciones aplicables a las acciones de formalización de la propiedad y a la adjudicación de predios del Estado”, bajo el gobierno del expresidente Alberto Kenya Fujimori Fujimori de fecha 31 de diciembre de ese

mismo año. Cofopri puede realizar trabajos de saneamiento en plazo 21 de marzo de 1996, como fecha límite (Decreto Supremo n° 005-99-MTC).

- En el año 1999 se aprueba el Reglamento mediante Decreto Supremo N°013-99-MTC, bajo el gobierno de Fujimori. En el cual existen reglas aplicables para: comunidades, ciudades jóvenes, programas municipales de vivienda, comunidades, ciudades tradicionales y demás predios informales.

Este dispositivo legal fue modificado tres veces, la primera modificatoria fue el 6 de octubre del 2006 mediante Decreto Supremo n.º 028-2006-VIVIENDA, la segunda modificatoria fue 31 de diciembre del año 2015, durante el gobierno del expresidente Ollanta Humala Tasso, mediante el decreto Supremo n.º 020-2015-VIVIENDA y la tercera modificación fue 26 de julio del año 2019, mediante el decreto Supremo n.º 020-2019-VIVIENDA.

- Asimismo, en el año 1999 se crea el Decreto Supremo n.º 009-99-MTC, donde se aprueba el Texto Único Ordenado (TUO), de la entidad formalizadora, durante el gobierno de Fujimori de fecha 09 de abril del mismo año.
- En el año 2004 se promulgó Decreto Supremo n.º 005-2005-JUS, durante la administración del expresidente Alejandro Toledo Manrique, la norma modifica algunos artículos del reglamento n°013-99-MTC.
- En el año 2006, se promulga la Ley n°28687, se amplía los plazos (31 de diciembre de 2004, como fecha límite), y se dota de servicios básicos, durante el gobierno del ex presidente Toledo. Tiene por objeto “regular el proceso de registro de la propiedad informal, el acceso a la tierra para el uso de vivienda social como beneficiarios, los sectores de menores recursos económicos y su procedimiento para la ejecución de las obras básicas de acueducto, saneamiento

y suministro eléctrico en los territorios consolidados y en el proceso de formalización” (Ley n°28687, 2006).

- En el año 2006 se crea la Ley n.º 28923, “Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos”, la cual modificó la denominación “Comisión de Formalización de la Propiedad Informal” nominándola “Organismo de Formalización de la Propiedad Informal”, sin que sea impedimento y continuará utilizando la abreviatura de COFOPRI, y fue promulgado bajo el gobierno del expresidente Alan García Pérez.
- Asimismo, en el año 2007, de fecha 21 de febrero, durante el gobierno de Alan García, se fusionan el Cofopri y PETT asumiendo la responsabilidad Cofopri, y respetando el principio de especialidad y el marco normativo, esta fusión fue por absorción (Decreto Supremo n.º 005-2007-VIVIENDA).
Posteriormente de fecha 12 de junio de 2007 con Resolución n.º 183-2007-VIVIENDA se dio por concluido la fusión.
- En el 2007, mediante Decreto Supremo n.º 025-2007-VIVIENDA, de fecha 27 de julio, se aprueba el ROF de la entidad formalizadora, para sus actividades.
- Mientras que en el 2015 se aprobó el Decreto Legislativo n.º 1202, cuyo objetivo es “modificar disposiciones del Decreto Legislativo n.º 803”, que amplió los plazos, pero que actualmente está derogada.
- En el año 2017 se crea la Ley 30711, durante el gobierno de Pedro Pablo Kuczynski el 28 de noviembre, con la finalidad de brindar a la población de escasos recursos mecanismos simplificados y con menores plazos, para formalizar sus predios. Así, Cofopri, de manera excepcional, tiene la potestad de ejecutar en todos los procedimientos acciones sobre formalización y realizar

todos los procedimientos de catastro urbano previo convenio, detallándose las actividades en el Decreto Supremo n.º 005-2019-VIVIENDA.

- En otro momento, en el 2018, se crea el Decreto Legislativo n.º 1365, para desarrollar y consolidar el catastro urbano y se llevó a cabo durante el gobierno de Martín Vizcarra el 22 de julio, en el que Cofopri está a cargo, para lo cual deberá intercambiar información en la implementando de una plataforma informática.
- Además, en el año 2020, “Se declara de necesidad pública la formalización de la propiedad y el catastro urbano”, se implementó durante el gobierno de Vizcarra, el 21 de enero, (Decreto Supremo n.º 001-2020-VIVIENDA).
- Asimismo, en el mismo 2020, se ampliaron las actividades a la entidad formalizadora, (31 de diciembre del 2026) para cumplir con su misión, se realizó durante el gobierno de Martín Vizcarra, asimismo la ejecución esta vez es 31 de diciembre del 2015 como fecha límite (Ley 31056, 2020).

Cofopri y los órganos de gobierno local.

Cofopri, como ente público, a través de sus sucursales y de acuerdo a ley ejecuta procedimientos simplificados de formalización para revertir la informalidad y apoya técnicamente a las municipalidades, previo convenio entre las partes, de acuerdo a su jurisdicción para lograr el desarrollo integral de su localidad. A su vez, estos gobiernos locales son de suma relevancia en la vida y el desarrollo de un país (Resolución n.º 011-2019-COFOPRI/GG).

Cofopri y Municipalidades (Ley n.º 27972)

Se crea en el año 2003 durante el gobierno de Alejandro Toledo, el 7 de mayo; cuyo objetivo fue establecer normas para la creación de los tipos de municipalidades y, para su organización, mecanismos de participación ciudadana, competencias, finalidad, autonomía, origen y naturaleza, y la relación entre ellas y con otras instituciones, ya sean estatales o privadas. Asimismo, previo convenio solicita asistencia a Cofopri para formalizar propiedades que se encuentran en zonas estatales.

Cofopri y su relación con Sunarp.

El sistema jurídico, fue creado en el año 1994, con el objetivo de brindar seguridad: “Inscribir y publicitar actos, derechos, contratos y titularidades de los ciudadanos de manera accesible, oportuna transparente y predecible y eficiente” (Resolución n°346-2015-SUNARP/SN). El procedimiento de estudio de diagnóstico, saneamiento técnico-legal y transferencia de derechos lo realiza Cofopri, logrando la titulación de poseedores de escasos recursos, ya que muchos peruanos debían pasar por diversos trámites y cuantiosos gastos y en varios de los casos discriminatorios (Decreto Supremo 803, 1996).

Capítulo III

Metodología de la investigación

Método de la investigación

De acuerdo con Hernández-Sampieri et al. (2014), “la investigación cualitativa proporciona experiencias únicas, respecto del fenómeno estudiado, por su naturalidad, flexibilidad y variedad de interpretación”. De hecho, esta investigación desarrolla un enfoque cualitativo, ya que dirige los fenómenos en sus contextos naturales, cotidianos y reales, con técnicas como observación y de recolección de datos, memorias que le permiten al investigador ver la realidad del fenómeno a partir de las condiciones particulares hasta llevarlas a la generalización, es decir, recopilar datos no cuantificables para su análisis, porque está basada en la revisión de literatura e información nacional e internacional de tipo subjetiva, debido a la propia concepción de los autores.

Asimismo, es una investigación descriptiva, porque, como explica Hernández et al. (2014), se describe de manera detallada el proceso de la formalización y el saneamiento de los predios en nuestro país; lo cual luego de la sistematización se explica los efectos o consecuencias, como parte del análisis al proceso acaecido en dicho marco temporal.

Tipo de investigación

Conforme a Hernández-Sampieri et al. (2014), “se clasifica la investigación no experimental según su dimensión temporal o el número de recolección de datos. En ocasiones, la investigación se enfoca en analizar cuál es el nivel o modalidad de una o más variables en un momento dado, también se puede evaluar una situación,

comunidad, evento, fenómeno o contexto en un punto del tiempo y, finalmente, se puede determinar o ubicar cuál es la relación entre un conjunto de variables en un momento” (p. 154).

Al respecto, la investigación es de tipo no experimental, porque recopila datos para cumplir con sus objetivos, busca cuáles son los factores, que surgieron del saneamiento a cargo de Cofopri en Perú. Además, permite analizar desde la capacidad interpretativa del investigador, el estado situacional de dicha entidad.

Igualmente, la base teórica de estudios en relación con la materia y a nivel nacional aporta en el conocimiento para cualquier persona o entidad interesada, que tenga un predio en propiedad estatal, podrá conocer, diferenciar y realizar los procedimientos, para sanear o titular un predio. En consecuencia, la importancia del tipo de investigación que se desarrolla tiene la finalidad de recopilar datos no cuantificables para su análisis, porque “los procedimientos vigentes que debe cumplir la mayoría de los peruanos para titular y registrar sus activos constituyen un régimen discriminatorio que los obliga a perder muchos años en trámites y realizar un cuantioso gasto” (Decreto Legislativo n.º 803).

Nivel de investigación

El trabajo investigativo es descriptivo y explicativo, porque de manera detallada se describe el proceso de saneamiento de los predios urbanos en nuestro país lo cual, luego de la sistematización, se explica los factores y efectos como parte del análisis al proceso acaecido en dicho marco temporal, en concordancia con el autor “Consideran al fenómeno estudiado, sus conceptos, componentes, así mismo explican las causas de los fenómenos generando un sentido para su entendimiento” (Hernández-Sampieri et al., 2014).

Diseño de la investigación

La indagación es no experimental ya que no es uniforme, y depende de la capacidad de interpretación subjetiva, por lo que el estudio describe y explica el fenómeno. Conforme con lo expuesto, el trabajo realiza una revisión de fuentes primarias y secundarias, de manera ordenada como base del marco teórico, de esta manera se logra conocer su apreciación sobre la eficacia y eficiencia del proceso de saneamiento físico legal, para luego analizarlo y poder determinar los resultados y aportes. “Son formas de abordar el fenómeno debiendo ser flexible y abierto” (Hernández-Sampieri et al.,2014).

Enfoque de la investigación

Conforme a Hernández-Sampieri et al. (2014), “es cualitativo, al no interesar tanto la posibilidad de generalizar los resultados, las muestras no probabilísticas o dirigidas son de gran valor, pues logran obtener los casos (personas, objetos, contextos, situaciones)”, por lo que “interesan al investigador y que llegan a ofrecer una gran riqueza para la recolección y el análisis de los datos”. Del mismo modo, “el interés del enfoque cualitativo es comprender los fenómenos a partir del sentido que adquieren dentro de su realidad”.

En este sentido, el estudio aplica un método de investigación científica con enfoque cualitativo para recolectar información no cuantificable para su análisis, debido a que se basa en una revisión de literatura e información nacional, e internacional, la cual es subjetiva debido a la percepción del tema estudiado por autores que investigan el saneamiento a cargo de Cofopri.

Población y muestra

Población.

“Es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación” (Arias, 2006, p.81).

En el estudio sus características están determinadas por el problema a investigar y los objetivos de la investigación. De esta manera, el trabajo está centrado en la revisión de la literatura sobre el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú y, para ello, se ha considerado bibliografía de siete autores nacionales, y tres autores internacionales, normas vinculadas al tema de investigación, así como también una base teórica.

Muestra.

En palabras de Tamayo (2003), “a partir de la población cuantificada para una investigación, se determina la muestra, cuando no es posible medir cada una de las entidades de población; esta muestra, se considera, es representativa de la población” (p. 176). Así, para este estudio se ha considerado el total de la población como base teórica la bibliografía de siete autores nacionales y tres autores internacionales, y normas vinculadas al tema de investigación.

Criterios de selección de datos

El estudio, se realizó con una búsqueda extensa de revisión de literatura nacional e internacional, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Búsqueda de literatura como tesis originales, tesinas, libros, artículos de investigación.

- b) Búsqueda de literatura nacional relacionada con la materia de estudio, tomando en cuenta que “la economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y empresa” (Artículo 60, Constitución Política del Perú, 1993). Por consiguiente, los procedimientos pueden abarcar desde lo más simple hasta lo más complejo.
- c) Búsqueda de literatura nacional e internacional en español.
- d) Búsqueda de literatura considerando el marco temporal 2017-2022.
- e) Búsqueda de literatura en libros en español.

Técnica de procesamiento de datos

Se han tenido en cuenta las técnicas de observación y análisis documental para esta investigación, considerando primero la técnica de observación, que permite identificar problemas sociales, para poder ser solucionados normativamente, luego la técnica de análisis documental con el uso de instrumentos de fichas para obtener, recolectar y permitir el almacenamiento de información de fuente primaria (directa) y fuente secundaria (datos e información ya existente previamente).

Tabla 1

Estudio para realizar / marco temporal - saneamiento físico legal - SFL, de predios urbanos en el Perú.

Diseño	Técnicas	Instrumentos
Revisión de literatura nacional e internacional comparando sus objetivos y conclusiones. Es cualitativa, no experimental, transversal descriptiva.	Observación Análisis documental	Formato de revisión documental. Fichas de registro de datos.

Técnicas de recolección de datos.

Observación.

De acuerdo con Hernández et al. (2014), en la investigación cualitativa “no es solo contemplar (“sentarse a ver el mundo y tomar notas”), si no que implica profundizar en situaciones relacionadas a lo que estamos indagando manteniendo un papel activo, considerando detalles, sucesos, eventos e interacciones”. Es así como en el estudio se utilizó esta técnica con la ayuda de hojas de datos, ya que permite identificar problemas sociales para su análisis y brindar soluciones, debido a que la observación indirecta es formativa y es la única herramienta que se usa siempre en todo estudio cualitativo.

Formato de fichas de registro de datos.

Esta ficha contendrá información del tema, el autor, la tesis, el año, el objetivo, las normas, el método, así como del texto específico de un punto que se quiere resaltar. Una vez identificada la literatura sobre la materia de investigación (libros, tesis, artículos, leyes y documentos conexos), mediante el acceso virtual a las fuentes, se procederá a sistematizar, dicha base de datos, considerando aspectos puntuales y esenciales en la investigación como se muestra en la Figura 9.

Tema:	
Autor	
Tesis	
Año	
Objetivo	
normas	
Método	
Conclusión	

Figura 9. Modelo de ficha.

Técnica de análisis documental.

Se recolecta la literatura sobre formalización, saneamiento de la propiedad, físico-legal contenido en documentos como libros, revistas, tesis, leyes, tesinas, etc. A saber, en este trabajo investigativo, se recaba data sobre la materia de fuente secundaria obtenida de libros adquiridos de acceso virtual, normas legales oficiales publicadas en *El Peruano*, libros físicos y artículos que se encuentran en webs especializadas, e indexados, mediante las siguientes plataformas: Scielo, Renati, CONCYTEC, repositorios nacional digitales como: ALICIA, Dspace, FLASCO, UNMSM, Universidad César vallejo, Universidad del Pacífico, UPC y la Universidad Católica del Perú. Luego de esto, se sistematiza tomando en cuenta los aspectos específicos e importantes de la investigación.

Procedimiento de los instrumentos de recolección de datos.

El procedimiento consiste en revisar la literatura nacional e internacional, porque la necesidad del saneamiento de predios urbanos informales, nace como opción de formalizar la propiedad informal que se le exigía al Estado, mediante procesos sociales, reclamos de las organizaciones populares insatisfechas, quienes, luego de las ocupaciones informales del suelo como producto de las migraciones masivas del campo a la ciudad, atraídos por los procesos de urbanización, se alentaban una mejor calidad

de vida y prosperidad, pero los pobladores migrantes solo pudieron acceder a invasiones para sobrevivir.

Del mismo modo, se realizó una revisión de literatura normativa, que contempla identificar las disposiciones legislativas de la materia de estudio, que dieron paso a creaciones de entidades encargadas de dicho proceso, como Cofopri. Todo ello con la ayuda de las bases teóricas, se procedió a realizar el análisis en las fichas sistematizadas de la revisión de literatura, y poder determinar la discusión de resultados, conclusión y aportes.

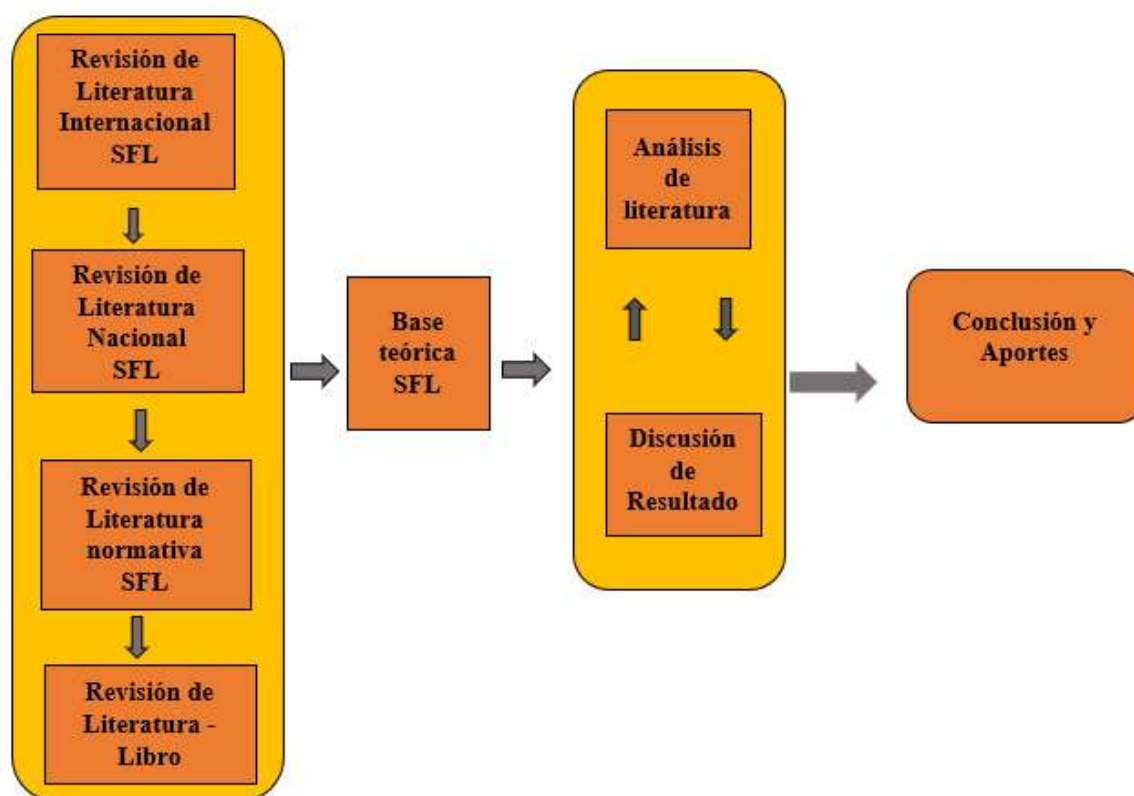


Figura 10. Diagrama de secuencia de la investigación.

Asimismo, es necesario precisar, una vez identificada la literatura sobre la materia de investigación: libros, tesis tesinas, artículos, leyes y documentos conexos, mediante el acceso virtual a las fuentes, se procederá a sistematizar, a través de una

ficha base de datos, considerando aspectos puntuales y esenciales en la investigación en una ficha. Así, esta ficha contendrá información del autor, el título, el año, el objetivo, la norma relevante, el método, y la conclusión y recomendación, si hubiera, del resumen, así como del texto específico de un punto que se quiere resaltar y será con ayuda de instrumentos matriciales, que son instrumentos que se trabajan usando Excel y Word, para la sistematización en matrices con campos de datos por cada tema y autor, para trabajar los datos fundamentales referidos a cada literatura revisada y que se menciona en la investigación.

A continuación, y a modo de muestra, se presentan los modelos de fichas de cómo se organizó las revisiones de literaturas para su sistematización, considerando su agrupamiento en (01) literatura nacional, (01) literatura internacional (01) literatura libro, (01) literatura normativa y (01) literatura Cofopri.

Tabla 2

Ficha de Literatura SFL Nacional.

Tema: Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?	
Autor	Carlos Adolfo Esquivel Oporto
Tesis	Maestro en Gobierno y Asuntos Públicos.
Año	2010
Objetivo:	"Es demostrar que Cofopri es una organización efectiva en cuanto al número de propiedades regularizadas, así como en los niveles de aceptación".
Normativa	D.L. n.º 803 -1996 D.S. n.º 014-1998 T.U.O. n.º 009-1999 D.S. n.º 025-2007
Método:	Descriptivo
Conclusión:	Debido a que Cofopri logró sus metas anuales, y en cuanto a su efectividad organizacional no permitió en el grupo objetivo, mejorar su calidad de vida porque el beneficio económico que le asignan, solo es para su meta operativa previamente establecida.
Recomendación:	Su recomendación es replantear y evaluar el impacto de la política de formalización, ya que la actuación de su organismo estatal de formalización, es incapaz de mejorar el bienestar de la población, posterior a su titulación.

Tabla 3*Ficha de Literatura SFL Internacional.*

Tema: Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de la política habitacional en la ciudad de Córdoba-Argentina	
Autor	Virginia Monayar
Artículo de avance de Tesis	Doctorado
Año	2011
Objetivo:	Es mostrar un avance sobre la clasificación de los tipos de adquirir el suelo urbano de forma ilegal tanto urbana como civil, por las diversas evidencias de informalidades e irregularidades en la ciudad de Córdoba.
Normas	Código de Edificación (Ord. 9387/95 y sus modificatorias) y a la Regulación del Fraccionamiento del Suelo (Ord. 8060/85 y sus modificatorias). Registro 2010 Municipalidad de Córdoba. Registro estudio de SEHAS 2007.
Método:	Descriptivo
Conclusión:	Las políticas sobre regularización de la propiedad, consideran situaciones diferentes a la realidad informal en Córdoba, por ello los mecanismos de control son escasos. Las tomas fraudulentas de tierra no son consideradas en los planes de gobierno. No se pueden atender las particularidades de los diversos casos de formalización, ya que las ordenanzas de regularización no son expresas, ni muestran diferencias para cada caso. Las familias se sienten más seguras en referencia a tenencia ya que se les otorga el título de propiedad y debe de estar siempre respaldadas por el Estado. En los asentamientos informales sí es necesaria la regularización, porque garantiza la seguridad de tenencia.

Tabla 4*Ficha de Literatura SFL-Libro.*

Libro: El Otro Sendero	
Autor	Hernando de Soto
Año	1987
Biografía	Nace en Arequipa, el 2 de junio de 1941. Estudios: Carrera de Economía en la Facultad de ciencias económicas en Ginebra - Suiza, Máster en Economía y Derecho Internacional en el Instituto Universitario de estudios Internacionales. Carrera de negocios en Europa, presidente del ILD, ex Asesor de expresidente Fujimori, ex director del BCRP, Asesor de distintos gobiernos, ha obtenido varios reconocimientos. Obras: El otro sendero, El misterio del capital, Realizing Property Rights
Resumen	Esta obra se divide en siete capítulos contando con la conclusión, en cuya época donde el Perú estaba dividido, y necesitaba de nuevas normativas para la economía de mercado. Este autor ofrece en su obra un análisis de cómo se organiza en la realidad una economía informal en nuestro país, lo describe detalladamente mostrando como se movilizan los migrantes y la colectividad para mantenerse en la informalidad. Esta obra exitosa cuyo objetivo propio de Soto, era lograr estratégicamente que los informales ingresen al sistema legal. Porque en aquellas épocas formar una empresa era casi imposible para la clase popular había mucha burocracia, y el gobierno poco o nada intervenía para dar solución.

Tabla 5*Ficha de literatura normativa S.F.L.*

Decreto Legislativo N 803	
Ley de promoción del acceso a la propiedad formal.	
Año	1996
objeto de la norma	“Brindar garantías a la población de escasos recursos, en derechos de propiedad, la asignación de recursos de manera equitativa y el libre ejercicio de iniciativa privada” (Decreto Legislativo n° 803, artículo1).

Aspectos Éticos**Normas APA.**

Se utiliza para referirse a una fuente secundaria citando autores y documentos que se han tratado en el estudio.

Citas APA.

Con la finalidad de facilitar la identificación de autores que se mencionan en la investigación y su validar, así como para reconocer su autoría, se citan las referencias de acuerdo con las normas APA séptima edición 2020.

Capítulo IV

Discusión y resultados

Resultados y discusión en relación con el objetivo general: Factores de formalización de predios en el Perú.

Como producto de sistematizar las tablas temáticas, se compiló la literatura de diversos autores que tratan sobre los factores de formalización. Por ello, a continuación, se explican y analizan los resultados de los diversos autores tomados para la investigación.

Factor institucional.

En cuanto a este concepto, Aliaga (2012) precisa que el costo de las transacciones es elevado, así como los requisitos directos e indirectos para inscribirlos ocasionan un impedimento más que apoyo, por lo que desincentivan el proteger sus propiedades, por ello, es necesario analizar el proceso de Cofopri. Desde esta mirada, es necesario mencionar a De Soto (1986), quien también sostiene que los costos de los trámites y procedimientos encarecen y limitan la formalidad, de tal modo que la población decide y opta por la informalidad”. Cabe recalcar que el estudio realizado por el economista para *El Otro Sendero*, lo escribió con Gherzi Silva Enrique y Ghibellini Mario en el año 1980.

Por otro lado, Charaja (2017) argumenta que “la población peruana de menores recursos necesita una vivienda adecuada y, lamentablemente, la oferta de vivienda es insuficiente por parte del Estado a través de sus instituciones, por lo que recurren a soluciones ilegales”. Por este motivo, el Estado debe crear suelo urbano formal para vivienda, donde la política de formalización debe estar relacionada con la de reordenamiento. En concordancia con Monayar (2011), la informalidad “está presente

gracias a la ineficacia institucional (Estado), ya que muchos casos quedan en situación inconclusa, promoviendo la irregularidad, ya sea por falta de normativas o ejecución de planes de vivienda”.

Del mismo modo, Villadiego (2012) indica que el modelo de gestión urbana es de suma relevancia, para garantizar la sustentabilidad del desarrollo territorial, por este motivo, se debe diseñar una propuesta que articule los ámbitos económico, cultural, ambiental y político para solucionar aspectos específicos y así dar solución a las problemáticas y que pueda replicarse a lo largo de todo el territorio.

Es necesario citar nuevamente a De Soto (1986), quien desarrolla los postulados acerca de que la informalidad se produce cuando existen barreras institucionales que ocasionan un desarrollo paralelo y alternativo a la formalidad para acceder a solucionar sus problemas. Al mismo tiempo, especifica que la realidad del Perú está conformada por una economía informal, dando a conocer cómo se movilizan los migrantes y la colectividad que se mantienen en la informalidad. Por tal motivo, plantea que los informales ingresen al sistema legal reflejando la realidad y también propone mejorar el sistema administrativo, porque indica que es casi imposible para la clase popular sanear la propiedad y que se incorpore al mercado formal por diversos obstáculos.

En conclusión, se puede precisar que el Estado, en este aspecto, teniendo como objetivo el garantizar el derecho a la propiedad de sus ciudadanos, crea Cofopri bajo el Decreto Supremo n.º 803 desde el año 1996 y sus modificatorias como la del Decreto Supremo n.º 025-2007 donde, a través de la misma institución, el Estado transfiere capacidades a los organismos regionales y locales para mejorar la descentralización, sin embargo, hasta la actualidad, esta ha avanzado a pasos lentos, ya que no se ha logrado sanear ni formalizar los terrenos y viviendas a nivel nacional, pues, de acuerdo con

Esquivel (2010), solo logra “su objetivo anual pero no logra cambiar su estilo de vida económicamente hablando”.

Asimismo, Aliaga (2012) comenta que “muchas viviendas no logran registrar sus propiedades porque hay terrenos o propiedades que califican para ser onerosas y por los altos costos en trámites que no permiten registrarlas o formalizarlas”.

Factor migración poblacional.

De acuerdo a este factor, Villadiego (2012) expresa que algunos factores que encontró en la zona norte del territorio colombiano (Boquilla-Cartagena) para formalizar y mejorar la vida de los habitantes “son el aumento poblacional, la migración de otras regiones, las zonas en condiciones de precariedad y que no están urbanizadas, y que requieren ser completadas”.

Al mismo tiempo, Matos (1986) menciona que se produce el desborde popular y la crisis del Estado, porque se entremezcla el legado andino migrante con una clase criolla en una patria inconclusa, dando un nuevo rostro del país que pugna por emerger, para forjar una nueva identidad.

Asimismo, Esquivel (2010) precisa que el crecimiento poblacional originó “la demanda de vivienda en los sectores de bajos recursos y que no es satisfecha en Lima Metropolitana, lo que hace que la población ocupe terrenos sin urbanizar, por lo que se hace necesario analizar la efectividad de Cofopri”. Por su parte, Jara (2020) explica que “la carencia de vivienda por grandes migraciones hace que se genere una informalidad de la propiedad en el Perú, accediendo a porciones de tierras sin saneamiento y con diversas contingencias técnicas”, por eso es preciso determinar “si se relacionan con el proceso de formalización del Cofopri, para lo cual este organismo, encargado mediante

sus funcionarios y trabajadores, deben fortalecer dichos procesos e intensificar la fiabilidad”.

En definitiva, se puede precisar que actualmente el Perú experimenta grandes cambios respecto de los migrantes (tanto internos como externos), pues así lo precisa la oficina técnica de difusión del INEI, realizando una comparación del 2022 con el año 1940, pues en ese tiempo solo un departamento (Lima), superaba los cien mil habitantes. No obstante, al 2017, son 23 departamentos con esas proporciones y para el 2022 se superó los treinta y tres millones de habitantes.

Entonces, se debe “plantear o replantear nuevas políticas de vivienda”, sobre todo, “para los de menos recursos”, en concordancia con Romaní (2018), quien recomienda “la implementación de políticas en coordinación con los sectores públicos como privados”.

Factor informalidad.

Sobre este punto, Monayar (2011) y Sánchez (2015) coinciden en que los factores que conllevan a la formalización de los predios son un fuerte crecimiento informal, las situaciones de irregularidad que son latentes en sus diversas tipologías, “articulados por agentes informales que hacen posible la relación mercantil, cada uno actuando en función de sus propios objetivos e intereses y no se atienden las particularidades de cada caso”. Por ello, “se requieren instrumentos de acción de la política pública urbana para combatir la pobreza” y, por lo tanto, la informalidad. Asimismo, recomiendan que “es necesario revisar el carácter de la política y los principios que la orientan”, ya que deben incluir la reserva de tierras para vivienda social.

Por su parte, Villadiego (2021) precisa que se requiere “planificación y control urbano, así como de las actividades productivas, todos ellos son factores para formalizar y mejorar la calidad de vida de los habitantes”. También coincide con Moreno (2018), quien especifica que la informalidad urbana en áreas de reserva, lotes con doble propietarios, superposiciones y otras situaciones de posesiones informales, que se presenten “son factores de objeto de evaluación para determinar si procede su formalización de acuerdo con la ley”; por lo que precisa que los gobernantes deben crear garantías para institucionalizar el derecho y su inscripción de la propiedad en un registro público.

En cuanto a Romaní (2019), sostiene que existe una gran cantidad de lotes informales, con sus propias reglas, por lo que es necesario realizar un diagnóstico físico legal, porque son factores de formalización y luchan por la unificación social. Al mismo tiempo, Vargas (2019) añade que el tráfico de terrenos, las posesiones informales, ocupaciones en laderas de cerros en algunas zonas del cono norte, son factores para la formalización. Por ello, es necesario realizar un diagnóstico con fines de saneamiento.

Al respecto, como se puede apreciar, los autores precisan en sus investigaciones que se requiere un diagnóstico físico-legal, planificación y control urbano, además de nuevas políticas de vivienda para combatir la pobreza y, por lo tanto, la informalidad. Además, los gobernantes peruanos deben crear garantías para ese derecho. Del mismo modo, el organismo de formalización, hasta la actualidad, viene cumpliendo su función encomendada pero solo de manera integral como se precisa en el Artículo 2 del Decreto Legislativo n.º 803, quedando un vacío para el acceso individual de menores recursos.

Factor costos y transacciones.

Para Aliaga (2012), las transacciones para formalizar un inmueble tienen elevados costos, por lo que desincentivan el proteger sus propiedades y optan por la informalidad de sus predios, asimismo, los requisitos directos e indirectos para inscribir que solicitan, ocasionan un impedimento más que apoyo, por lo que se genera una masiva ola de informalidad, haciéndose necesario analizar a Cofopri.

A saber, De Soto (1986) sintetiza que los costos de los trámites y procedimientos encarecen y limitan la formalidad, de tal modo que la población decide y opta por la informalidad. En cuanto a Charaja (2017), este autor sostiene que la población del Perú de menores recursos necesita una vivienda adecuada, aunque la oferta habitacional es insuficiente, por lo que recurren a soluciones ilegales, esperando que el país debe tratar de producir suelo urbano formal con el propósito de suelo habitacional, donde la política de formalización debe ser acompañado por la de reordenamiento.

Al respecto, el Estado a través de la entidad encargada de formalizar, trata de mejorar la vida de la población, precisándolo en el Artículo 5 del Decreto Supremo 013-99, que todas sus acciones incluidas la inscripción registral es gratuito y oneroso para las viviendas con áreas mayores a trescientos metros cuadrados, pero como son personas de escasos recursos o extrema pobreza, prefieren no formalizar por su bajo poder adquisitivo.

Factor políticas públicas y del Estado.

De acuerdo con este factor, Villadiego (2021) precisa que hay ausencia del Estado predominante en las políticas públicas, respecto del desorden en las zonas costeras y en los procesos de desarrollo territorial, por lo que merece una atención especial, ya que hay una proliferación de asentamientos humanos informales. Por su

parte, Sánchez (2015) aclara que la ausencia del Estado se siente en las rigurosas e ineficientes políticas de vivienda social y de legalización del suelo, que lo único que hace es promover la formación de mercados de suelo informal.

Del mismo modo, Monayar (2011) precisa que las situaciones de informalidad no están contempladas en las políticas de regularización, asimismo, se requieren políticas públicas urbanas que combatan la pobreza de los más vulnerables. Igualmente, Esquivel (2010) añade que hay “un desentendimiento por parte del Estado, lo que genera que las personas se organizan informalmente por la insuficiencia de viviendas para los habitantes y al no contar con un acceso legal efectivo, recurriendo así a lo extralegal como las invasiones”. También considera que el Estado “no ha reformado las políticas, respecto de derechos de propiedad”, porque, de acuerdo con sus investigaciones, “las iniciativas para el desarrollo de este sistema se han estancado”.

Al respecto, Charaja (2017) puntualiza que las políticas no están ligadas, tanto la de reordenamiento como la de formalización. Por ello, “el desorden en la ciudad y la informalidad”. En concordancia con Moreno (2018), se explica que, para que haya una verdadera reforma urbana y seguridad de la tenencia, mucho va a depender de las políticas que se desarrolle con la participación de la ciudadanía. Por su parte, Vargas (2019) establece que “se debe implementar estrategias para afrontar la informalidad con políticas y programas de vivienda para sectores de menores recursos, ya que no las hay”.

En este sentido, se puede mencionar que todos los autores coinciden en que hace falta reformar o nuevas políticas respecto de las viviendas, por ello se da la informalidad y el desorden en la ciudad por el bajo poder adquisitivo de las familias. Es por eso que se hace necesario una verdadera reforma urbana, sin embargo, en la actualidad, el Estado viene reformulando políticas, debido a diversas situaciones problemáticas

respecto a las viviendas como, por ejemplo, programas de vivienda, pero estos programas son onerosos, como es el caso de Techo propio PAL, a través del Decreto Legislativo n.º 1202, como medida complementaria al Decreto Legislativo n.º 803.

Asimismo, en el año 2021, se implementa una política nacional respecto de la vivienda, con proyección al 2030, cuyos objetivos son alentadores, pero respecto a Cofopri, solo tiene el objetivo prioritario (OP4) de mejoramiento en cuanto a saneamiento físico-legal, para equipamiento urbano y espacio público, cuyo propósito es enriquecer las condiciones de habitabilidad en las ciudades y centros poblados (Decreto Supremo n.º 012-2021).

Resultados y discusión en relación con el primer objetivo específico: Determinar la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú

La situación actual de Cofopri, de acuerdo a diversos autores, ha venido mejorando e incorporando diversas normativas para proteger el derecho a la propiedad como derecho fundamental. De acuerdo con Esquivel (2010), el crecimiento poblacional originó “la demanda de vivienda en los sectores de bajos recursos y que no es satisfecha, lo que hace que la población ocupe terrenos sin urbanizar”, por ello, es necesario analizar la efectividad de Cofopri.

Nuevamente, se puede citar a De Soto (1986), quien menciona que hay un divorcio entre el derecho y la realidad, debido a la demostración de tanta informalidad de predios a nivel nacional. Del mismo modo, en su estudio de Charaja (2017), se indica que la población peruana de menores recursos necesita espacios habitacionales, porque “no hay y recurren a soluciones ilegales, lo que genera que el Estado debe procurar generar territorios para vivienda, con nuevas políticas para reordenar las que ya existen”, brindando nuevas competencias a Cofopri.

Al respecto, desde el estudio que realizó Esquivel hasta el 2010, donde encontró que Cofopri logró sus metas operativas, por eso es efectiva, hasta el estudio realizado por Charaja hasta el 2017, donde Cofopri sigue realizando y ejecutando formalización de predios con las mismas políticas sin mejoras en el bienestar y la pobreza, puesto que Charaja, en su investigación encuentra que la formalización permite la resolución de problemas de límites entre asentamientos humanos, pero “el obtener el título no equipara las zonas de menores recursos”, es decir, seis años después, “no se logra mejorar la calidad de vida de ese sector de la población”, a pesar que, en el 2006, se crea la ley n.º 28687 para zonas que estaban en proceso de formalización y se ejecutan hasta el 31 de diciembre del 2004 para la población de bajo poder adquisitivo.

Sin embargo, el Título III en sus Artículos 24, 25 y 26 de la Ley 28687 encarga a las municipalidades no solo reconocer, verificar, titular y realizar saneamiento físico-legal, (Artículo 79 de la Ley 27972), sino también otorgar facilidades para la prestación de servicios básicos, en coordinación y previo convenio con Cofopri como órgano técnico de asesoramiento, como lo precisa los artículos 4 y 7 de la Ley 28687.

Asimismo, Moreno (2018) y Jara (2020) precisan que la carencia de vivienda hace que se genere la informalidad urbana de la propiedad en zonas sin saneamiento y con diversas contingencias técnicas y otras situaciones de posesiones informales, por eso precisó que “las contingencias técnicas están relacionadas con el proceso de formalización del organismo de formalización de propiedad informal - Cofopri, para lo cual el organismo encargado a través de sus funcionarios y trabajadores, deben fortalecer los procesos de formalización, el servicio y la fiabilidad.

Al respecto, para este factor, el Estado está más enfocado a programas para otros sectores apoyados del sistema financiero, con poca prioridad de políticas para el sector de menores recursos económicos, es así como se puede observar en su proyección de

implementación de políticas al 2030, donde el objetivo prioritario (OP4) para Cofopri “de mejoramiento en cuanto a saneamiento físico-legal, es solo para equipamiento urbano y espacio público, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad en las ciudades y centros poblados” (Decreto Supremo n.º 012-2021).

Entonces se puede observar que, desde 1996 donde se crea Cofopri a través del Decreto Supremo n.º 803, que accede a la condición de organismo ejecutor “encargándose de diseñar y ejecutar de manera integral el programa de formalización de la propiedad hasta la actualidad, se han aprobado diversas normativas, para descentralizarlo con nuevas facultades como implementar, gestionar, actualizar y ejecutar el catastro urbano nacional” (Ley n.º 1365). Del mismo modo, asiste como órgano técnico “mediante convenios con los gobiernos locales, distritales y provinciales para acciones de levantamiento y actualización catastral urbana a través de la Ley N.º 30711”, pero no se llega a formalizar ni tampoco a catastrar el 100 % a nivel nacional, “debido a que cada año se formalizan y, a su vez, se crean nuevas contingencias (y se quedan en espera), y el catastro que realiza debe ser derivado de la formalización predial”.

Tal es así que, al 2023, Cofopri realizó un estudio de diagnóstico de la informalidad a nivel nacional e identificó 6 533 posesiones informales urbanas. Eso quiere decir que serán tituladas en los años posteriores y, a su vez, surgirán nuevas contingencias. Por lo tanto, el catastro será posterior a la formalización, entonces, como se puede observar no cuenta con políticas públicas que fortalezcan a Cofopri para mejorar sus servicios.

Resultados y discusión en relación con el segundo objetivo específico: Determinar los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú

Conforme a la literatura revisada, se plantean los motivos que originaron la informalidad urbana con dos motivos fundamentales que son los factores estructurales y los institucionales:

Factor estructural.

Déficit de vivienda en los sectores de bajos recursos y la limitada capacidad económica del Estado para subsidiarlos, pues es una de las razones principales por las cuales muchas familias prefieren optar por la informalidad; para obtener un techo donde acoger a su prole. Es así como hay un desequilibrio en el sector vivienda y, como consecuencia, el saneamiento de predios urbanos por parte del Estado, a través de Cofopri, en concordancia con Charaja (2017), quien precisa que “la población peruana de menores recursos necesita una vivienda adecuada porque la oferta de la misma es insuficiente, hace que recurran a soluciones ilegales”, por eso es importante la opinión ciudadana para una reorganización.

Al respecto se puede citar a Matos (1986), quien explica que “en la década del 50 inició un proceso paulatino de migración del campo a la ciudad debido al crecimiento de las ciudades costeras y que implicaban posibilidad de trabajo en las fábricas de los campesinos migrantes de la sierra”; pero al llegar a la ciudad encontraron barreras de acceso a sus mejoras, sobre todo, al trabajo digno y acceso a un techo, por lo que tuvieron que ocupar espacios marginales sin acceso a los servicios básicos y con mucha precariedad.

Del mismo modo, menciona que se produce el desborde popular y la crisis del Estado porque se entremezcla el legado andino migrante con una clase criolla en una

patria inconclusa, dando un nuevo rostro del país que pugna por emerger, para forjar una nueva identidad. Asimismo, de manera enfática se asevera que la crisis del Estado, que se produce con las demandas sociales, no es coyuntural, sino más bien estructural y que implica un repensar por parte del Gobierno a partir de la reformulación de las bases políticas, sociales, económicas y culturales para avanzar hacia la modernización del Estado en equilibrio adecuado.

Igualmente, Esquivel (2010) y Vargas (2019) precisan que hay tráfico de terrenos, posesiones informales, cerros ocupados, invasiones, que son factores para la formalización, por lo que se hace necesario “realizar un diagnóstico físico-legal, con fines de saneamiento, pues hay un despropósito por parte del Estado” y, por ello, insuficiencia de viviendas y se debe “crear garantías para institucionalizar el derecho a la vivienda, puesto que Cofopri, hasta la actualidad, viene cumpliendo su función, pero solo para predios urbanos de manera integral como se precisa en el Artículo 2 del Decreto Legislativo n.º 803”, quedando un vacío para el acceso individual de menores recursos.

Factor institucional.

El Estado, en su interés por la descentralización, crea nuevas normas como el Decreto Supremo n.º 803 desde 1996, donde brinda facultades a Cofopri, el Decreto Supremo n.º 025-2007 con el cual el Estado traslada facultades para lograr objetivos y promover políticas que mejoren la calidad de vida del grupo objetivo, pero hasta la actualidad el proceso es pausado, debido a diversas problemáticas año tras año como la coyuntura actual, sistemas desactualizados e inadecuados, falta de personal, inadecuadas ambientación laboral, por consiguiente, retraso en calificar expedientes por parte del organismo formalizador (Cofopri, 2023).

Esto quiere decir que cada año se formalizan posesiones urbanas informales y, a su vez, surgirán nuevas contingencias, lo que indica que serán sujetas de saneamiento y tituladas en los años posteriores y, si se habla de catastro, será posterior a la formalización. Por estos inconvenientes antes mencionados es que el organismo a cargo no cumple con el 100 % de la formalización de posesiones informales, entonces, como se puede observar, no se cuenta con políticas públicas que fortalezcan a Cofopri para mejorar sus servicios. Finalmente, Villadiego (2012) precisa que el modelo de gestión urbana es de suma relevancia, para promover eficiencia y eficacia y poder solucionar aspectos específicos.

Resultados y discusión en relación con el tercer objetivo específico: Determinar los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú

La revisión de literatura examinada suscita diversos problemas durante el proceso de saneamiento de predios, los cuales, analizan los diferentes inconvenientes que fueron limitantes para el saneamiento. Asimismo, exploran los conflictos sociales, la ocupación informal sobre cerros, los terrenos baldíos, la inaccesibilidad a los servicios básicos y problemas relacionados con la inexactitud de los límites y graves problemas de titularidad, entre otros aspectos de carácter tanto técnicos, como legales. Es la mezcla de todos estos elementos los que limitan y complejizan los procesos de saneamiento. Por ello, al analizar la literatura nacional, se puede encontrar lo siguiente:

Territorio complejo que dificulta las soluciones integrales.

Sobre este punto, Vargas (2019) realiza “el diagnóstico físico legal con fines de saneamiento de la Parcela H en la jurisdicción de los distritos de Santa Rosa y Ventanilla y analiza la situación de límites territoriales de los distritos comprendidos”

y cómo el levantamiento de información territorial de ambos distritos, permite identificar “la situación territorial de asentamientos humanos, zonas arqueológicas, zonas de riesgo, zonificación de usos de suelo, concesiones mineras y equipamiento urbano, donde se evidencia que los límites no saneados entre los distritos indicados promueven la informalidad y el caos”, porque no existe la clara pertenencia a una jurisdicción territorial, lo cual conlleva a una dificultad de compromiso y lealtad.

Ello indica que el investigador encontró una discrepancia entre la realidad física como legal, puesto que “la informalidad encontrada (asentamientos humanos, zonas arqueológicas, zonas de riesgo, zonificación de usos de suelo, concesiones mineras y equipamiento urbano) origina un conflicto entre distritos”, asimismo, encuentra algunos límites no saneados, porque no existe la clara pertenencia a una jurisdicción territorial.

Al respecto esto es de carácter técnico legal, puesto que el distrito de Ventanilla limita con varios distritos, y respecto de la población investigada que es la Parcela H, contiene trece asentamientos humanos que se encuentran en tres distritos; Ancón, Santa Rosa y Ventanilla, los cuales están superpuestos entre límites y con zonas arqueológicas y paisajista, entonces se encuentran con serios problemas limítrofes, y para poder sanear, el proceso lo realiza la Cofopri, previo convenio Ley 30711.

Sin embargo, como indica el investigador, hasta el 2019 no habían saneado esos distritos, lo que quiere decir que, a pesar que la ley indica que Cofopri lo puede realizar desde el 2017 hasta el 2021, ambos distritos “no realizaron convenios con esta entidad estatal, tampoco se acogieron al procedimiento administrativo numeral 88.3 del Artículo 88 del T.U.O de la Ley 27444, donde la decisión del convenio debe ser libre y de conformidad a sus competencias”. En consecuencia, por un lado, todo ello limita o dificulta el saneamiento oportuno a cargo de Cofopri, pero por el otro se deben

actualizar documentación referente al área legal de los distritos, asimismo, realizar independización de los predios de las Parcela H para evitar la informalidad en concordancia con el autor.

Otros autores mencionan que el impedimento de saneamiento de predios, se encuentra en la inexactitud de los límites, la ocupación de terrenos sin urbanizar por la necesidad de una vivienda adecuada o la carencia de vivienda, tráfico de terrenos, diversas contingencias técnicas (Esquivel, 2010; Charaja, 2017; Moreno, 2018; Romani, 2019; Vargas, 2019; Jara, 2020).

Asimismo, más de un autor coincide que se encuentran diversas limitantes que se derivan de la burocracia, corrupción, procedimientos, tramites lentos, complejos y costosos para la inscripción de su propiedad (Aliaga, 2012; Charaja, 2017; Moreno 2018; Romani, 2019; Jara, 2020). En concordancia con la revisión de la literatura internacional, donde el acceso al suelo informal se produce ante la ausencia del Estado, a su vez, dan cuenta de ineficientes políticas públicas, carencia de un modelo de gestión, que excluyen las situaciones de informalidad (Monayar, 2011; Sánchez, 2015; Villadiego, 2021). En este aspecto, se puede citar a De Soto (1986), que precisa que el Estado debe ser eficiente y solucionar, los complejos limitantes de tramitología y costos elevados que evitan viabilizar el proceso de saneamiento físico-legal.

Ausencia del Estado y políticas públicas ineficientes incentivan la dinámica de mercados informales del suelo.

Al respecto, Esquivel (2010) considera que hay un desentendimiento por parte del Estado al no reformular las políticas respecto de derechos de propiedad, por ello, las personas, por la insuficiencia de viviendas, al no contar con un acceso legal efectivo,

recurren a lo extralegal como invasiones, puesto que, a través de Cofopri, se esperaba aporte en la disminución de la pobreza porque de acuerdo con sus investigaciones la entidad formalizadora no logra combatir con la pobreza, ni dar bienestar de los que logran titularse, por lo que se vuelve necesario replantear el impacto de las políticas de Gobierno.

Al respecto, Charaja (2017) también argumenta que hay desunión entre las políticas de ordenamiento con la de formalización, por ello, “el desorden en la ciudad y ante la escasez de suelo con fines de vivienda se asientan en la informalidad”. Al respecto, De Soto (1986) explica que también se deben a factores institucionales, debido a “la excesiva burocracia y tramitología que limita restringe e imposibilitaba la formalización de la propiedad de la población emergente y que restringía su acceso a la economía de mercado para que mejore su situación económica y calidad de vida”.

Asimismo, Moreno (2018), señala que, para que haya una verdadera reforma urbana y seguridad de la tenencia, mucho va a depender de las políticas que se desarrolle con la participación de la ciudadanía. Del mismo modo, Vargas (2019) establece que se debe “implementar estrategias para afrontar la informalidad con políticas y programas de vivienda para sectores de menores recursos, ya que hasta la actualidad se sigue dando”.

En este sentido, se puede mencionar que todos los autores coinciden, en que hace falta reformular nuevas políticas de planificación urbana respecto de las viviendas, porque lo que se necesita es terminar con la informalidad y fortalecer a sus habitantes, en los diferentes aspectos de su vida, como es el de cobijar a su familia y que formen parte del crecimiento económico, el área urbana y también rural, como lo establece la Carta Magna en su Artículo 182 “La planificación del desarrollo urbano y rural es una función municipal vigente y necesaria, en el marco de la liberación de la economía y

reestructuración y modernización del Estado”; en concordancia con lo citado en el Decreto Legislativo 803, que quería aumentar o valorizar los predios de la población de menor poder adquisitivo.

En concordancia con el Artículo 3 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Estado viene reformulando políticas de vivienda que no son efectivas y que no son adecuadas para el sector de menos recursos, como Programas de formalización (Decreto Legislativo n.º 1202, actualmente derogado). En este contexto como política nacional para el año 2021, se implementa a través de Cofopri el objetivo prioritario cuatro (OP4), con proyección al año 2030, alentador, pero solo para mejoramiento en cuanto a saneamiento, con equipamiento urbano y espacio público fortaleciendo las condiciones de habitabilidad en las ciudades y centros poblados (Decreto Supremo n.º 012-2021); Por ello, es indispensable la planificación y control urbano así como la integración de la población como participación ciudadana para la toma de decisiones de combatir la pobreza de los más vulnerables.

Capítulo V

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

Primera

La formalización a cargo de Cofopri permite conocer determinantes de formalización de los predios como son el factor institucional, la migración poblacional, la informalidad, los costos y transacciones, el factor de políticas públicas y el Estado, pues ello permite detectar falencias y dar solución a lo relacionado con la informalidad.

Segunda

Cofopri, a la actualidad, mantiene sus funciones que le fueron encomendadas a nivel nacional, pues formaliza y titula la propiedad, asimismo, se encarga del catastro urbano nacionalmente teniendo como meta el proteger el derecho a la propiedad como derecho fundamental. Incluso, consiguió sus metas operativas, demostrando su efectividad organizacional, pero quedan zonas con contingencias. Igualmente, otorga factibilidad para servicios básicos, pero el acceso de estos no es de manera inmediata, por ello deben intensificar la fiabilidad y proponer un servicio de calidad a todos, fortalecer los procesos de formalización, donde las ideas de formalización deben estar compenetradas al reordenamiento, brindando nuevas competencias a Cofopri para mejorar el bienestar de la población objetivo.

Tercera

Se concluye que hay dos factores principales que originan el saneamiento de predios; por un lado, factores estructurales debido al escaso subsidio en “materia de vivienda para la población de bajos recursos que ocupa espacios marginales sin acceso a los servicios básicos, produciéndose un desequilibrio en el sector vivienda” y su posterior saneamiento, por lo que es necesario una reestructuración por parte del Gobierno, a partir del rediseño de las bases políticas, sociales, económicas y culturales para avanzar hacia la modernización del Estado en equilibrio adecuado. Otro factor es Institucional, porque si bien es cierto que el Estado crea diversas normas, para descentralizar y transferir capacidades, con el propósito de ayudar a la población objetivo, pero el proceso es lento debido a diversas problemáticas.

Cuarta

Se encontraron dos factores que limitaron el saneamiento de predios; el primero es el territorio complejo que dificulta las soluciones integrales; el segundo, es la ausencia del Estado y de políticas públicas ineficientes que incentivan la dinámica de mercados informales del suelo, por ello, se necesita reformular las políticas de gobierno con participación de la ciudadanía para mejorar sus condiciones de vida.

Recomendaciones

Primera

Se plantean propuestas a partir de problemas estructurales, normativos, sociales y administrativos encontrados que impiden que las políticas públicas solucionen los problemas actuales encontrados, si se quiere caminar hacia la modernización del Estado y vivir con calidad en todos los niveles sociales, se debe pensar en todos los sectores, hacer una reingeniería, ya que todo está concatenado y, por lo tanto, lo que afecta a uno afecta a toda la sociedad.

Segunda

No hay planificación urbana sin catastro, por lo que se recomienda al Estado que revise y evalúe sus políticas generales en sincronización con las políticas institucionales nacionales y, en especial, el sector vivienda, con la finalidad de brindar acciones al tema de catastro urbano y rural, a nivel nacional, regional y distrital, a través de bases de investigación, identificando las necesidades con apoyo de la ciudadanía para poder brindarles solución, mejorando la vida de los ciudadanos.

Tercera

No hay política pública sin gestión, por lo que se recomienda una de calidad y de manera eficiente, efectiva y oportuna para poder diseñar una estructura organizacional, poniendo en práctica las decisiones del Estado, poder resolver y dar solución a los problemas públicos con colaboración articulada y en beneficio de los ciudadanos.

Cuarta

No hay gestión pública sin personas con valores y es así como se recomienda mejorar la imagen de las instituciones, seleccionando a personas con valores que laboren para servir al ciudadano, creando cultura de valor, porque una persona con valores dentro de una institución realmente puede solucionar problemas para su país y va tener un compromiso con la sociedad y lo realizará de manera eficiente, efectiva y oportuna, brindando paz social.

Referencias

- Aliaga, B. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. (Tesis para titulación). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación: Introducción a la investigación científica*. (5ta ed.). Editorial Episteme C. A.
- Blanco, A.; Fretes, V.; Boruchowicz, C.; Herrera, K.; Medellín, N.; Muñoz, A.; Azevedo, V. y Bouillon, C. (2012). *Un Espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Fondo de Cultura Económica.
- Banco mundial Blogs (2019). *Siete razones por las que los derechos sobre la tierra deben ser prioridad en la agenda mundial*. <https://blogs.worldbank.org/es/voices/siete-razones-por-las-que-los-derechos-sobre-la-tierra-y-de-propiedad-deben-ser-un-objetivo-prioritario-en-la-agenda-mundial> (consulta 15 de enero de 2020).
- Banco Interamericano de desarrollo-BID (2012). *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe / César Patricio Bouillon, editor*. ISBN 978-1-59782-154-4
- Benet M.; Zafra, S. y Quintero, S. (2015). La revisión sistemática de la literatura científica y la necesidad de visualizar los resultados de las investigaciones. *Revista Logos, Ciencia & Tecnología*, 7(1). ISSN 2145-549X.
- Calderón, C. (2009). *Título de propiedad, mercados y políticas urbanas*. Centro-h (en línea). (3). 47-62. (fecha de 11 de agosto de 2021). ISSN: 1390-4361. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115112536005>.
- Calderón, J. (2019). *El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI*. DOI: <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>. ISSN 2617-6254.
- Código Civil 295. (2016). *Código Civil-Decreto Legislativo N°295 MV Fénix E.I.R.L.* Tomo I.
- Congreso de la República. (12 de Julio de 1979). *Constitución Política de del Perú*.
- Congreso de la Republica. (29 de Diciembre de 1993). *Constitución Política del Perú*.

- Congreso de la Republica. (10 de Febrero de 2006). Reglamento de la Ley 28294. *Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculaciòn con el Registro de Predios.*
- Congreso de la República. (7 de Diciembre de 2006). Ley 28923. *Ley que establece el regimen temporal extraordinario de formlaización de predios urbanos.*
- Congreso de la República. (14 de Febreo de 1961). Ley n.º 13517.
- Congreso de la República. (27 de Diciembre de 1995). Ley n.º 26557. *Ley N° 26557-Se delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en diversas materias.*
<http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1995/constitucion/bol0204.html>.
- Congreso de la República. (9 de Diciembre de 1997). *Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa Ley N° 26889.*
- Congreso de la República. (19 de Julio de 1999). *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. LEY N° 27157.*
- Congreso de la República. (21 de Julio de 2004). *Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de catastro y su vinculaciòn con el Registro de predios Ley 28294.* El Peruano.
- Congreso de la República. (28 de Junio de 2008). *Decreto Legislativo N°1070. Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.* Editora Perú.
<http://www.pcm.gob.pe/InformacionGral/ogaj/archivos/DL-1070.pdf>
- Congreso de la República. (15 de Marzo de 2008). *Reglamento de la Ley 29151. Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.*
- Congreso de la República. (28 de Marzo de 2018). *Decreto Supremo que modifica el reglamento de la ley N°28294. Decreto Supremo 005-2018-JUS.*
- Congreso de la República. (10 de Febrero de 2006). Reglamento de la Ley 28294. *Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculaciòn con el Registro de Predios.*
- Congreso de la República. (14 de Febreo de 1961). Ley N° 13517.
- Congreso de la República. (27 de Diciembre de 1995). Ley N° 26557-*Se delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en diversas materias.*
<http://www4.congreso.gob.pe/comisiones/1995/constitucion/bol0204.html>
- Congreso de la República. (9 de Diciembre de 1997). *Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa Ley N° 26889.*

- Congreso de la República. (19 de Julio de 1999). *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. Ley N° 27157.*
- Congreso de la República. (21 de Julio de 2004). *Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de catastro y su vinculación con el Registro de predios Ley 28294.* El Peruano.
- Congreso de la República. (28 de Junio de 2008). *Decreto Legislativo N°1070. Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.* Editora Perú. <http://www.pcm.gob.pe/InformacionGral/ogaj/archivos/DL-1070.pdf>
- Congreso de la República. (27 de Julio de 2000). *Decreto Supremo N°038-2000-MTC. Aprueban reglamento de la Ley de Adjudicación de lotes de propiedad del estado ocupados por mercados a cargo de la COFOPRI.* <https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4170/ds-038-2000-mtc-reglamento-de-la-ley-de-adjudicacion-de-mercados.pdf>
- Congreso de la República. (15 de Marzo de 2008). *Reglamento de la Ley 29151. Ley general del Sistema Nacional de Bienes Estatales.*
- Congreso de la República. (28 de Marzo de 2018). *Decreto Supremo que modifica el reglamento de la ley N°28294. Decreto Supremo 005-2018-JUS.*
- Cofopri (2023). *Informe rendición de cuentas de titulares por término de gestión.*
- Charaja, P. (2017). *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016.* (Tesis de Maestría). Universidad Cesar Vallejo.
- Decreto Legislativo 667.(1991). *Ley de Registro de Predios Rurales.* <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00667.pdf>
- Decreto Supremo n.º 005-2019-Vivienda. (29 de Enero de 2019). *Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30711 Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. Lima, Perú.* <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-la-ley-n-30711-decreto-supremo-n-005-2019-vivienda-1736426-1/>
- Decreto Supremo n.º 005.2019-VIVIENDA (2019). *Decreto supremo que aprueba el reglamento de la ley N°30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.29 de enero de 2019.*

<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-la-ley-n-30711-decreto-supremo-n-005-2019-vivienda-1736426-1>

Decreto Supremo n.º 006-2006-VIVIENDA. (16 de marzo de 2006).

Decreto Supremo n.º 011-2003-JUS (13-06.2003). *Modifican diversos artículos del reglamento de Formalización de la propiedad, aprobado por D.S. N°013-99-MTC.* <http://spij.minjus.gob.pe/Normas/textos/130603T.pdf>

Decreto Supremo n.º 005-2019-Vivienda. (29 de Enero de 2019). *Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30711. Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.* <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-la-ley-n-30711-decreto-supremo-n-005-2019-vivienda-1736426-1/>

Decreto Supremo n.º 011-2017-Vivienda. (15 de Mayo de 2017). *Decreto Supremo que aprueba el Reglamentode Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.* <http://ww3.vivienda.gob.pe/DGPRVU/docs/Ley%2029090/02%20DS%20011-2017-VIVIENDA%20-%20RLHULE.pdf>

Department of Economic and Social Affairs. (febrero 2020). *58th Session of the Commission for Social.* United Nations.

De Soto, H.; Gbersi, E. y Gbibellini, M. (1986). *El otro sendero.* (2da ed.). Editorial Ausonia Gráficos S.A. - Instituto Libertad y Democracia.

Erba, D. (2007). *Catastro multifinlatario aplicado a la definición de políticas de suelo urbano.* <https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/catastro-multifinlatario-politicas-de-suelo-urbano-full.pdf>

Esquivel, O. (2010). *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* (Tesis de Maestría). Flacso México.

Estado peruano. (17 de Octubre de 2018). *Plataforma Digital Única del Estado Peruano.* <https://www.gob.pe/429-municipalidad-impuesto-predial>

El Comercio (11 de febrero 2019). <https://www.ipe.org.pe/portal/el-catastrofico-catastro-peruano/>

Gallardo, H. y Vergel, M. (2005). *De una Experiencia en Formación de Orientadores y Diseñadores a la Proyección Social del Museo Interactivo, IX reunión de la RedPop, Río de Janeiro, 2005.*

- Hernández, S. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). Interamericana Editores S.A. DE C.V.
- Huamaní, E. (2014-2015). *Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos*. Congreso de la República. Area de Servicios de Investigación.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2012-2017). *Encuesta Nacional de Programas*.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Perú indicadores de Gestión Municipal 2018*.
- Jara, A. (2020). *Contingencias técnicas y proceso de formalización en el organismo de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, Talara, Piura*. (Tesis de Maestría). Universidad César Vallejo.
- Ley 30830. (26 de Julio de 2018). *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*. (El Peruano) <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-modifica-la-ley-27157-ley-de-regularizacion-de-edif-ley-n-30830-1674956-1/>
- Macedo, L. (2017). *Derecho Urbanístico* (4ta. ed.). Molsan Impresos S. A.
- Matiz, S.; Farías, D. y Rojas, G. (2020). *Formalización de l Propiedad Rural y Urbana en Brasil, Colombia y Perú: Contexto Histórico, Normativo y de Política, actualidad y Prospectiva*.
- Matos Mar, J. (1986). *Desbode Popular y Crisis del Estado*. IEP Ediciones.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (Marzo de 2015). *Decreto Legislativo 295. Código Civil, Décima Sexta*. Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú
N° 2015-02742 - ISBN: 978-612-4225-14-7.
<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (Junio de 2006). *Normas Técnicas y de Gestión Reguladoras del catastro Urbano Municipal. Catastro Urbano Municipal*.
https://apps.contraloria.gob.pe/transfereciagestion/material/Modulo_I/Catastro%20Municipal.pdf
- Monayar, V. (2011). *Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de la política habitacional en la ciudad de Córdoba-Argentina*. (Tesis Doctoral). Universidad Nacional de Córdoba.

- Monteza, P. y Arrieta, A. (2010). Temas de inversión inmobiliaria. Un caso de pago en dinero de aportes de habilitación urbana en el derecho Urbanístico Peruano. *Athina*, (8), 130-145.
- Moreno, M. (2018). *Formalización de la Propiedad informal urbana por el organismo de formalización de la propiedad informal (Cofopri) en lotes de terreno en posesión de terceros, en la Región Ucayali - periodo 2016*. (Tesis Doctoral). Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal –COFOPRI*.
[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/4E208859347F437C05257B830064FAA9/\\$FILE/DS_025-2007_VIVIENDA.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/4E208859347F437C05257B830064FAA9/$FILE/DS_025-2007_VIVIENDA.pdf)
- Portillo, A. (2007). *El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*. CT catastro: ISSN 1138-3488, N° 59,2007, p. 39-50.
http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct59/38_50.pdf
- Pastor, I. (2010). *Formación General de Gestión Pública* (UNMSM-Facultad de Ciencias Económicas- CESEPI ed.). Gráfica Leyton.
- Renato, M. (2018). *Formalización de predios Urbanos por la Municipalidad provincial de Coronel Portillo y de las Posesiones Informales en el distrito de Yarinacocha Ucayali, 2016-2017*. (Tesis de Maestría).
- Resolución Ministerial N°155-2006, V. (Junio de 2006). Normas Técnicas y de Gestión Reguladores del Catastro Urbano Municipal. Lima, Lima, Perú.
- Resolución de Gerencia General N°053-2020-COFOPRI/GG (agosto de 2020). Lima, Perú.
- Resolución N°01-2010-SNCP/CNC. *Que aprueba la Guía del Código Único Catastral – CUC* como norma complementaria a la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC
- Resolución Ministerial N°174-2016-VIVIENDA (20 de Julio de 2016). *Modifican la Norma Técnica G.040-Definiciones, contenida en el Título I Generalidades del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobada por D.S. N° 011-2006-VIVIENDA*.
- Resolución Directoral N°139-2019-COFOPRI/DE (13 de enero de 2019)
- Roca, S. y Roca, L. (1997). *Derecho Hipotecario Dinámica registral* (Vol. Tomo IV).
- Romaní, T. (2019). *Efectividad organizacional de Cofopri y la integración económica de los beneficios del distrito de huanta, 2018*. (Tesis Doctoral). Universidad Cesar Vallejo.

- Rosas, A.; Rojas, G. y Herrera, E., (2018), *Modernización del catastro en el Perú: Creación del Organismo Técnico Especializado-Ente Rector del Sistema Nacional Catastral*. (Tesis de maestría). Universidad del Pacífico. https://repositorio.up.edu.pe/bitstream/handle/11354/2077/Alfredo_Tesis_maestria_2018.pdf?sequence=1
- Saavedra, T. (2006). *Experiencias emblemáticas en la superación de la precariedad y pobreza urbanas en América Latina y el Caribe: acceso al suelo urbano para los pobres*. Naciones Unidas.
- Sánchez, G. (2015). Mercado de suelo informal y políticas de habidat urbano en la ciudad de Guayaquil. (Tesis de maestría). FLACSO.
- Sunarp. (4 de mayo de 2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP. Resolución N°097-2013-SUNARP/SN*.
- Tamayo, M. (1999). *Aprender a investigar. Módulo 5: El proyecto de investigación. Aprender a Investigar* (3ra ed.). ARFO Editores, Ltda.
- The World Bank. (s.f.). *The World Bank. Tierra. Comprender la pobreza*. <https://www.worldbank.org/en/topic/land#1>
- TUO de la ley 27157, T. (2006). DECRETO SUPREMO N° 035-2006-VIVIENDA. *Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N°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*. <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2014/03/ds008-2000-mtc.pdf>
- Vargas, S. (2019). *Diagnóstico físico legal con fines de saneamiento de la parcela h, jurisdicción de los distritos de Santa Rosa y Ventanilla*. (Tesis de Título). Universidad Federico Villareal.
- Villadiego C. (2012). *Modelo de Gestión Urbana para la Sustentabilidad del Desarrollo Territorial en Comunidades Marginales Ubicadas en Zonas Costeras del Caribe Colombiano. Caso la Boquilla*. (Tesis Doctoral). Universidad de Chile.
- Zecenarro, M. (01 de 05 de 2016). *¿Tiene la Formalización de la Propiedad Urbana una tercera oportunidad en el Perú? Derecho y Cambio Social*. Depósito legal: 2005-5822. ISSN: 2224-4131. <file:///C:/Users/user/Downloads/Dialnet-TieneLaFormalizacionDeLaPropiedadUrbanaUnaTerceraO-5456244.pdf>

ANEXOS

8.1 Matriz de Consistencia

Título: “Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cofopri en el Perú”

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL
¿De qué manera el saneamiento físico legal a cargo de Cofopri, nos permite conocer los factores de formalización de predios en el Perú?	Establecer si el saneamiento a cargo de Cofopri, nos permite conocer los factores de formalización de predios en el Perú” .
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
<p>¿Cuál es la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú?</p> <p>¿Cuáles son los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú?</p> <p>¿Cuáles son los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú?</p>	<p>. Determinar la situación actual de Cofopri sobre saneamiento de predios en el Perú.</p> <p>Determinar los factores que originaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú.</p> <p>Determinar los factores que limitaron el saneamiento de predios a cargo de Cofopri en el Perú.</p>

**INFORME NRO. 002 - 2021 - JRPV**

A : Eliana Mary Arciniega
Decana de la Facultad de Derecho

DE : Jesús Ricardo Pérez Victoria

ASUNTO : Informe de conformidad para inscripción de plan de tesis
Estudiante: Jessica Rojas Faustino

FECHA : 30-10-2021

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para saludarlo y en vista de haber concluido el desarrollo del plan de tesis titulado "Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cotapili en el Perú", perteneciente al/la estudiante Jessica Rojas Faustino de la E.A.P. de Derecho; luego de la respectiva revisión a los requisitos de forma y fondo, en mi condición de asesor, y en cumplimiento al Reglamento Académico de la Universidad Continental, informo que el plan de tesis se encuentra **EXPEDITO** para la inscripción en la Facultad que Ud. preside, en concordancia a los principios de legalidad, presunción de veracidad y simplicidad, expresados en el reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI - SUNEDU).

Lo que comunico para conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,



Jesús Ricardo Pérez Victoria
Asesor de tesis.

Cc:
Facultad
Interesado(a)

INFORME No. 007 – 2022 – JRPV

A : ELIANA MORI ARCINEGA
Decano de la Facultad de Derecho

DE : JESÚS RICARDO PÉREZ VICTORIA

ASUNTO : Informe de conformidad para designación de jurados revisores

FECHA : 1 de Noviembre de 2022

Con sumo agrado me dirijo a vuestra despacho para saludarlo y en vista de haber concluido el desarrollo del borrador de tesis titulada: "SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS A CARGO DE COFOPRI EN EL PERÚ", perteneciente al/la estudiante JESSICA ROJAS FAUSTINO de la E.A.P. de Derecho; luego de la respectiva revisión a los requisitos de forma y fondo, en mi condición de asesor, y en cumplimiento al Reglamento Académico de la Universidad Continental, informo que:

- a) Se realizó la inscripción del plan de tesis y asesoramiento pertinente.
- b) El borrador de tesis se encuentra **EXPEDITO** para la designación de jurados revisores.

Lo que comunico para conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,



Asesor de tesis

Cc.
Facultad
Oficina de Gratos y Tributos
Interesado(a)

**INFORME NRO. 08 - 2022 - CSU**

A : Eliana Mary Arciniega
Decano de la Facultad de Derecho

DE : Christian Oliver Silva Urday

ASUNTO : Informe de conformidad de tesis
Estudiante: BACH. JESSICA ROJAS FAUSTINO

FECHA : 04/12/2022

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para saludarlo y en vista de haber concluido la revisión de la tesis titulada "Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cotapari en el Perú", perteneciente al/la estudiante BACH. JESSICA ROJAS FAUSTINO de la E.A.P. de Derecho; luego de la respectiva revisión a los requisitos de forma y fondo, habiéndose subsanado las observaciones comunicadas en su oportunidad, en mi condición de jurado revisor, y en cumplimiento al Reglamento Académico de la Universidad Continental, informo que la tesis se encuentra **EXPEDITA** para la sustentación, en concordancia a los principios de legalidad, presunción de veracidad y simplicidad, expresados en el reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación (RENATI - SUNEDU).

Lo que comunico para conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,

Christian Oliver Silva Urday

Jurado revisor de tesis

Cc:
Facultad
Interesado(a)

RÚBRICA PARA EVALUAR TESIS DE LICENCIATURA

Aspectos / criterios a evaluar	Resultados de la evaluación			Resultado	Comentario
	Deficiente (D)	En proceso (EP)	Luzado (L)		
Formalidad académica 1.El trabajo carece de coincidencias en citadas, lo que ha sido revisado a través de la plataforma Turn It In. 2.Se evidencia valores y buenas prácticas en la recolección de datos.	El trabajo no cumple con las dos condiciones requeridas.	El trabajo cumple una de las condiciones requeridas.	El trabajo cumple con todas las condiciones requeridas.	L	-
Limpieza y redacción 1.El lenguaje es impersonal y singular. 2.Tiempo presente para el planteamiento. 3.Tiempo pasado para los antecedentes, estado, resultados. 4.Margena las partes de redacción, texto, tamaño. 5.Sin errores ortográficos y buena sintaxis.	El trabajo presenta errores sistemáticos a lo largo de toda la redacción.	El trabajo cuenta con todos los elementos, pero con deficiencias en páginas específicas.	El trabajo cuenta con todos los elementos requeridos.	L	-
Referencias y citas 1.El listado de referencias incluye todas las referencias utilizadas en la elaboración del proyecto. 2.El listado de referencias respeta las normas de la American Psychological Association (APA). 3.Las referencias en las citas son formalmente correctas. 4.Los formatos de presentación de las citas, tanto directas como indirectas, son correctos. 5.No hay coincidencia entre cita y referencia.	El trabajo presenta errores sistemáticos a lo largo de toda la redacción.	El trabajo cuenta con todos y la mayoría de los elementos, pero con deficiencias en páginas específicas.	El trabajo cumple con todas las condiciones requeridas para las citas y referencias.	L	-

Cc.
Facultad
Interesado(a)

Aspectos / criterios a evaluar	Resultados de la evaluación			Resultado	Comentario
	Deficiente (D)	En proceso (EP)	Luzado (L)		
Portada Elementos que deben aparecer en la portada: 1.Nombre de la Universidad 2.Título de la tesis 3.Autor 4.Asesor 5.Grado 6.Fecha	No cuenta con portada o con ausencia sustancial de los elementos solicitados o título de la tesis	La portada cuenta con un máximo de tres elementos correctos.	La portada cuenta con todos los elementos correctos.	L	-
Resumen Características del resumen: 1.No sobrepasa una hoja. 2.Se comienza de manera objetiva. 3.Se incluye la parte metodológica. 4.Se incluye una breve mención de los resultados. 5.Se incluye la mención de las conclusiones principales. 6.Se indican al menos seis palabras clave. 7.Cuenta con el resumen en inglés (abstract).	El resumen no contiene los elementos solicitados.	El resumen contiene todos los elementos, pero con deficiencias en algunos de ellos.	El resumen contiene todos los elementos correctamente presentados.	L	-
Índice El índice o los índices se presentan según lo siguiente: 1.Se incluye el índice general. 2.Se incluye el índice de tablas, si el documento contiene tablas. 3.Se incluye el índice de gráficos, si el documento contiene gráficos. 4.Todos los índices están correctamente relacionados con el número de páginas. 5.Todos los índices mantienen un orden en la presentación y estructura.	El índice tiene deficiencias de diversa índole y no cumple con los elementos planteados.	El índice cuenta con la mayoría de elementos, pero con deficiencias.	El índice cumple con todas las condiciones requeridas.	L	-

Cc.
Facultad
Interesado(a)

Introducción	<p>La introducción debe</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Exponer el tema 2. Presentar los antecedentes relevantes. 3. Presentar las motivaciones del trabajo. 4. Explicar los aspectos metodológicos. 5. Explicar de manera general el contenido de cada uno de los capítulos. 6. Mencionar las alcances. 7. Mencionar las limitaciones. 	El trabajo se presenta introducción o la mayoría de los elementos tiene deficiencias.	La introducción cuenta con cinco de los elementos solicitados o la mayoría de estos presentan deficiencias.	La introducción contiene todos los elementos necesarios presentados con pertinencia.	L	-
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	---	---

Aspectos / criterios a evaluar:		Resultados de la evaluación			Resultado	Comentario	
		Deficiente (D)	En proceso (EP)	Logrado (L)			
Cargos de la tesis	Planteamiento del estudio	1. El problema se enuncia en forma de una pregunta y al menos dos subpreguntas derivadas de la primera, todas ellas vinculadas directamente con el tema. 2. El problema se enuncia de forma clara, sin ambigüedades y es una pregunta que puede ser resuelta a través de la investigación. 3. Se incluye objetivo general y objetivos específicos. 4. Se explica la importancia del estudio y sus motivaciones (justificación).	No cuenta con planteamiento del problema o se encuentra deficiencias en cada uno de sus elementos.	El planteamiento del estudio contiene como mínimo tres elementos correctos.	El planteamiento del estudio contiene todos los elementos correctamente planteados.	L	-
	Marco teórico o conceptual / estado del arte	1. Presenta los antecedentes relevantes sobre el tema a investigar (autores), preferentemente artículos científicos de revistas indexadas, cuando es aplicable. 2. Presenta la perspectiva teórica (teoría o teorías) sobre la cual se basa el estudio, si es aplicable. 3. Se definen con claridad, precisión y sustentó los conceptos clave.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte no cumple con las condiciones requeridas.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte cumple con algunas de las condiciones requeridas o estas cumplen mejoras.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte cumple con todas las condiciones de manera satisfactoria.	L	-
	Diseño metodológico	El diseño metodológico explica con claridad los siguientes aspectos: 1. Tipo de investigación 2. Población y muestra (criterios de selección o inclusión) 3. Variables de interés de información (procedimiento) 4. Instrumentos de recolección de datos 5. Técnicas de análisis de los datos 6. Describe las categorías de la investigación (estudio cualitativo).	La presentación del diseño metodológico no cumple con todas las condiciones, o la gran mayoría de estas	La presentación del diseño metodológico cumple con solo algunas de las condiciones de manera satisfactoria.	La presentación del diseño metodológico cumple con todas las condiciones de	L	-

Cc.
Facultad
Interesado(a)

		requieren mejoras.		matara satisfactoria.		
Resultados	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se expone de manera detallada la información recogida. 2. Los resultados se presentan con gráficos, pero también con explicaciones. 3. Los resultados inician con la presentación de los análisis del primer orden. 4. Los tablas deben estar citadas en el texto. 5. Los tablas deben estar correctamente tituladas. 6. Se comentan los datos más relevantes. 7. Se expone los resultados con la evidencia existente. 8. Los resultados están ordenados según categorías y subcategorías (estudio cualitativo). 	Los resultados solo cumplen con dos o hasta tres de las condiciones requeridas.	Los resultados se presentan atendiendo a cuatro o hasta seis de las siete condiciones.	Los resultados se presentan atendiendo a todas las condiciones requeridas.	L	-
Discusión	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se expone los resultados con la evidencia existente 2. Se identifica fortalezas y debilidades del estudio en función al resultado central. 3. Se compara y contrasta los resultados del estudio con el de otros estudios y con la literatura vigente. 4. No se repite los resultados en forma general. 5. Se identifica errores metodológicos o necesidades para futuras investigaciones. 6. Se identifica fortalezas y debilidades del estudio. 	La discusión cumple como máximo con dos de las condiciones requeridas.	La discusión cumple con tres o hasta cinco de las condiciones requeridas.	La discusión cumple con todas las condiciones requeridas.	L	-

Autor(es) de la tesis:	BACH. JESSICA ROJAS FAUSTINO
Título preliminar:	Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cofopri en el Perú
Revisor:	Christian Silva Urday



INFORME No. 01 -2023-YMV

A: Dra. Eliana Mory Arciniega
Decana de la Facultad de Derecho

DE: Yanet Felia Montoya Vera

ASUNTO: Informe de conformidad de tesis
Estudiante: **BACH. JESSICA ROJAS
FAUSTINO**

FECHA: 9 de enero de 2023

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para saludarlo y en vista de haber concluido la revisión de la tesis titulada: "**Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cofopri en el Perú**", perteneciente a la estudiante **Bachiller Jessica Rojas Faustino**; de la E.A.P. de Derecho, luego de la respectiva revisión a los requisitos de forma y fondo, habiéndose subsanado las observaciones comunicadas en su oportunidad, en mi condición de jurado revisor, y en cumplimiento al Reglamento Académico de la Universidad Continental, informo que la tesis se encuentra **EXPEDITA** para la sustentación.

Lo que comunico para conocimiento y fines correspondientes.

Atentamente,

Yanet Montoya Vera
Jurado revisor de tesis



Firmado digitalmente por:
MONTAYA VERA Yanet Felia
FAU 20160211034 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/03/2023 14:51:54-0500

RÚBRICA PARA EVALUAR TESIS

Revisor(a) de tesis: Yanet Montoya Vera, correspondiente al tema "Saneamiento físico legal de predios a cargo de Cofopri en el Perú", Bachiller . **Jessica Rojas Faustino**

Aspectos y criterios para evaluar		Logrado (L)	En proceso (EP)	Deficiente (D)	Resultado	Comentario
Partes preliminares de la tesis	Portada Elementos que deben aparecer en la portada: 1. Nombre de la Universidad 2. Título de la tesis 3. Autor 4. Asesor 5. Grado 6. Fecha	La portada cuenta con todos los elementos correctos.	La portada cuenta con un máximo de tres elementos correctos.	No cuenta con portada o con ausencia substancial de los elementos solicitados 1 título de la tesis	L	
	Resumen Características del resumen: 1. No sobrepasa una hoja. 2. Se menciona el objetivo. 3. Se incluye la parte metodológica. 4. Se incluye una breve mención de los resultados. 5. Se incluye la mención de las conclusiones principales. 6. Se indican al menos seis palabras clave. 7. Cuenta con el resumen en inglés (abstract).	El resumen contiene todos elementos correctamente presentados	El resumen contiene todos elementos, pero con deficiencias en algunos de ellos.	El resumen no contiene los elementos solicitados.	L	
	Índice Los índices se presentan según lo siguiente: 1. Se incluye el índice general. 2. Se incluye el índice de tablas, si el documento contiene tablas. 3. Se incluye el índice de gráficos, si el documento contiene gráficos. 4. Todos los índices están correctamente relacionados con el número de páginas. 5. Todos los índices mantienen un orden en la presentación y estructura.	El índice cumple con todas las condiciones requeridas.	El índice cuenta con la mayoría de los elementos, pero con deficiencias.	El índice tiene deficiencias de diverso orden y no cumple con los elementos planteados.	L	

Cuerpo de la tesis	Introducción La introducción debe 1. Exponer el tema 2. Presentar los antecedentes relevantes. 3. Presentar las motivaciones del trabajo. 4. Explicar los aspectos metodológicos. 5. Explicar de manera general el contenido de cada uno de los capítulos. 6. Mencionar los alcances. 7. Mencionar las limitaciones.	La introducción contiene todos los elementos necesarios presentados con pertinencia.	La introducción cuenta con menos de cinco de los elementos solicitados o la mayoría de estos presentan deficiencias.	El trabajo no presenta introducción o la mayoría de los elementos tiene deficiencias.	L	
	Planteamiento del estudio 1. El problema se enuncia en forma de una pregunta y al menos dos preguntas específicas derivadas de la primera, todas ellas vinculadas directamente con el tema. 2. El problema se enuncia de forma clara, sin ambigüedades y es una pregunta que puede ser resuelta a través de la investigación. 3. Se incluye objetivo general y objetivos específicos. 4. Se explica la importancia del estudio y sus motivaciones (justificación).	El planteamiento del estudio contiene todos los elementos correctamente planteados.	El planteamiento del estudio contiene como máximo tres elementos correctos.	No cuenta con planteamiento del problema o se encuentra deficiencias en cada uno de sus elementos.	L	
	Marco teórico 1. Presenta de forma ordenada los conocimientos existentes sobre el tema a investigar (antecedentes), preferentemente artículos científicos de revistas indexadas, cuando es aplicable. 2. Presenta la perspectiva teórica (bases teóricas) sobre la cual se basa el estudio, si es aplicable. 3. Se definen con claridad, precisión y sustento los conceptos clave.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte cumple con todas las condiciones de manera satisfactoria.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte solo cumple con algunas de las condiciones requeridas o estas requieren mejoras.	El marco teórico o conceptual o el estado del arte no cumple con las condiciones requeridas.	L	

Diseño metodológico	<ol style="list-style-type: none"> 1. El diseño metodológico explica con claridad los siguientes aspectos: 2. Tipo de investigación 3. Población y muestra (criterios de exclusión e inclusión) 4. Técnica(s) de recojo de información (procedimiento) 5. Instrumentos de recolección de datos 6. Técnicas de análisis de los datos 7. Describe las categorías de la investigación (estudio cualitativo). 	La presentación del diseño metodológico cumple con todas las condiciones de manera satisfactoria.	La presentación del diseño metodológico cumple con solo algunas de las condiciones de manera satisfactoria.	La presentación del diseño metodológico no cumple con todas las condiciones, o la gran mayoría de estas requieren mejoras.	L	
Resultados	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se expone de manera detallada la información recogida. 2. Los resultados se presentan con gráficos, pero también con explicaciones. 3. Los resultados inician con la presentación de los análisis del primer orden. 4. Las tablas deben estar citadas en el texto. 5. Las tablas deben estar correctamente tituladas. 6. Se comentan los datos más relevantes. 7. Se expone los resultados con la evidencia existente. 8. Los resultados están ordenados según categorías y subcategorías (estudio cualitativo). 	Los resultados se presentan atendiendo a todas las condiciones requeridas.	Los resultados se presentan atendiendo a cuatro o hasta seis de las siete condiciones.	Los resultados solo cumplen con dos o hasta tres de las condiciones requeridas.	L	
Discusión	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se expone los resultados con la evidencia existente 2. Se identifica fortalezas y debilidades del estudio en función al resultado central. 3. Se compara y contrasta los resultados del estudio con el de otros estudios y con la literatura vigente. 4. No se repite los resultados en forma general. 5. Se identifica errores metodológicos o necesidades para futuras investigaciones. 6. Se identifica fortalezas y debilidades del estudio. 	La discusión cumple con todas las condiciones requeridas.	La discusión cumple con tres o hasta cinco de las condiciones requeridas.	La discusión cumple como máximo con dos de las condiciones requeridas.	L	

Conclusiones	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las conclusiones se desarrollan directamente con los problemas y los objetivos de la investigación. 2. Si la investigación lo requiere, en las conclusiones se hacen explícitas la aceptación o rechazo de las hipótesis. 3. Las conclusiones mencionan el aporte al conocimiento que la investigación ha hecho evidente. 4. Las conclusiones son concisas y sintéticas. 	Las conclusiones cumplen con todas las condiciones requeridas de manera satisfactoria.	Solo algunas de las conclusiones cumplen con las condiciones requeridas.	No se cumple con ninguna de las condiciones de manera satisfactoria.	L	
Anexos y apéndices	<p>De acuerdo con el criterio del investigador, se incluyen anexos y/o apéndices. Estos deben considerar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oficio de aprobación emitido por el Comité de ética, si el caso así lo requiere. 2. Documentos mediante los cuales se verifique la probidad en la recolección de datos como consentimientos informados, asentimientos informados, autorizaciones, etc. 3. Matrices de consistencia, operacionalización de variables, o aquellas que se considere necesario. 4. Se debe considerar las diferencias entre anexos y apéndices que se encuentra en la guía de investigación. 	Los anexos y apéndices cumplen con todas las condiciones requeridas de manera satisfactoria.	Solo algunas de los anexos y apéndices cumplen con las condiciones requeridas.	No se cumplen con las condiciones necesarias de manera satisfactoria.	L	
Probidad académica	Todas las coincidencias del trabajo han sido citadas correctamente, lo que ha sido revisado a través de la plataforma <i>Turn it in</i> . Se evidencia valores y buenas prácticas en la recolección de datos.	El trabajo cumple con todas las condiciones requeridas.	El trabajo no cumple una de las condiciones requeridas.	El trabajo no cumple con las dos condiciones requeridas.	L	

