

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS,**  
**CONTABLES Y SOCIALES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**Tesis**

**Efectividad del marco normativo de formalización de predios urbanos informales en  
la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023**

Asesor:

Dra. Rodriguez Ayerbe, Kathie

Autor:

Quillahuaman Barrientos, Andy

Para optar el Título Profesional de:

Abogado(a)

Cusco -Cusco- Perú

2025



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE LOS ANDES**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS CONTABLES Y SOCIALES**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Acta N°: 027-2025

**ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TÍTULO PROFESIONAL**

En la ciudad de Cusco, a los 21 días del mes de julio del 2025, siendo las 9:30: horas, se reunieron los integrantes del Jurado designado por Resolución Sub Directoral N° 395-2025-UTEA-FCJCS-EPD-FC de la Escuela Profesional de Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas Contables y Sociales:

Presidente :	Mgt. Kadagand Venero, Liliana
Dictaminante :	Mgt. Caceres Caceres, Angel
Replicante :	Mgt. Huarcaya Portilla, Edith Griselda

Para evaluar la sustentación, en la modalidad de:

Tesis       Trabajo de suficiencia profesional

Titulada:

**Efectividad del marco normativo de formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023**

Desarrollado por el (los) Bachiller (es):

Br.: Quillahuaman Barrientos, Andy  
(Apellidos y Nombres)

Br.: \_\_\_\_\_  
(Apellidos y Nombres)

Para optar el Título Profesional de:

Abogado(a)

(Denominación del Título)

Concluido el acto, el Jurado dictaminó que el (la) (los) mencionado(a) (s) bachiller (es) fue (ron) **APROBADO (S)**:

Por: Unanimidad  
(Unanimidad o Mayoría) (\*)

Emitiéndose el calificativo final de:

Bachiller (Apellidos y Nombres)	Calificación (**)
Br. Quillahuaman Barrientos, Andy	Aprobado

Siendo las 10:45 horas concluyó la sesión, firmando los integrantes del Jurado.

Presidente: Mgt. Kadagand Venero, Liliana  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Dictaminante: Mgt. Caceres Caceres, Angel  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

Replicante: Mgt. Huarcaya Portilla, Edith Griselda  
(Dr. Mg.). (Apellidos y Nombres)

(Firma)

(Firma)

(Firma)

(\*): **Mayoría:** Dos integrantes del jurado aprueban o desaprueban; **Unanimidad:** Todos los integrantes del jurado aprueban o desaprueban, Art. 18 RGGAT.

(\*\*): 0 a 10: Desaprobado, 11 a 15: Aprobado, 16 a 18: Aprobado Notable, 19 y 20: Aprobado con Distinción, Art. 18 RGGAT.




## 11% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

### Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 15 palabras)

### Fuentes principales

- 9%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 7%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

### Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

## Metadatos

<b>Datos del Autor</b>	
Nombres y Apellidos	: Andy Quillahuaman Barrientos
Tipo de documento de identidad	: DNI
Número del documento de identidad	: 77799029
URL ORCID	: <a href="https://orcid.org/0009-0007-7152-8960">https://orcid.org/0009-0007-7152-8960</a>
<b>Datos del Asesor</b>	
Nombres y Apellidos	: Dra. Rodriguez Ayerbe, Kathie
Tipo de documento de identidad	: DNI
Numero de documento de identidad	: 40032400
URL ORCID	: <a href="https://orcid.org/0000-0003-4393-5415">https://orcid.org/0000-0003-4393-5415</a>
<b>Datos de la Investigación</b>	
Facultad	: Ciencias Jurídicas, Contables y Sociales
Escuela Profesional	: Derecho
Línea de Investigación	: Derecho, Privado y Público
Rango de años en que se realizó la investigación	: Mayo 2023- agosto 2024
Fuente de financiamiento	: Autofinanciado
Porcentaje de similitud	: 11%
URL de OCDE	: <a href="https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01">https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01</a>

## **Dedicatoria**

A mis queridos padres Willy y Gladis, que siempre me han apoyado y guiado durante mis años de estudios universitarios.

A mis abuelos Jorge e Higidia, por todo su amor y enseñanza de vida.

A mis docentes, maestros y asesores por sus conocimientos impartidos que me respaldan.

A mis compañeros, amigos y a Maryori E. por ser parte de mi preparación profesional, por su grata compañía y por su profundo amor.

## **Agradecimientos**

A Dios, por ser mi guía para seguir adelante.

A mis docentes universitarios y a mis asesores por sus enseñanzas y consejos.

A mí amada familia por motivarme y alentarme cada día para lograr mis objetivos.

## Resumen

El presente estudio tuvo como objetivo analizar el marco normativo que influye en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco durante el año 2023. Específicamente, se buscó: identificar los factores que generan retrasos, examinar el procedimiento de formalización y evaluar la percepción de beneficiarios y funcionarios sobre el impacto de la normativa en el proceso. La investigación se desarrolló con un enfoque cuantitativo, de tipo descriptivo–correlacional, utilizando instrumentos como cuestionarios y entrevistas.

Los resultados evidenciaron que la dilación no es consecuencia de un solo factor, sino de una combinación de elementos normativos, administrativos, técnicos y sociales. Entre los hallazgos más relevantes se identificó la superposición de leyes y ordenanzas, la duplicidad de requisitos, la falta de coordinación entre instituciones (Municipalidad, COFOPRI y SUNARP), la escasa digitalización y el desconocimiento de la ciudadanía sobre el proceso. Asimismo, se constató que las fases más críticas del procedimiento son el saneamiento legal y la inscripción registral. En cuanto a las percepciones, los beneficiarios indicaron que el proceso es burocrático, lento y poco claro, mientras que los funcionarios reconocieron que la normativa es compleja. En conclusión, el estudio confirma que la dilación en la formalización de predios urbanos informales en Cusco responde a un sistema fragmentado y poco coordinado. Superar este problema requiere unificar y simplificar la normativa, modernizar los procedimientos con herramientas tecnológicas y fortalecer la comunicación entre instituciones y ciudadanía, garantizando así procesos más ágiles, transparentes y eficientes.

**Palabras clave:** Formalización, Predios urbanos informales, Marco normativo, Dilación.

## **Abstract**

The present study aimed to analyze the regulatory framework that influences the delay in the formalization of informal urban land in the Provincial Municipality of Cusco during the year 2023. Specifically, it sought to: identify the factors that cause delays, examine the formalization procedure, and evaluate the perception of beneficiaries and officials regarding the impact of regulations on the process. The research was conducted with a quantitative approach, of a descriptive-correlational type, using instruments such as questionnaires directed to beneficiaries and officials, as well as documentary review of files and current regulations.

The results evidenced that the delays are not due to a single factor, but rather a combination of normative, administrative, technical, and social elements. Among the most relevant findings, the overlap of laws and ordinances, the duplication of requirements, the lack of coordination between institutions (Municipality, COFOPRI, and SUNARP), the limited digitization, and the lack of public knowledge regarding the process were identified. It was also found that the most critical phases of the procedure are legal clearing and registration. Regarding perceptions, beneficiaries indicated that the process is bureaucratic, slow, and unclear, while officials acknowledged that the regulations are complex.

In conclusion, the study confirms that the delay in the formalization of informal urban properties in Cusco is due to a fragmented and poorly coordinated system. Overcoming this problem requires unifying and simplifying regulations, modernizing procedures with technological tools, and strengthening communication between institutions and citizens, thus ensuring more agile, transparent, and efficient processes.

**Keywords:** Formalization, Informal urban properties, Regulatory framework, Delay.

## Índice

Portada .....	i
Acta de sustentación .....	ii
Reporte de similitud .....	iii
Metadatos .....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimientos .....	vi
Resumen .....	vii
Abstract.....	viii
Índice.....	ix
Índice de figuras.....	xi
Índice de anexos .....	xii
<b>I. Introducción .....</b>	<b>13</b>
<b>II. Planteamiento del problema .....</b>	<b>15</b>
2.1 Descripción y formulación del problema .....	15
2.2 Objetivos .....	19
2.2.1 Objetivo general.....	19
2.2.2 Objetivos específicos.....	19
2.3 Justificación e importancia.....	19
2.4 Hipótesis.....	21
2.5 Categoría y sub categoría .....	21
<b>III. Marco teórico .....</b>	<b>23</b>
3.1 Antecedentes .....	23
3.2 Bases Teóricas.....	29

3.3	Definición de Términos .....	58
<b>IV.</b>	<b>Metodología .....</b>	<b>61</b>
4.1	Tipo y nivel de investigación .....	61
4.2	Ámbito temporal y espacial .....	62
4.3	Población y muestra .....	63
4.4	Instrumentos.....	64
4.5	Procedimiento .....	65
4.6	Análisis de datos .....	66
4.7	Consideraciones éticas .....	66
<b>V.</b>	<b>Resultados y discusión .....</b>	<b>67</b>
<b>VI.</b>	<b>Conclusiones .....</b>	<b>83</b>
<b>VII.</b>	<b>Recomendaciones .....</b>	<b>85</b>
<b>VIII.</b>	<b>Referencias.....</b>	<b>87</b>
<b>IX.</b>	<b>Anexos .....</b>	<b>95</b>

## Índice de figuras

<b>Figura 01:</b> Saneamiento físico legal de predios urbanos informales según COFOPRI .....	40
<b>Figura 02:</b> Procesos para la formalización de predios informales .....	51
<b>Figura 03:</b> Ubicación geográfica .....	63

## Índice de anexos

<b>Anexo 01:</b> Matriz de categorización .....	96
<b>Anexo 02:</b> Autorización para de aplicación de instrumentos .....	97
<b>Anexo 03:</b> Validación de instrumentos .....	99
<b>Anexo 04:</b> Instrumento de recolección de información .....	102
<b>Anexo 05:</b> Galería fotográficas.....	104

## **I. Introducción**

El propósito principal de esta investigación es examinar el marco normativo que afecta la demora en la formalización de terrenos urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco durante el 2023. Por ende, su desarrollo consta de los siguientes capítulos:

El capítulo II está enfocado en la formulación del problema. Este segmento expone la situación problemática relacionada con el marco regulatorio y la formalización de propiedades urbanas en la ciudad de Cusco. A partir de esta realidad se formula el problema general y los problemas específicos que guían la investigación, seguidos de los objetivos correspondientes. Asimismo, se expone la justificación del estudio desde tres perspectivas: teórica, práctica y metodológica. Finalmente, se presentan las hipótesis de trabajo, así como las categorías y subcategorías que delimitan el campo de análisis.

En el capítulo III, se expone el marco teórico. En primer lugar, se muestran los antecedentes más significativos a escala internacional, nacional y local, que facilitan la contextualización del tema y la comprensión de experiencias parecidas. En segundo lugar, se abordan las bases teóricas fundamentales, definiendo conceptos el marco normativo vigente compuesto por la Ley N.º 28687, su reglamento y ordenanzas municipales como la N.º 24-2019-MPC. Este capítulo ofrece una base conceptual sólida que permite entender con profundidad el fenómeno estudiado y el marco normativo vigente.

El capítulo IV corresponde a la metodología de la investigación. Aquí se describe el tipo, nivel y enfoque metodológico adoptado, detallando que se trata de una investigación metodológica de enfoque cualitativo, con un diseño de investigación básica, de nivel exploratorio y descriptivo. Asimismo, se precisa el ámbito geográfico (ciudad del Cusco) y temporal (año 2023 del estudio). Se establece la población y muestra de análisis, así como las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de información, tales como la entrevista semiestructurada, y la guía de entrevista. Además, se expone el procedimiento metodológico seguido y se destacan las consideraciones éticas que garantizaron el respeto a los participantes y a la información recolectada.

En el capítulo V, se presentan los resultados y discusión. Este apartado expone los hallazgos obtenidos en el análisis documental, confrontándolos con la teoría y la normativa vigente. Se examinan las percepciones ciudadanas sobre la ley, el proceso de formalización, la respuesta de las autoridades y las principales dificultades en la aplicación de la Ley N.º 28687, así como de la ordenanza municipal N.º 24-2019-MPC. Asimismo, se identifican vacíos normativos y debilidades institucionales que dilatan el proceso de formalización.

El capítulo VI reúne las conclusiones, que responden directamente a los objetivos propuestos, permitiendo cerrar el ciclo investigativo. Se evidencian las principales falencias en la aplicación de la normativa, el escaso conocimiento ciudadano en materia de formalización y la necesidad de un mayor compromiso institucional para informar y agilizar el proceso de formalización a los pobladores interesados en la ciudad del Cusco.

## **II. Planteamiento del problema**

### **2.1 Descripción y Formulación del problema**

En nuestro país una problemática social es la ocupación informal de propiedad, por ello según (Charaja, 2017) el estado fue diseñando políticas de formalización para acrecentar el valor de las propiedades. Por ello, COFOPRI efectuaba actividades de promoción para el acceso a la posesión legalizada, y fue a partir del año 2006 al 2014 que podría legalizar las propiedades, sin embargo en el año 2017 se le consignaría como regulador y ejecutor para lograr la titulación rural y urbana en el Perú, posteriormente, esta facultad se traspaso a los gobiernos regionales, con la potestad de formalización y titulación de tierras rurales y urbanas, quedando COFOPRI como una entidad de asesoría para los municipios en cuanto a la regularización de la posesión predial informal. (Neyra, 2019)

De acuerdo a datos recabados por el registro oficial de los municipios en el año correspondiente al dos mil diecisiete, realizado por el INEI, del total de 1.851 municipios provinciales y de distrito, únicamente el 55,2% ha elaborado alguna vez un levantamiento catastral. Así mismo, el 20,2% ha realizado el levantamiento catastral y actualización de datos, también el recaudo en Perú, el impuesto predial se calcula en un 0,2% del Producto Interior Bruto (PIB) del país, teniendo poca recaudación por las falencias en el registro del catastro. (Instituto Peruano de Economía, 2019)

Cuando se inicia el trámite de formalización de predios, empieza un largo camino por el costo que tendrá que asumir el ciudadano a cambio de abonar el monto correspondiente de las prestaciones de expertos que participan en el procedimiento de formalización como (abogado, notario, registradores, trámites administrativo en los municipios), y por los requisitos del trámite previo que tendrá que efectuar antes de la inscripción del predio en la institución conocida como SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos); aquellos que se encargan de la gestión y regulación de registros público procesos en que no han logrado simplificarse por el contrario han ido en aumento con el tiempo causando que los ciudadanos incurran en la tenencia informal de sus predios. (Campo, 2019)

De lo anteriormente descrito establecemos que el proceso para registrar un bien es preciso que inicialmente se haya saneado el título de propiedad en el municipio, para acreditar la propiedad del terreno que se posee y en el cual se encuentra la construcción, por lo tanto, el saneamiento, es un conjunto de hechos encaminados a la inscripción del predio, él debe cumplir con una serie de condiciones indispensables como planos, documentos y posteriormente seguir minuciosamente un conjunto de procedimientos tales como: el llenado de formularios, la suscripción de documentos en escritura pública, que son pasos orientados para lograr la inscripción del predio.

Ante esta situación la Ley de Desarrollo y su legislación complementaria, Ley N.º 28687, Ley para la formalización de los predios informales, acceso al suelo y obtención de servicios básicos, reglamenta el procedimiento de regularización de propiedades que se encuentran en una situación informal, áreas urbanas no regulares y asentamientos populares en zonas urbanas, de este modo los municipios provinciales, en el ámbito de su circunscripción asumieron esta función para lograr la inscripción de los títulos.

Bajo esa línea y en el caso concreto, el municipio del Cusco en su Ordenanza Municipal N°24 -2019-MPC tiene la finalidad de entregar documento de Saneamiento de la Propiedad; y asimismo conceder garantía legal a los moradores habitantes de la provincia de Cusco que, debido a algún motivo, no lograron inscribir o acceder al título de propiedad emitido por dicha entidad u otra facultada para la formalización. También establece que los títulos de propiedad son el instrumento legislativo de formalización, los cuales deben ser efectuados por administración urbanística y rural, mediante la Subgerencia de Gestión Urbana y Rural, que debe realizar la regularización legal de predio de personas empleadas en la economía no regulada o no formal en conjunto de proveer seguridad de tenencia, fomentar inversión, seguridad física legal para mejorar el orden público de su jurisdicción. Sin embargo, esta ordenanza no ha logrado mayores avances, debido a que no realiza una actualización de la base de datos de información catastral ni los constata con la realidad física, esto se evidencia en la Asociación Pro Vivienda Independencia Manzana “O”, la cual se ubica dentro de su jurisdicción.

Esta asociación presenta un problema en particular en su proceso de formalización porque requieren de aclaración y/o modificación de lote de terreno anterior, referencial a uno actualizado, de acuerdo a la numeración oficial asignada por el Ministerio encargado de Vivienda y Edificación; esta situación se dio porque los funcionarios del municipio en el año 1987 dieron títulos de propiedad adquiridos mediante compra venta a los asociados empadronados del Pueblo Joven Independencia mediante su Dirección de Asentamientos Humanos, con la finalidad de que accedan a servicios básicos como el desagüe y alumbrado público. No obstante, incurrieron en error en la consignación de nomenclatura y numeración derivada de la consignación previa a la lotización por parte de la municipalidad, siendo así, en el año 1987 les otorgo la nomenclatura “D”, sin embargo, el año 1980 el departamento gubernamental encargado de Vivienda y Construcción y la Dirección Ejecutiva de

Promoción Urbana de la entidad regional responsable de Vivienda y Edificación en el ORDESO les asignó la nomenclatura “O”.

Esto también es debido a que la Municipalidad asigna un Código de Contribuyente, que corresponde a un individuo, pero no a una propiedad inmobiliaria; además no se verifica si la nomenclatura y numeración que se le asigna a un lote o inmueble se encuentra correctamente registrado o se ha actualizado en el municipio en sus diferentes dependencias.

Por lo que, para efectos de corregir este error, se demanda la emisión de una Resolución de Alcaldía con rectificación para que prosiga su proceso de formalización ya que se clasifican en propiedad informal.

De este modo el enfoque de nuestro estudio está dirigido hacia la efectividad del marco normativo de formalización de predios urbanos en la entidad gubernamental local de la provincia de Cusco durante el periodo de 2023, específicamente de la Asociación Pro Vivienda Independencia en la Manzana “O”.

Asimismo, según la Carta Magna del Perú, hoy en día las autoridades municipales, son los encargados de realizar la planificación del crecimiento urbano y rural dentro de su área de influencia, tomando en cuenta la delimitación de zonas, la planificación urbana y el acondicionamiento de territorio; por ende, de acuerdo a la Ley N.º 27972 se refiere que las autoridades locales poseen la autorización para ordenar la dimensión espacial y utilidad del suelo, así mismo se manifiesta en esta ley que las municipalidades distritales colocan la designación de vías como avenidas, calles, plazas y la enumeración de viviendas.

Sin embargo, el municipio de Cusco cuando realizaba la asignación de lotes a los propietarios de algunas zonas, asignó diferentes nomenclaturas y numeración para identificar dichos predios con el fin de tener un registro de ellos; no obstante, en muchos casos se incurrió en inexactitudes registrales, por lo que es necesario acceder a los certificados de numeración, que son documentaciones expedidas por la municipalidad y a través de estos se

legítima la numeración municipal estipulada a una unidad catastral o predio con la finalidad de obtener su identificación de los ingresos al predio para su posterior inscripción.

Bajo esta reflexión problemática, la presente investigación pretende determinar si hay efectividad del marco normativo de formalización de predios urbanos que requieren aclaración y/o rectificación en el gobierno local de la Provincia de Cusco.

### **2.1.1 Problema General**

¿De qué manera influye la efectividad del marco normativo en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

### **2.1.2 Problemas Específicos**

- 1 ¿Qué factores influyen en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?
- 2 ¿De qué manera se realiza la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

## **2.2 Objetivos**

### **2.2.1 Objetivo General**

Analizar el marco normativo que influye en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023.

### **2.2.2 Objetivos Específicos**

- 1 Identificar qué factores influyen en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023.
- 2 Examinar el procedimiento de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023.

## **2.3 Justificación e importancia**

### **2.3.1 Justificación practica**

Desde un enfoque práctico, esta investigación reviste importancia al centrarse en una problemática concreta que afecta directamente a numerosos ciudadanos del ámbito urbano del Cusco: la informalidad en la tenencia de predios. A través de este estudio se pretende identificar los principales factores que limitan o favorecen la implementación del marco normativo de formalización predial. El resultado servirá como insumo para que las autoridades locales, operadores del derecho y responsables de políticas públicas puedan adoptar decisiones más acertadas, eficaces y contextualizadas. Asimismo, permitirá generar propuestas de mejora que contribuyan a una mayor eficiencia en los procesos de formalización, reduciendo la brecha de informalidad urbana y fomentando el desarrollo ordenado del territorio.

### **2.3.2 Justificación teórica**

Este estudio se fundamenta teóricamente en la necesidad de examinar la efectividad real de las regulaciones legales creadas para la formalización de terrenos urbanos informales, particularmente en el escenario peruano. El marco normativo vigente, representado principalmente por la Ley N.º 31056 y su reglamentación, el objetivo es proporcionar protección legal a miles de familias que residen en asentamientos informales, permitiéndoles acceder a servicios básicos, crédito financiero y una mayor calidad de vida. Sin embargo, pese a la existencia de un cuerpo normativo, persisten limitaciones estructurales, administrativas y técnicas en su implementación efectiva. Desde una perspectiva jurídica, este estudio permitirá evaluar la coherencia, aplicabilidad y suficiencia del marco legal en relación con los principios del Derecho administrativo, el Derecho urbanístico y el Derecho constitucional, contribuyendo al debate académico sobre la eficacia normativa en contextos locales.

### **2.3.3 Justificación metodológica**

Metodológicamente, esta investigación se justifica al utilizar un enfoque cualitativo, lo que permitirá no solo realizar entrevistas sobre la aplicación del marco normativo, sino también comprender las percepciones de los actores involucrados en el proceso de formalización (funcionarios municipales, beneficiarios, especialistas en derecho urbano, etc.). Este enfoque garantiza un análisis más completo y profundo del fenómeno estudiado. Además, al delimitarse a un ámbito geográfico específico —la Municipalidad Provincial del Cusco— y un período temporal definido —el año 2023—, la investigación mantiene un carácter contextualizado, viable y pertinente, favoreciendo la validez y aplicabilidad de sus conclusiones.

## **2.4 Hipótesis**

De acuerdo con Arispe (2020), en investigaciones de naturaleza básica y nivel descriptivo, no es necesario formular hipótesis, ya que este tipo de estudio se dedica a caracterizar fenómenos de manera detallada sin intentar establecer vínculos causales o correlativos entre las variables. Por ende, en el presente trabajo, al emplear un enfoque descriptivo, se omite la formulación de hipótesis y se prioriza la descripción exhaustiva del objeto de estudio en alineación con los objetivos establecidos.

## **2.5 Categoría y sub categoría**

### **2.5.1 Categoría I**

#### **Efectividad del marco normativo:**

La categoría efectividad se entiende como un indicador de cómo el marco normativo impacta el proceso de formalización de predios, evaluando su capacidad para cumplir con los objetivos establecidos y responder a las necesidades de la población en un contexto específico. Esta categoría se refiere a las leyes, regulaciones y procedimientos que rigen la formalización de predios urbanos informales. Se analiza cómo este marco normativo influye en el proceso de formalización y en la dilación de los trámites correspondientes.

## **2.5.2 Categoría II**

### **Formalización de Predios Urbanos Informales:**

Esta categoría se centra en el proceso de obtención de títulos de propiedad para predios que actualmente se consideran informales. Se evalúa cómo la efectividad del marco normativo afecta la rapidez y eficiencia de este proceso.

### **III. Marco teórico**

#### **3.1 Antecedentes**

##### **3.1.1 Antecedentes Internacionales**

(Hoyos, 2015), realizó la investigación “*Metodología para la implementación de un servicio de asesoría sobre formalización de predios en la Alcaldía de Itagüí*” (Tesis de maestría) en la Universidad de Medellín- Colombia, en el año 2015, donde llegó a las conclusiones siguientes: Se ha reconocido que la desconfianza de la población hacia las entidades públicas es una de las principales razones que obstaculizan la formalización de los terrenos. Este problema requiere atención especial a través de un acompañamiento que genere confianza y cercanía con la población. Un servicio de asesoría que no solo informe sobre los procedimientos y beneficios de la legalización, sino que también trabaje en la sensibilización de la población frente a sus derechos y el proceso de formalización es esencial para superar las barreras identificadas. La aproximación necesita considerar el lenguaje y la forma en que se comunican estos procesos. La legalización de predios podría incrementar la base gravable del municipio, generando recursos importantes que pueden ser utilizados para implementar programas y obras que beneficien a la comunidad. La formalización no solo impacta la situación legal de los predios, también puede incrementar la calidad de vida de los residentes al promover su acceso a servicios y programas de carácter social.

En tanto (Pinto & Hoda, 2021), realizó la investigación: “Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el Barrio Nueva Colombia II” (Tesis de especialización) en la Universidad de Santo Tomas- Bogotá, Colombia en agosto del año 2021, llegando a las principales conclusiones: La investigación concluye que para abordar de manera efectiva los problemas de saneamiento de la propiedad en Nueva Colombia II, se requiere una intervención activa y coordinada por parte del Estado. Esto incluye la creación de políticas específicas que permitan la legalización de predios ocupados y la formalización de la propiedad, lo cual es fundamental para mejorar las condiciones de vida de los habitantes. También, esta investigación aborda la necesidad de implementar programas de educación y capacitación dirigidos a los residentes del barrio sobre sus derechos de propiedad y los procedimientos para la legalización. Esto contribuiría significativamente a empoderar a la comunidad y facilitar su involucramiento en el proceso de saneamiento. Finalmente, la investigación pone de manifiesto que las estrategias para el saneamiento de la propiedad deben incluir una perspectiva que favorezca la inclusión social y el acceso equitativo a la vivienda. Los planes de urbanismo deben considerar las realidades de los asentamientos informales y buscar soluciones que promuevan la cohesión social, evitando el desplazamiento forzado de comunidades vulnerables.

Por otro lado (Serna, 2022), realizó la investigación: “Análisis de los procesos de titulación de predios públicos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en el municipio de Sopetrán, Antioquia (2019-2020)” (Tesis de maestría) de la Universidad Nacional Abierta y a Distancia, Medellín- Colombia en el año 2022, llegando a las siguientes conclusiones: Destaca que, la mayoría de las familias que ocupan terrenos en los sectores de El Llano, Otra Banda y Agua Mala han adquirido sus propiedades de otros poseedores, y no han invadido ilegalmente. Sin embargo, la falta de títulos de propiedad genera una inseguridad legal que compromete su situación habitacional y económica. Concluye además

que, es fundamental que el proceso de saneamiento, formalización y titulación de predios ocupados ilegalmente se realice de manera coordinada entre la Alcaldía y la Superintendencia de Notariado y Registro, así como con la participación activa de las comunidades. La falta de colaboración y el trabajo aislado pueden retrasar los procesos y alejar a las comunidades de soluciones efectivas para su legalización.

(Sánchez, 2018) en su investigación: “Estrategias de recuperación de predios baldíos en la ciudad de Toluca: Prospectiva del ordenamiento urbano”, (tesis de doctorado) de la Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca- México del año 2018, presenta las siguientes conclusiones: Que, Los fundamentos del urbanismo, la organización territorial y el derecho no solo indican la complejidad de recuperar la propiedad de los espacios urbanos desocupados, sino que también demuestran la ausencia de cohesión en las regulaciones urbanas que existen tanto a nivel estatal como local. Asimismo, Los planes de crecimiento urbano a nivel municipal que surjan necesitan de políticas y estrategias a mediano y largo plazo que garanticen la reincorporación de los terrenos urbanos desocupados en el sector económico y favorezcan la densificación de la ciudad. Las lagunas legislativas en el Estado de México establecieron la base normativa de la política de intercambio de plusvalías y las estrategias de recuperación propuestas, las cuales están sujetas a un extenso proceso de debate en el congreso local conforme a la Constitución del Estado de México, así como a la aprobación de los distintos niveles de gobierno del Estado y de los municipios.

### **3.1.2 Antecedentes a nivel nacional**

(Díaz, 2019), ejecuto la siguiente investigación: “El derecho de propiedad y la Formalización de Predios Urbanos con Posiciones Informales en la Municipalidad Provincial de coronel Portillo- 2017” (Tesis de Doctorado) de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan, Huánuco- Perú del año 2019, donde aborda las siguientes conclusiones: El estudio indica que la administración de los operadores legales encargados de la

formalización de los terrenos es insuficiente. Esto resulta en una falta de efectividad en la labor efectuada en el saneamiento físico y legal de los terrenos urbanos. También, la formalización de predios tiene una gran repercusión en las familias en situación de pobreza y es esencial para el desarrollo socioeconómico de los residentes, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida y la seguridad jurídica de los propietarios. La falta de apoyo por parte del gobierno local y el bajo nivel educativo de los pobladores son factores que afectan significativamente el conocimiento jurídico sobre la formalización e inscripción de los terrenos.

En tal sentido (Hernandez, 2021), al realizar la investigación: “Formalización De Predios Rurales Y Su Incidencia En El Desarrollo Socioeconómico De Los Posesionarios En El Distrito De Panao, 2022” (Tesis de Maestría) de la Universidad Nacional Hermilio Valdizan, Huánuco- Perú del año 2021, considera las siguientes conclusiones: Se estableció que la formalización de propiedades rurales tiene un impacto en el desarrollo socioeconómico de los propietarios en el distrito de Panao, 2021, dado que se obtuvo un coeficiente de 0.901, lo que indica una valoración muy alta, y se registró una significancia de 0.000, dentro de los límites aceptables. Se estableció que la seguridad jurídica de los terrenos rurales tiene un efecto en el desarrollo socioeconómico de los propietarios en el distrito de Panao, 2021, dado que se registró un coeficiente de 0.694, indicando una valoración moderada. Además, la significancia fue de 0.000, lo que se considera dentro de los niveles aceptables. En el caso de las invasiones informales se ha avanzado con el catastro individual sin embargo la titularidad no ha presentado mayores avances en el desarrollo de la habilitación urbana, por ejemplo en la investigación de (Torres, 2016) plantea como objetivo examinar el proceso de consolidación urbana en los AAHH, sobre los resultados de su investigación indica que la informalidad a nivel nacional y concretamente en Lima es un fenómeno multicausal, complejo y se constituyó como la opción más conveniente por la escases de medios

económicos estatales y la demora administrativa, concluye que este fenómeno obliga a la población a ingeniarse alternativas para mejorar sus condiciones, especialmente en las zonas urbanas informales se implantó la corrupción pese a que se tiene una normativa estatal, las prácticas políticas incitan a vivir fuera de lo instituido en el marco legal debido a que las personas quieren tener beneficios de forma rápida, u otra situación es la negativa a renunciar a los beneficios sociales cuando se ha prevalecido la necesidad, además de que las instituciones relacionadas al proceso de formalización no comparten el mismo catastro.

Del mismo modo, la propiedad informal en el país sigue creciendo debido al incremento de la población como manifiesta (Perez, 2021), que planteó en su estudio el objetivo de determinar si un procedimiento para legalizar propiedades puede reducir las situaciones de tendencia de tierras no regularizadas en las áreas urbanas; basándose en la investigación de la problemática de terrenos informal plantea que para reducir la tenencia informal en los centros poblados, cuyos habitantes comprueben la posesión sobre sus propiedades además de que presentan dificultades en obtención de título de propiedad siendo necesario ejecutar procedimientos de formalización de propiedad informal en esta localidad, aplicando de manera adecuada la estructura jurídica, comparándola con la problemática y situación de estos pobladores, sin embargo, los resultados aún no han podido ser valorados porque aún no se ha implementado correctamente en el Perú.

Un aspecto fundamental para la formalización de predios es el catastro, ya que según (Main, 2017) plantea como objetivo implementar instrumentos de gestión catastral, también encontró en sus resultados que los requerimientos de cada municipalidad han sufrido cambios y vienen creciendo de acuerdo a su densidad poblacional y de las costumbres en el aspecto comercial y social; y para ofrecer mejores servicios concluye que las municipalidades deben establecer un sistema de información y diagnóstico el cual deben ser

actualizado constantemente; de su estudio concluye que el catastro y el ordenamiento territorial es el acto legislativo adecuado para regular e intervenir en el crecimiento urbano.

### **3.1.3 Antecedentes a nivel regional y local**

La formalidad de predios urbanos actualmente es esencial para el bienestar general y el nivel de vida, según lo descrito en el estudio realizado por (Flórez, 2018), el cual tiene el objetivo de establecer una correlación sólida entre la regularización jurídica de los terrenos y las circunstancias de vida. En dicho estudio reafirma la correlación entre las categorías, además menciona que la formalización en la propiedad urbana es primordial para el desarrollo de los ciudadanos con de bajos recursos a nivel nacional. Los esfuerzos de las diversas gestiones gubernativas han mostrado interés en este aspecto para mermar el problema de vivienda en la población vulnerable, pese a esas iniciativas no se ha presentado avances ni resultados para mejorar la calidad de vida y solucionar tenencia ilegal. Además, encontró en sus resultados que en el distrito de Santa Teresa existe terrenos organizados y hay parcelas registradas para viviendas y zonas de contribución en la SUNARP.

Por otro lado, en el estudio de (Condori, 2021), tiene el objetivo de analizar las circunstancias medioambientales que hacen necesaria la aplicación del mecanismo del plan urbano, por ello aborda su investigación enfocada en observar los elementos del entorno natural y legal que justifican y evidencian la necesidad de ejecución de un plan urbanístico en el Sector de Saylla, sustentándose en los fundamentos de la Ley Orgánica de Municipalidades, también conocida como Ley N.º 27972. Los resultados muestran que actualmente este distrito evidencia signos de expansión urbana continuos y ello no está planificado; por lo que, muchos vecinos que habitan las pendientes de las colinas, construyen sus viviendas, remueven la tierra, habilitan trochas, poniendo en riesgo su seguridad, siendo necesario habilitar un plan de acción de ordenamiento territorial y control de las construcciones informales y la invasión de laderas que son parte del paisaje natural, de esta

forma concluye que para la ejecución de la herramienta técnica reglamentaria del plan urbanístico, se debe considerar los factores ambientales, la falta de aplicación de normativas, debido a que no se está respetando el derecho de disfrutar de un entorno equitativo para el progreso, además de acuerdo a los factores jurídicos que influyen negativamente es la falta de ordenanzas de crecimiento territorial y la inaplicación de funciones de organización en el municipio.

## **3.2 Bases Teóricas**

### **3.2.1 Origen del derecho de propiedad como derecho real**

Uno de los anhelos fundamentales de todo peruano, es la adquisición formal de bienes con el propósito de alcanzar un estado de bienestar. Desde esta perspectiva, se aborda el tratamiento jurídico de la conducta humana en relación con la adquisición y posterior formalización de bienes. Si bien la noción de "*derechos reales*" no estuvo presente en el Derecho Romano de manera expresa, siendo más bien una construcción doctrinal desarrollada por los glosadores de dicho sistema jurídico, en la actualidad dicho concepto se define como la relación jurídica directa e inmediata entre un sujeto y una cosa o bien (Monroy, 2017).

El Derecho Real, también denominado "*derecho sobre las cosas*", tuvo su origen en el periodo de la Edad Media, específicamente en la obra: "Corpus Legum", donde el autor hace referencia al término: "*unactio in rem*" (acción real), mientras tanto que la "*actio in personam*" (acción personal) deriva de un "*ius in personam*", es decir, de un derecho personal que se adquiere en un tiempo determinado y por la conducta de *domini* manifiesta de una persona en relación a un bien. (Gatti & Alterini, 1980).

Dentro de las características esenciales del derecho real, se advierte una conexión con la problemática de la adquisición de bienes mediante la usucapión. En efecto, la usucapión, o prescripción adquisitiva, constituye un mecanismo jurídico mediante el cual un

individuo adquiere la titularidad de un bien por el transcurso del tiempo y la manifestación de una conducta posesoria conforme a derecho durante dicho período (Cabezuelo, 2023)

Otro aspecto relevante es la tendencia de los derechos reales al carácter de perpetuidad, la cual se manifiesta en su vigencia indefinida en el tiempo. Como regla general, los derechos reales son de naturaleza perpetua, aunque existen excepciones, como ocurre en el caso del abandono de la propiedad, situación en la cual el derecho puede extinguirse. Asimismo, la temporalidad constituye una excepción a la perpetuidad de los derechos reales, como sucede en el usufructo, que tiene un carácter temporal. No obstante, pese a la vocación de permanencia de los derechos reales sobre la propiedad, pueden presentarse casos en los que operan excepciones a esta regla. (Serrano, 2024).

### **3.2.2 La Propiedad**

Principalmente y avocándonos a nuestro tema, tenemos que referirnos al hecho de cómo se dio la propiedad en el Perú, siendo ello contemplado como “*un derecho fundamental*” intrínseco a los individuos (Constitución Política del Perú, 1993, Artículo 2, inciso 16), es así que, se declara la trascendencia de este derecho en nuestra legislación ya que el Estado asume la obligación de ofrecer protección legal, judicial y administrativa estableciéndose como un reflejo de la sociedad. (Perez, 2021)

El máximo intérprete de la Constitución Política, en su Sentencia N.º 08-2003-AI-TC, de fecha 11 de noviembre de 2003, ha reconocido el derecho de propiedad como una garantía fundamental e institucional para el crecimiento económico; por lo que, aun siendo titular, resulta necesario optar con un puñado de garantías para institucionalizar este derecho dentro de un ámbito de seguridad jurídica y así poder defender este derecho frente a terceros.

El Código Civil (1984) en el artículo 923 contempla la propiedad como “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, el derecho a la propiedad es

un poder jurídico, que asigna facultades al titular para hacer uso, disfrute, para disponer y/o la reivindicación de dicho bien, así mismo, estos atributos de la propiedad contemplan el verbo imperativo de ser ejercido en armónica con atención al marco legal o normativo de nuestra legislación peruana. Avendaño citado por (Perez, 2021), hace alusión al artículo 923° del Código Civil, indicada que la importancia del derecho de propiedad es el más importante respecto a todos los derechos de propiedad inmobiliaria contenido dentro de los derechos reales.

El derecho de propiedad determina y repercute en el progreso económico y social de una sociedad, porque permite regular la pertenencia de un bien, delimita que se puede o no hacer y establece cómo se puede proteger; de esta forma se tiene tres tipos de derechos de propiedad (privada, estatal y común). En circunstancia que involucra la posesión de propiedad privada expresa que el titular del bien tiene un derecho exclusivo sobre este y excluye al resto de la sociedad. Sin embargo, el titular se hará responsable de los gastos que involucre su bien.

De acuerdo con (Díaz, 2019), en derecho la propiedad es el poder jurídico sobre un bien y debe ejercerse bajo los límites de la ley, a su vez este tiene atributos los cuales son el uso, el goce o disfrute, la disposición y la reivindicación. Los atributos que se le asignan a un bien están regulados por el artículo 923 del Código Civil (Muro, M; Torres, M., 2022); en dicha normativa destaca: *el ius utendi* (uso); *el ius fruendi* (goce); *el ius abutendi* (disposición) y el *ius vindicandi* (reivindicación).

Por último, ya en un contexto global. Es importante destacar que la legislación internacional ha considerado el derecho de propiedad como uno de los derechos reales más antiguos e importantes. Como resultado, el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que todos tenemos derecho a la propiedad, ya sea individual o colectiva, y nadie puede ser privado de este derecho. Así también, el artículo 21 de la

Convención Americana de Derechos Humanos establece que todos tienen derecho al uso y goce de sus bienes.

### **3.2.3 La Posesión**

Para entender la posesión se debe considerar al poseedor según (Mejorada, 2017) como la persona que se comporta de la misma forma que el propietario, ejerciendo facultades sobre el bien tal como lo haría el propietario, y puede usar plenamente las facultades que la ley le otorga. (Perez, 2021). La posesión se refiere al ejercicio físico de uno o más poderes intrínsecos sobre la propiedad, obteniendo ventajas sin la necesidad de un documento legal que lo respalde. (Gonzales, 2014). Y las clases de Posesión según nuestra legislación se refieren a la:

#### ***3.2.3.1 La Posesión Inmediata.***

Según el artículo 905° del Código Civil, se da cuando se posee un título sobre un bien, pues se otorga de manera inmediata y temporal mediante un acto en el que las facultades se transfieren al poseedor inmediato; es decir, cualquier otro documento jurídico que otorgue a una persona los derechos de propiedad como un contrato.

#### ***3.2.3.2 Posesión legítima de buena fe.***

Es la que se adquiere siguiendo los procedimientos establecidos en el marco legal, mientras que la posesión ilegítima de mala fe se adquiere sin seguir los procedimientos legales requeridos. En cambio, la posesión ilegítima se define como aquella donde no se respetan los procedimientos requeridos para validar el acto legal, se presenta una ausencia de formalidad al no satisfacer los requisitos dictados por la ley, lo que conduce a defectos que invalidan el acto de transmisión del bien.

#### ***3.2.3.3 Posesión precaria.***

De acuerdo con el artículo 911 del Código Civil de Perú en vigor, el poseedor precario carece de título, ya que nunca lo ha tenido o ya ha expirado, ya que tiene el bien sin

ninguna relación legal con el dueño u otro titular del derecho real sobre él, o es precario en relación a otro titular del derecho real.

### **3.2.4 La propiedad y posesión informal en el Perú**

De la misma forma la propiedad informal, se da cuando se obtiene un terreno por compra-venta, herencias, donaciones, o de otras formas; sin embargo, este bien es usado de una manera contraria a la ley, además carecen de la formalidad y al no contar con los requisitos establecidas por ley se encuentra en ilegalidad, la cual podría conllevar a actos de aprovechamiento.

Ahora bien, es importante que comprender que, por “*posesión informal*”, se entiende a aquellos denominados: asentamientos humanos, pueblos jóvenes, etc y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que no presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 013-99-MTC.

Las causas que originaron la propiedad informal en el Perú son los eventos sociales como la escasez de viviendas asequibles para personas con rentas bajas a lo largo de la década de 1960, la reforma agraria, la crisis económica de los años ochenta, el malestar interno durante los años 90 y el proceso de burocratización y alto costo del trámite administrativo.

De acuerdo con Monayar citado por (Charaja, 2017), son irregulares desde una perspectiva física urbanística, aquellos bienes inmuebles, que no lograron conseguir los requisitos exigidos por norma. El estado las acepta, pero no las reconoce de acuerdo a Ley.

La propiedad informal según lo desarrollado por (Mosqueira, 1998) se originó por los sistemas jurídicos y su funcionamiento instituciones incapaces de reconocer el derecho de propiedad derivados sobre supuestos de hecho no contemplados en las leyes las cuales no lograron ser acogidas por las instituciones relacionadas. De esta manera se entiende que la

formalización de la propiedad conlleva la capacidad para establecer, mediante cambios en el marco legal e institucional para solucionar la propiedad informal.

Con respecto a la posesión informal, en ella se presentan las características a la cual toda posesión de carácter informal debe aspirar a cumplir, como son:

- Ser poseedor de una propiedad sin título o por invasión.
- Los poseedores conforman una agrupación.
- La utilidad principal del predio es para vivienda o actividad comercial.
- No se tienen ningún medio probatorio que demuestre la titularidad.
- El área no excede los 300 metros. (IUS Revista Latinoamericana de Derecho, 2023)

En el Perú, desde el año 1962, el Estado implementó diversas medidas con el propósito de regular la creciente informalidad en la ocupación de terrenos. A lo largo de los años, se han promulgado y actualizadas normativas con la finalidad de hacer las más efectivas, disponiéndose la expropiación de terrenos, el reconocimiento de invasiones y la titulación de sus ocupantes. No obstante, si bien existía una política de formalización que permitía regularizar numerosos predios, esta resultó insuficiente, pues el surgimiento de nuevos asentamientos informales continuó de manera incesante. Con el tiempo, dichas iniciativas estatales generaron críticas, ya que se argumentaba que, lejos de solucionar el problema, incentivaban la invasión de terrenos y la perpetuación de la informalidad

### **3.2.5 Normas Jurídicas del Perú**

Nace como una necesidad de reivindicar los derechos de propiedad mediante la titulación de propiedad (Reyna, 2020). Por ende, la formalización es tener una propiedad en legalidad y regla, sin embargo, para obtener la formalización del predio se debe realizar una serie de trámites establecidos en la ley, el cual puede realizarse en diversas instituciones.

Lo propio según Calderón, quien es citado por (Díaz, 2019) opina que es la intervención pública, que influye para establecer leyes y disposiciones con la finalidad de ordenar y dar seguridad jurídica a los predios que han sido ocupados de forma ilegal.

También Reymer, mencionado por (Díaz, 2019), declara que el proceso de formalización es complejo, y discriminatorio porque se requiere de años de trámite y costos elevados para obtener este fin.

Además de acuerdo al artículo 3 del Decreto Legislativo N.º 803, sobre la “ley de Promoción de acceso a la Propiedad Formal”, que concibe a la formalización como todos los procedimientos predestinados a formalizar el bien. (Díaz, 2019); sin embargo, el interés por parte del estado y la puesta en práctica de la formalización son insuficientes debido a que un 30% de ciudadanos vive en la formalidad y un 70% presenta tenencia informal de acuerdo con los informes del MEF, del Banco Mundial y otras entidades. (Neyra, 2019)

El autor Gonzales, citado por (Puente, 2018) describe que el bien inmueble o predio es “La unidad objetiva se compone de una superficie específica del suelo o de otro tipo de espacio específico, sobre los cuales se ejercen los diferentes derechos establecidos por la ley y debe alinearse con la secuencia sistemática catastral del registro, con el fin de mantener un orden y una relación coherente con otros terrenos registrados”.

Para Ramírez y Riofrio citado por (Díaz, 2019) la formalización de la propiedad, que se plantea como acciones técnicas y legales, tiene como objetivo, entre otros, establecer la propiedad de los terrenos ocupados de manera informal, otorgar derechos de propiedad y fomentar su inscripción registral, a favor de sus poseedores calificados. También, el Congreso emitió la Ley N.º 26557 el 26 de diciembre de 1995, que transfirió las responsabilidades y procedimientos municipales relacionadas con la adjudicación, el saneamiento físico legal, la titulación y la habilitación urbana.

De acuerdo con el artículo único de la Norma del Reglamento Nacional de Edificaciones, una unidad inmobiliaria se considera terreno urbano si tiene una superficie de terreno destinada a uso urbano, cuenta con acceso, sistema de suministro de agua, sistematización del desagüe, dotación de energía eléctrica y redes de iluminación pública, y que en efecto ha sido sometida a un proceso administrativo para obtener dichas condiciones. Además, el mismo artículo señala que el terreno podría o no contar con pistas y veredas.

Además, El procedimiento de adecuación urbana hace referencia al proceso de conversión de un terreno rural en urbano a través de la edificación de infraestructuras de acceso, suministro de agua y drenaje, suministro de energía e iluminación tanto de las pistas como de las aceras.

De acuerdo con la Ley N.º 27972, "*Ley Orgánica de Municipalidades*", las municipalidades provinciales son responsables del diseño y ejecución de los planes de renovación urbana y del proceso de saneamiento físico legal de la propiedad tugurizada dentro de sus jurisdicciones. Este proceso se enmarca dentro del plan de desarrollo urbano de su jurisdicción.

Por su parte, Vallet de Goytisolo citado por (Puente, 2018), manifiesta que el registro predial es un instrumento que atribuye y garantiza al propietario la conservación de un bien o en su defecto la posibilidad de realizar una transacción. (Puente, 2018)

Además, el registro predial certifica la existencia del predio y contiene información sobre la situación legal e historia de los propietarios de un predio.

### **3.2.6 La formalización de la propiedad inmueble en el Derecho comparado**

La formalización de la propiedad inmueble en el derecho comparado se refiere a cómo diferentes países abordan el proceso de regularización y titulación de propiedades informales. En el contexto de América Latina, se observa que países como Colombia y Brasil han implementado normas de orden público e interés social para regular el uso de bienes

inmuebles, con el objetivo de garantizar el bienestar colectivo y la seguridad de los ciudadanos.

Es por ello, que destacamos dichos países señalando lo siguiente:

En Brasil, la problemática de la tierra tiene raíces históricas que se remontan a la colonización, donde se otorgaron grandes extensiones de tierra a nobles y colonos. Esto ha generado una situación de informalidad en la tenencia de la tierra. Dicha formalización busca no solo otorgar títulos de propiedad, sino también integrar a estas comunidades en un marco legal que les permita acceder a servicios públicos y mejorar su calidad de vida. El proceso incluye la evaluación de la posesión y la cooperación con autoridades locales, además de establecer políticas públicas que promuevan la inclusión social y económica.

En Colombia, la formalización de la propiedad también se ha enfocado en regularizar tierras ocupadas informalmente. El país ha implementado diversas leyes y programas que buscan facilitar el acceso a la propiedad formal, especialmente en áreas urbanas. Se han establecido mecanismos para la titulación de tierras que permiten a los ocupantes informales obtener derechos legales sobre sus propiedades.

Al igual que en Brasil, el enfoque colombiano busca garantizar el bienestar colectivo y la seguridad de los ciudadanos, promoviendo la inclusión social y el desarrollo económico.

Ambos países han reconocido la importancia de un enfoque integral que considere aspectos urbanísticos, fiscales y financieros para asegurar que la formalización beneficie a los sectores más vulnerables de la población, promoviendo así un desarrollo más equitativo y sostenible.

#### ***3.2.6.1 Organismos de formalización de la propiedad informal***

Por otro lado, los organismos encargados de formalizar bienes inmuebles de acuerdo a nuestras normativas en el Perú se distribuyó funciones y competencias a diversas entidades como el MINAGRI, MINJUS, las entidades mencionadas son el MEF (Ministerio de

Economía y Hacienda), el Ministerio de Justicia y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, SUNARP, entidad encargada de los registros públicos, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y COFOPRI, que se dedica a formalizar las propiedades informales, Gobiernos Regionales, Municipalidades, pero actúan según sus competitividades políticas delimitadas por Ley. (Ravina, 2121)

La regularización de terrenos en áreas urbanas mediante posesiones informales según Ramírez y Riofrio (2006), se da por las acciones de carácter técnico legal con el propósito de adquirir titularidad de los predios que se encuentran en estado de posesión informal y adquieren derechos de propiedad e instaura registrarla a nombre de sus poseedores verificados y autorizados.

Para mayor abundamiento, se debe tener en cuenta que, en el año 1995, se publicó la Ley N.º 26557, donde autoridades locales y sus protocolos son transferidos para el saneamiento físico legal, para la titulación y la habilitación urbana. Y algunos organismos relacionados son los siguientes:

1. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) Asesora y asiste según acuerdos.
2. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). Instituye el saneamiento legal de las áreas en proceso de formalización.
3. Las municipalidades distritales. Son los que organizan el ordenamiento territorial de su jurisdicción acorde con lo dispuesto por la Ley N.º 27972.
4. Las municipalidades provinciales. Tienen la responsabilidad de diseñar y ejecutar los planes de organización y gestión urbana e intervienen en el proceso de saneamiento físico legal, acorde con lo dispuesto por la Ley N.º 27972. (Díaz, 2019)

### 3.2.6.2 *Decreto Supremo N.º 017-2006-Vivienda*

En esta norma, el artículo 27º y siguientes del referido Decreto Supremo, reglamenta los Títulos II Y III de la Ley N.º 28667, de lo cual se entiende lo siguiente:

- **El artículo 27º**

Establece que las municipalidades otorgarán constancias o certificados de posesión, para otorgar la factibilidad de servicios básicos, Las municipalidades distritales donde se encuentre situada una posesión informal, o la municipalidad provincial si está dentro de su jurisdicción, proporcionarán a cada propietario un Certificado o Documento de Posesión a cada propietario.

- **Artículo 28º**

Que establece los requisitos para la emisión de certificados o certificados de posesión, para obtener el Certificado o Constancia de Posesión de la municipalidad distrital o provincial, los interesados solo deberán presentar los siguientes documentos:

- *Solicitud simple indicando nombre, dirección y número de D.N.I.*
- *Copia de D.N.I.*
- *Plano simple de ubicación del predio.*
- *Acta de verificación de posesión efectiva del predio emitida por un funcionario de la municipalidad distrital correspondiente (...)*”.

- **Artículo 29º**

No se concederá el Certificado o Constancia de Posesión a propietarios de inmuebles en áreas destinadas a usos de equipamiento educativo, reservas de protección del país, áreas históricas, sitios de patrimonio cultural, zonas de conservación de la naturaleza o áreas protegidas clasificadas como de riesgo por el Instituto Nacional de Protección Civil. (Díaz, 2019).

### Ilustración 1:

#### *Saneamiento físico legal de predios urbanos informales según COFOPRI*



*Nota.* (Torres, 2016)

Oliveras citado por (Díaz, 2019), menciona que la gestión de un municipio es el resultado consecuente de las características propias de una sociedad determinados por sus costumbres, historia, cultura, etc.

#### **3.2.6.3 La ley orgánica de Municipalidades y sus concordancias con otras leyes**

De acuerdo a la Ley No. 31560 “Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la Propiedad Informal” que modifica la Ley No. 27972, también conocida como legislación sobre municipios y la normativa No. 28687, que es “Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal” y su normativa complementaria en materia del proceso, coadyuvan para legalizar la propiedad sin registro, entrada a la tierra y provisión de servicios básicos, se establece delegación de competencias en los municipios provinciales y en los municipios de distrito, con el fin de efectuar.

A continuación, se describe la regularización de la propiedad sin documentación legal y de garantía de su cobertura integral dentro de los siguientes artículos:

- **Artículo 73°**

*materias de competencia municipal. - Las municipalidades, (...) ejercen (...) con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:*

1. *Organización del espacio físico – Uso del suelo*
2. *Zonificación.*
3. *Catastro urbano y rural.*
4. *Habilitación urbana.*
5. *Saneamiento físico legal de las posesiones informales”.*

- **Artículo 79°**

Referido a la organización del espacio físico y uso del suelo, específicamente sobre las funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

Autorizar las normas provinciales relativas a la expedición de licencias, las actividades de supervisión e inspección, y la regulación de la propiedad de la tierra, para que las lleven a cabo los municipios de distrito dentro de las regiones designada sobre:

**Reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales.”**

De igual manera, sobre las funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales, en numeral 2.3 del artículo 79° de la referida Ley que se encarga de promover el reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de las posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales.

Para una mejor comprensión, es importante señalar que la autonomía de las municipalidades, según la Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N. ° 27972), abarca de la siguiente manera:

**1. Autonomía Política, Económica y Administrativa**

Las municipalidades tienen la capacidad de gobernarse a sí mismas en los asuntos de su competencia, lo que incluye la toma de decisiones políticas, la gestión de recursos económicos y la administración de servicios públicos.

## **2. Actos de Gobierno y Administración**

La autonomía permite a las municipalidades ejercer actos de gobierno y administrativos, lo que implica que pueden establecer sus propias normativas y regulaciones dentro del marco legal establecido.

## **3. Competencia Exclusiva**

La Ley otorga a las municipalidades provinciales la competencia exclusiva y excluyente para ejecutar procesos de formalización de la propiedad informal, lo que refuerza su autonomía en la gestión de estos asuntos.

## **4. Participación Vecinal**

La autonomía también se manifiesta en su papel como canales de participación vecinal, permitiendo a las comunidades involucrarse en la toma de decisiones que afectan sus intereses y necesidades.

## **5. Normas de Carácter General:**

Las ordenanzas municipales son consideradas normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, lo que les otorga un marco legal para regular y supervisar los servicios públicos y otros asuntos de interés local.

Dicho en forma breve, la autonomía de las municipalidades les permite gestionar sus propios asuntos, regular sus actividades y responder a las necesidades de sus comunidades de manera independiente, dentro del marco legal establecido.

#### **3.2.6.4 *Artículo 4.2 de la ley N.º 28687, referido a las entidades competentes del proceso de formalización:***

Las entidades municipales de cada provincia organizan, coordinan y planifican el proceso de formalización de la propiedad informal a través del reconocimiento, comprobación y saneamiento físico legal de las propiedades informales, hasta la inscripción de los títulos u otros instrumentos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), en concordancia con los planes de crecimiento urbano de cada municipio.

De estas normas se puede colegir que la obtención de la titulación radica en la formalización de la documentación legal que respalda a la propiedad el cual debe contener el título de propiedad, DNI de los propietarios, registro catastral, expediente de tenencia; posteriormente cuando se ha subsanado las observaciones se procede a su calificación legal a través del Informe de Titularidad de Dominio, en el cual se expresa como apto para el Registro y su inscripción. (Neyra, 2019)

El título de propiedad es el documento que evidencia la relación jurídica real de una persona con un bien, y podrá obtener tras su inscripción en registros públicos según Valverde citado por (Hernandez, 2021).

De acuerdo con Rivera citado por (Hernandez, 2021), la certeza legal es una protección cedida al propietario para que no sea objeto de acciones que lo perjudiquen, ante ello se le brindara protección.

#### **3.2.6.5 *La Seguridad Jurídica en el saneamiento de predios***

Teóricamente, la Seguridad Jurídica, comprende varios aspectos fundamentales que son esenciales para la formalización de predios urbanos informales. En primer lugar, se refiere a la certeza y protección que el marco legal ofrece a los propietarios sobre sus derechos de propiedad. Esto implica que los ciudadanos pueden confiar en que sus derechos

serán respetados y defendidos frente a posibles disputas, amenazas de desalojo o conflictos con terceros. La seguridad jurídica es crucial para fomentar un ambiente de confianza, donde los propietarios se sientan motivados a invertir en sus propiedades y participar en actividades económicas. Como señala (Reyna, 2020), este documento legal permite a los propietarios comprobar su propiedad, protegiéndolos de cualquier acto ilícito.

Además, la seguridad jurídica también abarca la claridad y accesibilidad de los procedimientos legales relacionados con la formalización de la propiedad. Esto incluye la existencia de un marco normativo claro que regule el proceso de titulación y la legalización de edificaciones, así como la disponibilidad de información y recursos que faciliten a los ciudadanos el entendimiento y cumplimiento de estos procedimientos. La falta de seguridad jurídica puede llevar a la perpetuación de la informalidad, ya que los propietarios pueden sentirse desincentivados a formalizar sus predios si perciben que el proceso es complicado, costoso o incierto. Según (Hernandez, 2021), los elementos de la seguridad jurídica, como la certeza jurídica y la ausencia de arbitrariedad, son fundamentales para la protección de los derechos de propiedad.

Otro aspecto importante de la seguridad jurídica en esta tesis es su relación con el desarrollo urbano ordenado. La formalización de predios informales no solo proporciona a los propietarios derechos legales, sino que también contribuye a la planificación urbana y al acceso a servicios básicos. Al integrar propiedades informales en el sistema legal, se promueve un entorno más regulado y sostenible, lo que beneficia tanto a los propietarios como a la comunidad en general. De acuerdo con Rivera citado por (Hernandez, 2021) se destaca que existe una suerte de certeza legal, que es una protección esencial que se brinda al propietario del predio, lo que les permite defender sus derechos frente a acciones que terceros que puedan perjudicarlos.

En suma, "la seguridad jurídica" se debe entender como un conjunto de garantías legales que protegen los derechos de propiedad, facilitan el proceso de formalización y contribuyen al desarrollo urbano ordenado, siendo un elemento clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y fomentar la inclusión social. (Díaz, 2019) menciona que el saneamiento físico legal es un proceso que considera tanto los aspectos físicos como legales de las propiedades, lo que contribuye a la seguridad jurídica al proporcionar un documento de propiedad que protege a los propietarios. Asimismo, (Castañeda, 2019) resalta la importancia del catastro y la regulación municipal en la formalización de propiedades, lo que también se relaciona con la seguridad jurídica al establecer un marco claro para la gestión de la propiedad.

Para Ortecho citado por (Hernandez, 2021) seguridad jurídica comprende:

- Certeza jurídica que es la efectividad de la comprensión de las normas legales.
- La eficacia del derecho se da cuando las normas promulgadas logran el fin esperado.
- La ausencia de arbitrariedad establece que normas jurídicas se basan en justicia y la razón ante su promulgación y ejecución.

Este es un mecanismo jurídico que consiente en que el propietario pueda comprobar su propiedad, a través de documentos protegiéndolos de cualquier acto ilícito demostrando que es el dueño legalmente. (Reyna, 2020)

El saneamiento legal físico es un procedimiento ordenado que toma en cuenta los elementos físicos y jurídicos de las propiedades con el fin de obtener el documento de propiedad y luego ser registrado en los registros públicos. Se concedió esta potestad a las municipalidades provinciales. (Díaz, 2019)

Para el cumplimiento de ese fin el gobierno creó un Registro de la Propiedad en Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares según el Decreto Legislativo N.º 495, el cual

tenía independencia en términos de registro, aspectos técnicos, administrativos y financieros, sin embargo, el catastro es responsabilidad de las municipalidades, que debían asignar autorizaciones para habilitaciones urbanas. (Castañeda, 2019)

Así pues, podemos dilucidar que este apartado genera valiosa importancia en la formalización de predios urbanos informales, ya que, no solo implica la obtención de títulos de propiedad, sino que también busca proporcionar a los propietarios una base legal sólida que les permita defender o tener seguridad de sus derechos frente a terceros y ante el Estado. La seguridad jurídica es esencial para fomentar la confianza de los ciudadanos en el sistema legal, lo que a su vez incentiva la inversión y el desarrollo económico en las comunidades. Sin esta seguridad, los propietarios pueden enfrentar riesgos de desalojo o conflictos legales, lo que desincentiva la formalización y perpetúa la informalidad.

Además, en esta tesis se destaca que la seguridad jurídica en el saneamiento de predios es un componente clave para el desarrollo urbano sostenible. Al integrar predios informales al sistema formal, se facilita el acceso a servicios básicos, financiamiento y oportunidades de desarrollo para los propietarios. Esto no solo mejora la calidad de vida de los ciudadanos, sino que también contribuye a la planificación urbana ordenada y a la reducción de la pobreza. Por lo tanto, la seguridad jurídica se presenta como un pilar fundamental en el proceso de formalización, ya que permite a los ciudadanos ejercer plenamente sus derechos de propiedad y participar activamente en el desarrollo de sus atribuciones.

#### **3.2.6.6 *El catastro***

El catastro es un sistema que contiene información detallada de un inmueble, detallando la descripción y ubicación de bienes inmuebles, con la finalidad de identificar y registrar sus características para ser adquirente de derechos y obligaciones, además muestra la descripción geométrica y su relación con otros documentos. (Guerra, 2020)

De acuerdo a la normativa se ha identificado tres finalidades:

- Finalidad física, muestra la demarcación territorial de forma individual.
- Finalidad económica, establece el valor de un predio para calcular el impuesto.
- Finalidad jurídica, identifica la titularidad dominial del inmueble gráficamente representado. (Guerra, 2020).

Desde el punto de vista de (Rivadeneira, 2018), el catastro brinda información que se clasifica en:

- Información Jurídica: Muestra aquellas características jurídicas de los predios como el nombre o razón social del titular, fecha de adquisición, derechos, alteraciones de orden jurídico entre otros aspectos.
- Información Física: Muestra las características físicas del predio como la superficie total, ubicación, límites, detalles de la construcción y cambios que haya tenido el predio.
- Información Económica: muestra los datos económicos derivado de la utilidad del predio, valor de mercado, valor de construcción según su tipología.

Para la recolección de este tipo de información, el catastro se sustenta en lo jurídico y técnico. Por ello y en función a lo anterior, (Meza, 2017) señala que existen ciertos tipos de catastro, que son:

- Catastro Jurídico, que está a cargo de las Oficinas Registrales y de Minería.
- Catastro Administrativos, está custodiado por los municipios.
- Catastro rural y urbano.

En efecto es competencia de los municipios elaborar, conservar y gestionar el Catastro Urbano de los predios que se encuentran dentro de su jurisdicción. (Alcázar, 2005)

También es vital tener en cuenta que la importancia del catastro consiste en la captación de recursos para la gestión municipal mediante la captación impuestos, tasas y otros derivados del bien, valorado de acuerdo a la información que se encuentra en el catastro. (Main, 2017)

En ese orden de ideas, se entiende que la formalización de predios informales es el efecto de tener nuestra propiedad en regla de acuerdo a las normativas vigentes, el cual se obtuvo mediante tramites y documentos que comprueban la tenencia de un bien para poder protegerlo y recibir sus beneficios.

#### **3.2.6.7 Predio Urbano Informal**

Un predio urbano informal es una propiedad ubicada en una zona urbana que no cuenta con la documentación legal adecuada que acredite su posesión o propiedad. Estos predios suelen surgir debido a la ocupación no regulada de terrenos, la falta de planificación urbana, o la ausencia de procesos formales de titulación.

La informalidad de estos predios implica que no están registrados oficialmente en los sistemas catastrales y registrales, lo que puede generar problemas legales y limitaciones en el acceso a servicios básicos y financiamiento.

Así pues, la formalización de predios urbanos informales consiste en un conjunto de procedimientos legales y administrativos destinados a regularizar la situación de propiedades que no cuentan con la documentación adecuada. Este proceso incluye la verificación de la posesión del lote, la emisión de informes técnicos y legales, y la obtención de resoluciones administrativas que acrediten la propiedad. El objetivo es integrar estos predios al sistema formal, garantizando seguridad jurídica a los propietarios y facilitando el acceso a servicios y financiamiento.

#### **3.2.7 Formalización de la propiedad informal**

Según (Ortiz, 2017), comprende las siguientes etapas:

### **1. Diagnóstico de la informalidad.**

En esta fase, la entidad responsable se dedica fundamentalmente a reunir toda la información vinculada al terreno. Esto implica identificar y analizar las áreas informales presentes, lo que se conoce como «diagnóstico de la informalidad». Durante este proceso, se llevan a cabo investigaciones, estudios, recopilación de datos y organización de documentos para determinar la cantidad y ubicación de posesiones informales en una zona específica. (Ortiz, 2017)

### **2. Formalización integral.**

En esta fase se llevan a cabo principalmente estudios de títulos y análisis físicos con el objetivo de determinar y poner en práctica las medidas de saneamiento adecuadas para el terreno o predio matriz, considerando el tipo de informalidad que presenta, la naturaleza de la propiedad y las acciones necesarias para regularizar la titularidad. Este proceso incluye investigaciones físicas y legales para identificar los derechos y medidas físicas a adoptar, así como la ejecución de acciones tanto físicas como legales de saneamiento. Finalmente, se procede a la inscripción correspondiente en el Registro de Predios (Ortiz, 2017).

La inscripción del predio matriz será realizada a nombre de COFOPRI o de la municipalidad provincial, siguiendo los siguientes pasos:

- Estudio e informe físico y legal.
- Acciones de saneamiento físico.
- Acciones de saneamiento legal.
- Solicitud de inscripción en el Registro de Predios en favor de COFOPRI o de la municipalidad provincial.

### **3. Formalización individual.**

Esta fase comienza una vez finalizado el Proceso 1 y tiene como objetivo principal identificar el terreno mediante el empadronamiento. Esto implica realizar una verificación directa en el lugar para comprobar que la familia o las personas que buscan obtener el derecho de propiedad sobre el lote de vivienda están ocupando efectivamente dicho lote. Se debe confirmar que estas personas viven allí, realizan sus actividades cotidianas en el terreno y lo habitan de manera similar a como lo harían si fuera de su propiedad. Además, se evaluará a los poseedores actuales o futuros del terreno, y finalmente se procederá a otorgarles el título de propiedad correspondiente. (Ortiz, 2017)

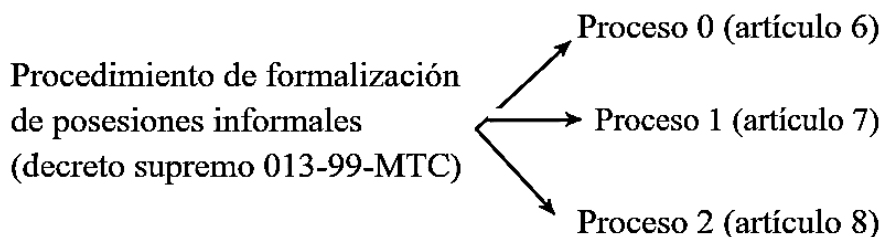
Para sanear la propiedad y conceder el derecho de propiedad sobre el lote individual a favor de una persona o familia específica, se llevará a cabo el empadronamiento del lote de vivienda, que debe estar protegido por la posesión sobre dicho lote, siguiendo los pasos siguientes:

- Evaluación de documentos otorgados por otras entidades.
- Difusión de la formalización.
- Empadronamiento y verificación de los poseedores de lotes.
- Calificación individual de los poseedores e impugnación.
- Titulación y solicitud de inscripción registral.

El proceso administrativo finaliza con la concesión del derecho de propiedad mediante un título de propiedad registrado en registros públicos, en beneficio de las personas o familias que aspiran a adquirir la propiedad sobre el lote de vivienda.

## **Ilustración 2**

*Procesos para la formalización de predios informales*



*Nota.* (Ortiz, 2017)

### **3.2.7.1 Procedimiento administrativo de declaración de propiedad**

El proceso de declaración de propiedad administrativa puede realizarse mediante la adquisición de dominio o la regularización del trato sucesorio.

#### **A. Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio – Artículo 3.4 Decreto Supremo 006-2006-Vivienda:**

Este proceso administrativo busca otorgar el derecho de propiedad a quienes hayan obtenido un terreno matriz o un lote individual perteneciente a propiedades informales, centros urbanos informales o urbanizaciones populares, mediante el ejercicio de su posesión continua, pacífica, pública y como dueño durante diez o más años, como dueño. (Ortiz, 2017)

#### **B. Procedimiento administrativo de declaración de propiedad por regularización de tracto sucesivo – Artículo 3.5 Decreto Supremo 006-2006-Vivienda:**

Para (Ortiz, 2017), este procedimiento administrativo tiene como propósito regularizar los derechos o títulos de propiedad que no pueden ser registrados debido a la existencia de impedimentos o irregularidades:

- Deficiencias o imperfecciones formales en la continuidad de las transferencias de dominio que preceden a su derecho o en los instrumentos que lo acrediten. (Ortiz, 2017)

- Discrepancias entre el área, linderos o medidas perimétricas que constan en el título de propiedad con aquellas que figuran en el Registro de Predios. (Ortiz, 2017)
- Deficiencias en la lotización y el derecho de propiedad individual de los poseedores de lotes que conforman un conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, pero que no sean resultado de una habilitación urbana, principalmente para el caso de un centro urbano informal. (Ortiz, 2017)

### **3.2.8 Formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco**

La Municipalidad Provincial del Cusco ha implementado procedimientos para la formalización de terrenos ocupados de manera informal, facilitando la obtención de títulos de propiedad por parte de los ciudadanos, sobre ello, existe la ordenanza municipal N° 24-2019-MPC, que regulan los procesos de formalización, garantizando que se sigan los procedimientos adecuados para la emisión de títulos de propiedad.

### **3.2.9 Ordenanza Municipal N. ° 24-2019-MPC**

Norma que establece el “Reglamento del Procedimiento para la Emisión de Título de Saneamiento de la Propiedad”, con el objetivo de otorgar seguridad jurídica a los pobladores que no pueden inscribir sus títulos de propiedad. Este reglamento se aplica en toda la jurisdicción de Cusco, especialmente en asentamientos humanos y posesiones informales, beneficiando a aquellos propietarios que enfrentan deficiencias en sus documentos o que no han recibido títulos de entidades competentes.

La ordenanza introduce instrumentos de formalización, como el "Título de Saneamiento de Propiedad" y el "Instrumento de Rectificación de Título Registrado", para facilitar el proceso de saneamiento físico legal. Al establecer procedimientos claros para la emisión de títulos, busca mejorar la gestión de la propiedad y contribuir al desarrollo urbano

ordenado y sostenible, mejorando así la calidad de vida de los ciudadanos al facilitar su acceso a servicios básicos.

Según la Ordenanza Municipal N.º 24-2019, las principales funciones de las municipalidades incluyen:

- Ejercicio de la Autonomía: Las municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, lo que les permite ejercer actos de gobierno y administración conforme al ordenamiento jurídico.
- Regulación y Supervisión: Son responsables de la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y otras materias en las que tienen competencia normativa.
- Formalización de la Propiedad: Las municipalidades provinciales son competentes para ejecutar procesos de formalización de la propiedad informal, incluyendo la emisión de títulos de saneamiento de propiedad.
- Participación Vecinal: Actúan como canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, gestionando los intereses de las colectividades locales.
- Aprobación de Normativas: Tienen la atribución de aprobar, modificar o derogar ordenanzas y acuerdos, lo que les permite actualizar y adaptar la normatividad vigente a las necesidades de la comunidad.

Estas funciones son esenciales para el desarrollo integral y la gestión efectiva de los recursos y servicios en las comunidades locales.

En la presente Ordenanza, contamos con situaciones provechosas, pero también con hechos donde se puede evidenciar falencias, las mismas que por ser objeto de estudio y relevante para el análisis de esta investigación, lo señalamos de la siguiente manera:

### **3.2.10 Efectividad del marco normativo**

Si queremos entender la conjetura a la cual arriban para teorizar la categoría Efectividad, debe entenderse como la capacidad de cumplir las expectativas del fin para el cual fue creado aplicándose y logrando satisfacción. También en el derecho se define cómo la medida en que las normas de orden público cumplen su objetivo de rectificación y garantía. (Zorrilla, 2015)

De acuerdo con Habermas quien establece un análisis integrador del derecho manifiesta que no es suficiente con que las normas se promulguen y exijan de acuerdo al objetivo para el cual se creó, sino más bien deben ir acorde a la realidad y ofrecer garantías de los derechos reconocidos. También se da cuando existe correspondencia entre lo jurídicamente establecido y el hecho social, logrando la realización social del derecho. (Pavó, s.f.)

Para Correas citado por (Pavó, s.f.) Existe efectividad en el cumplimiento cuando se obedece las obligaciones por parte de los destinatarios y efectividad en la aplicación cuando los órganos obligados emplean las normas.

Por consiguiente, la efectividad se entiende como un indicador de la capacidad del marco normativo para cumplir con los objetivos establecidos y responder a las necesidades de la población. Esto implica no solo la existencia de leyes adecuadas, sino también su correcta aplicación en la práctica. Del mismo modo, la efectividad del marco normativo se relaciona directamente con la rapidez y eficiencia del proceso de formalización de predios urbanos informales. Si el marco normativo es efectivo, se espera que el proceso de obtención de títulos de propiedad sea más ágil y menos problemático.

### **3.2.11 Beneficios de la formalización de predios**

La Ordenanza Municipal N.º 24-2019 establece un marco legal que proporciona seguridad jurídica a los propietarios a través del Artículo 1, que regula la emisión del Título de Saneamiento de la Propiedad. Este título es fundamental para que los propietarios

informales puedan regularizar su situación y obtener reconocimiento formal de su propiedad. Además, el Artículo 7 detalla los requisitos y el proceso para la formalización de la propiedad, facilitando la regularización de aquellos predios informales y contribuyendo a la mejora de la situación habitacional de muchas familias.

Otro beneficio importante es el acceso a servicios básicos, mencionado en el Artículo 12, que establece que la formalización permite a los beneficiarios acceder a servicios esenciales, mejorando así su calidad de vida. La ordenanza también fomenta el desarrollo urbano ordenado, alineándose con los planes de desarrollo de la ciudad, como se indica en el Artículo 1. Por último, el Artículo 7 destaca el enfoque de la ordenanza en ayudar a poblaciones vulnerables, brindando oportunidades a aquellos que viven en asentamientos informales.

A través de dichos artículos, esta Ordenanza cumple con brindar a la población lo siguiente:

1. Seguridad Jurídica: La ordenanza proporciona un marco legal que otorga seguridad jurídica a los pobladores que no pueden inscribir sus títulos de propiedad, lo que les permite tener un reconocimiento formal de su propiedad.
2. Formalización de la Propiedad: Facilita el proceso de formalización de la propiedad informal, lo que puede contribuir a la regularización de asentamientos humanos y mejorar la situación de vivienda de muchas familias.
3. Acceso a Servicios Básicos: Al formalizar la propiedad, los beneficiarios pueden acceder a servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento, mejorando así su calidad de vida.
4. Fomento del Desarrollo Urbano: La ordenanza está alineada con los planes de desarrollo urbano, lo que puede contribuir a un crecimiento ordenado y sostenible de la ciudad.

5. **Beneficio para Poblaciones Vulnerables:** Se enfoca en ayudar a los propietarios de asentamientos informales, que a menudo son grupos vulnerables, brindándoles la oportunidad de regularizar su situación.

De manera que, la implementación de la ordenanza también presenta ciertos desafíos. Uno de los principales problemas es la burocracia y los trámites lentos, reflejados en el Artículo 13, que establece sanciones para los funcionarios que incumplan el reglamento, lo que puede generar frustración entre los solicitantes. Además, el Artículo 12 menciona que los solicitantes deben pagar un costo por el Título de Saneamiento, lo que puede ser una barrera económica significativa para muchos propietarios.

La desigualdad en el acceso a la información y recursos también es un problema, como se indica en el Artículo 11, que menciona los formularios necesarios para el proceso. Esto puede resultar en que no todos los propietarios tengan las mismas oportunidades para completar el proceso de formalización. Asimismo, el Artículo 13 señala el riesgo de corrupción, ya que los funcionarios que alteren documentos o incumplan el reglamento pueden enfrentar acciones administrativas, lo que puede afectar la confianza en el sistema. Finalmente, el Artículo 14 establece las responsabilidades de los recurrentes, lo que implica que la efectividad de la ordenanza depende de la capacidad de la municipalidad para supervisar adecuadamente el proceso, y por ello, se presentan las siguientes dificultades:

1. **Burocracia y Trámites Lentos:** La implementación del reglamento puede estar sujeta a trámites administrativos que podrían ser lentos o complicados, lo que podría desincentivar a los propietarios a iniciar el proceso de saneamiento.
2. **Costos Asociados:** Aunque la ordenanza busca facilitar la formalización, los costos asociados a la obtención de documentos y la realización de trámites pueden ser una barrera para algunos propietarios, especialmente aquellos en situaciones económicas precarias.

3. Desigualdad en el Acceso: Puede haber desigualdades en el acceso a los beneficios de la ordenanza, ya que no todos los propietarios pueden tener el mismo nivel de información o recursos para completar el proceso de saneamiento.
4. Riesgo de Corrupción: La gestión de trámites y la emisión de títulos pueden estar expuestas a prácticas corruptas, lo que podría afectar la confianza de la ciudadanía en el proceso.
5. Limitaciones en la Aplicación: La efectividad de la ordenanza depende de la capacidad de la municipalidad para implementar y supervisar el proceso de saneamiento, lo que puede ser un desafío en contextos de recursos limitados o falta de personal capacitado.

En resumen, la Ordenanza Municipal N° 24-2019 presenta importantes beneficios en términos de seguridad jurídica y formalización de la propiedad, pero también enfrenta desafíos relacionados con la burocracia, costos y desigualdades en el acceso a sus beneficios.

### **3.2.12 La Función Social del Derecho de Propiedad**

Dicho postulado propone que los derechos que asisten a las personas en el tema de la propiedad deberían estar adecuados y limitados por ley a efectos de poder garantizar que los titulares tengan los mayores derechos y deberes posibles hacia la sociedad. En función a ello, se determina que el concepto de propiedad abarca los derechos y obligaciones del propietario.

De igual manera, la función social del Derecho de Propiedad, es una función de la ley de planificación urbana, que impone restricciones a la propiedad en el dominio público. El conflicto podría surgir debido a la necesidad de resolverlo y considerar intereses. Si esto ocurre, debe ser de interés público y la expropiación se consideraría un curso de acción

razonable. La adquisición por parte del Estado de propiedad privada para el interés público es la base legal para la expropiación.

A mayor abundamiento, esta función social, es el fundamento de la legislación latinoamericana que apunta a dotar de suelo urbano formal a poblaciones desfavorecidas. El objetivo es regular la propiedad inmobiliaria, fomentar condiciones favorables y ofrecer más oportunidades inmobiliarias a los desfavorecidos.

Es por ello que, la misma Declaración Universal de Derechos Humanos afirma que toda persona tiene derecho a la propiedad, independientemente de su condición social, y también garantiza que su propiedad no será privada de manera injusta, como se establece en los apartados 1 y 2 de su artículo 17. Y de ello se puede inferir, que la Declaración afirma que una propiedad pueda registrarse ante entidades autorizadas y proporcionar prueba de propiedad.

### **3.3 Definición de Términos**

En esta sección, resulta importante que se desarrolle los términos inherentes a la doctrina y a la normativa recogida en nuestra legislatura, sobre la formalización de predios urbanos; por lo tanto, a continuación, se señalan de la siguiente forma:

#### **A. Formalización**

En (Calderon, 2006), se define como el proceso mediante el cual una propiedad informal o no registrada se legaliza y se obtiene un título de propiedad que garantiza derechos legales sobre el inmueble. Comprende la regularización documental y el cumplimiento de normativas.

#### **B. Predios Urbanos Informales**

Propiedades ocupadas y utilizadas por ciudadanos que no poseen la documentación formal que acredita su propiedad, lo que puede incluir terrenos, viviendas o edificaciones construidas sin los permisos necesarios (Chirinos, 2010)

**C. Marco Normativo**

Conjunto de leyes, regulaciones y normativas que rigen el proceso de formalización de propiedades. Incluye aspectos jurídicos, procedimientos administrativos y criterios legales aplicables. (Chirinos, 2010)

**D. Burocracia**

Conjunto de procesos administrativos que regulan la acción de las instituciones públicas. En el contexto de esta investigación, se refiere a los tiempos, requisitos y procedimientos que pueden ser complicados o ineficientes. (Calderon, 2006)

**E. Barreras Normativas**

Obstáculos o confusiones generadas por la regulación vigente que dificultan el acceso a la formalización, tales como la complejidad legal, la falta de claridad en los requisitos o la existencia de vacíos legales. (Chirinos, 2010)

**F. Percepción Ciudadana**

Opiniones, actitudes y entendimientos que tienen los ciudadanos sobre el proceso de formalización y su importancia. Esto incluye la percepción de la burocracia, la confianza en la administración pública y el conocimiento sobre beneficios de la formalización. (Chirinos, 2010)

**G. Factores Económicos**

Costos asociados a la formalización, que pueden incluir tasas administrativas, costos de obtención de documentos, servicios profesionales y otros gastos que pueden disuadir a los propietarios de formalizar sus propiedades.

**H. Factores Administrativos**

Elementos relacionados con la eficiencia y efectividad de la gestión municipal, que incluyen la capacitación del personal, la disponibilidad de recursos y la organización interna de las instituciones encargadas del proceso de formalización.

**I. Regularización**

Proceso mediante el cual se da cumplimiento a las normativas y se obtiene la documentación que acredita la propiedad formal, con el objetivo de integrar predios informales al sistema legal y garantizar derechos de propiedad.

**J. Desarrollo Urbano**

Proceso de crecimiento y ordenamiento de áreas urbanas, que se ve influenciado por la formalización de propiedades, la planificación urbana y la creación de políticas públicas efectivas.

## **IV. Metodología**

### **4.1 Tipo y nivel de investigación**

#### **4.1.1 Tipo de Investigación**

Este estudio corresponde a una investigación de tipo básica, ya que su propósito principal es ampliar el conocimiento sobre el fenómeno jurídico y administrativo de la formalización de predios urbanos informales, centrándose en el análisis del marco normativo vigente. De acuerdo con (Hernández, 2018), la investigación básica tiene como objetivo generar conocimiento teórico, sin que necesariamente se busque una aplicación inmediata. En ese sentido, la presente investigación busca comprender de manera profunda los principios, normas, procesos y limitaciones del sistema legal actual relacionado con la formalización predial en el contexto urbano del Cusco. El interés no radica únicamente en resolver un problema práctico, sino en analizar críticamente la estructura normativa, su coherencia interna, su grado de implementación y su impacto teórico en el derecho a la propiedad y el acceso al ordenamiento territorial.

#### **4.1.2 Nivel de Investigación**

Las investigaciones exploratorias anteceden a otras investigaciones y son fundamentales para examinar temas poco abordados que generan muchas dudas. Debido a la escasez de antecedentes sobre el tema, estas investigaciones permiten identificar tendencias del fenómeno de estudio y generar información valiosa que sirve como base para

realizar estudios más profundos en el futuro (Arispe, 2020), en ese sentido, esta investigación busca identificar y analizar los factores que influyen en la dilación de la formalización de predios, al mismo tiempo es descriptiva porque su finalidad es describir las variables dentro de un periodo de tiempo específico, al detallar la situación actual del proceso de formalización y los obstáculos que enfrentan los ciudadanos.

#### **4.1.3 Enfoque de investigación**

Este estudio se basa en un enfoque cualitativo, el cual permite comprender en profundidad el fenómeno de la formalización predial desde la perspectiva de los actores involucrados. Tal como señalan (Hérmendez & Fernández, 2014), este enfoque se centra en la interpretación de significados, experiencias y percepciones, permitiendo un análisis contextualizado de la realidad. En este sentido, se busca explorar las valoraciones, opiniones y vivencias de los participantes respecto al proceso de formalización predial urbana, con el fin de construir una comprensión crítica sobre la efectividad del marco legal vigente. A través de este enfoque, se privilegia el análisis reflexivo y descriptivo por encima de la cuantificación, proporcionando una mirada más holística e interpretativa del fenómeno estudiado.

#### **4.2 Ámbito temporal y espacial**

La investigación se centra en el año 2023, lo que implica que todos los análisis, recolección de datos y conclusiones se basan en la situación actual de la formalización de predios urbanos informales en ese periodo específico. Esto permite evaluar la efectividad del marco normativo vigente en ese momento y cómo este influye en el proceso de formalización.

El estudio se lleva a cabo en la Municipalidad Provincial del Cusco, que es la entidad administrativa responsable de la gestión de los predios urbanos en esa región. Esto incluye un enfoque en las normativas, procedimientos y realidades específicas de esta localidad, así

como en la interacción entre los ciudadanos y las autoridades municipales en el contexto de la formalización de propiedades.

### Ilustración 3

#### *Ubicación geográfica*



*Nota.* (Google earth, 2024)

Por lo tanto, la presente tesis tiene un ámbito temporal definido por el año 2023 y un ámbito espacial centrado en la Municipalidad Provincial del Cusco, lo que permite un análisis detallado y contextualizado de la formalización de predios urbanos informales en esa área geográfica y en ese periodo específico.

## 4.3 Población y muestra

### 4.3.1 Población

La población de este estudio está conformada por los funcionarios públicos vinculados directa o indirectamente con los procesos de formalización de predios urbanos informales, así mismo por propietarios de terrenos de la Asociación Pro Vivienda Independencia. Según (Arispe, 2020), la población se entiende como el conjunto total de personas, eventos o elementos que poseen una o más características comunes relevantes para

una investigación. En tal sentido la población para la presente investigación serán los funcionarios y los usuarios de la municipalidad provincial de cusco.

### **4.3.2 Muestra**

Dado el enfoque la naturaleza específica del problema, se opta por una muestra intencionada o no probabilística, compuesta por funcionarios públicos y propietarios, seleccionados deliberadamente por su experiencia, nivel de responsabilidad y participación directa en los procesos de formalización. Como señalan (Hernández R., 2014), en estudios cualitativos se recurre con frecuencia a muestras intencionales, puesto que no se busca la generalización estadística, sino un análisis profundo y contextualizado. Por tanto, la muestra para la presente investigación, estará conformada por 4 funcionarios y 5 propietarios de terrenos de la Asociación Pro Vivienda Independencia, conformaos de la siguiente manera.

- 04 funcionarios del área de saneamiento físico legal
- 05 propietarios de terrenos de la Asociación Pro Vivienda Independencia.

## **4.4 Instrumentos**

### **4.4.1 Técnicas**

Según (Hernández, 2018), las técnicas de recolección de datos son herramientas o métodos utilizados para obtener información relevante en una investigación, en este caso serán las siguientes:

La entrevista semiestructurada es una técnica de recolección de datos que combina preguntas previamente diseñadas con la flexibilidad de explorar temas emergentes durante la interacción. Este enfoque permite obtener información detallada y adaptada a las percepciones y experiencias de los participantes. (Hernández, 2018)

### **4.4.2 Instrumentos**

En la presente investigación se utilizó como instrumento principal la guía de entrevista, diseñada para recopilar las perspectivas tanto de ciudadanos propietarios como

de funcionarios públicos, lo cual enriqueció el análisis y fortaleció las conclusiones del estudio. La guía de entrevista es un recurso que orienta el proceso de indagación, al incluir un conjunto de preguntas clave alineadas con los objetivos de la investigación, permitiendo al entrevistador mantener una estructura sin perder la flexibilidad necesaria para explorar respuestas emergentes (Henández, 2018). Se realizaron entrevistas a cuatro funcionarios de la Municipalidad Provincial del Cusco, a través de las cuales se obtuvo información relevante sobre los fundamentos legales aplicados en el proceso de formalización predial, así como sobre las principales dificultades y barreras burocráticas que enfrentan tanto los ciudadanos como la administración municipal.

#### **4.4.3 Validación de los instrumentos**

La validación de instrumentos en la metodología de la presente tesis se llevó a cabo mediante el juicio de expertos. Este proceso es importante para asegurar que los instrumentos de recolección de datos sean adecuados, pertinentes y capaces de medir lo que se pretende investigar, así como, para asegurar la calidad de la investigación y la fiabilidad de los resultados obtenidos. A continuación, se describen los pasos generales que se siguieron para la validación de los instrumentos:

### **4.5 Procedimiento**

#### **4.5.1 Fase de planeación**

Consistió en la formulación de objetivos, que son pasos cruciales en la investigación, ya que establecen el marco de referencia y las expectativas que guiarán el estudio, permitiendo una evaluación sistemática del problema investigado.

#### **4.5.2 Fase de Ejecución**

La fase de ejecución en una investigación implica llevar a cabo las actividades planificadas para recolectar la información necesaria que permitirá responder a las preguntas de investigación. En este contexto, se utilizó el método de la entrevista previamente

elaborado tanto para los funcionarios como a pobladores del sector de investigación, con criterios de confiabilidad y validez. Para su aplicación, se requirió la autorización de la entidad y también se contó con el consentimiento de los funcionarios y pobladores sobre los propósitos de la presente investigación.

#### **4.6 Análisis de datos**

En principio, se debe entender que resulta importante los datos obtenidos en las entrevistas y en el juicio de expertos, ya que implica la interpretación de los datos recolectados y la formulación de hallazgos que pueden influir en la práctica, cuyos componentes son: Análisis de datos obtenidos y las conclusiones de dichos datos.

#### **4.7 Consideraciones éticas**

En el estudio científico, los aspectos éticos son el respeto a la dignidad del participante, al respeto de su voluntad, resguardo de sus datos. (Bernal, Amado, & Padilla, 2017), por este motivo se mantendrá en reserva la información personal y se recabará cierta información con el permiso explícito de los propietarios de la Asociación Pro Vivienda Independencia en la Manzana "O".

## **V. Resultados y discusión**

### **En cuanto al objetivo general**

**Analizar el marco normativo que influye en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023.**

El estudio evidenció que la formalización de predios urbanos en el Cusco está principalmente regulada por la Ley N.º 31145 (Ley de Formalización y Titulación de Predios Urbanos), su reglamento y normas complementarias emitidas por COFOPRI y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Sin embargo, en la práctica, su aplicación presenta fragmentación normativa y superposición de competencias entre el gobierno local y entidades nacionales. Esto provoca que los procedimientos se prolonguen más allá de los plazos establecidos, generando retrasos de hasta 12 meses en algunos casos.

Estudios como el de Rodríguez y Paredes (2021) destacan que la coexistencia de varias normas, sin una reglamentación unificada y clara, genera confusión y duplicidad de trámites. De igual forma, García y Molina (2020) señalaron que, en ciudades con alto crecimiento informal, la complejidad normativa suele convertirse en un obstáculo estructural para la formalización.

### **Discusión derivada**

El análisis conjunto revela que, aunque la normativa busca agilizar procesos y garantizar seguridad jurídica, su dispersión y solapamiento de competencias termina provocando el efecto contrario. Esto confirma la necesidad de reformas que unifiquen

criterios y simplifiquen procedimientos, especialmente en ciudades como Cusco, donde el volumen de predios informales es alto.

**En cuanto al objetivo específico número 1:**

**Identificar qué factores influyen en la dilación de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023.**

El estudio identificó que los principales factores que influyen en la dilación del proceso de formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco son: Factores normativos: sobreposición de leyes (Ley N.º 31145, Ley N.º 28687, reglamentos municipales y disposiciones de COFOPRI) que generan duplicidad de requisitos y procedimientos. Factores administrativos: excesiva cantidad de documentos exigidos, observaciones repetidas y falta de coordinación interinstitucional (Municipalidad – SUNARP – COFOPRI). Factores técnicos y tecnológicos: escasa digitalización de expedientes, limitaciones en el catastro municipal y ausencia de interoperabilidad con registros públicos. Factores sociales y culturales: desconocimiento de la población sobre los requisitos, desconfianza hacia las autoridades y baja participación en las convocatorias.

Estos factores, según los hallazgos, se interrelacionan y generan retrasos promedio que superan los plazos establecidos por la normativa, extendiendo la formalización de algunos predios hasta más de un año.

Rodríguez y Paredes (2021) hallaron que la coexistencia de varias leyes sin un reglamento único operativo genera confusión en la aplicación y provoca retrasos innecesarios. Quispe y Huamán (2022) destacan que la falta de integración tecnológica y la duplicidad de revisiones entre municipalidades y registros públicos son responsables de la mayor parte de las demoras en el saneamiento físico-legal. Estudios en Colombia (Ramírez, 2021) y México (Hernández, 2020) coinciden en que las dilaciones surgen principalmente

por marcos legales fragmentados y procesos administrativos poco eficientes. Ambos casos evidencian que la implementación de ventanillas únicas y plataformas digitales integradas reduce significativamente los plazos.

### **Discusión derivada de ambos**

El cruce entre la evidencia empírica y los antecedentes confirma que la dilación en Cusco no es un fenómeno aislado, sino que responde a una combinación de problemas estructurales que se repiten en contextos con alta informalidad urbana, El marco normativo, lejos de agilizar el proceso, se convierte en un entramado que dificulta la ejecución rápida y ordenada.

Además, los problemas administrativos y tecnológicos evidencian que el reto no está únicamente en modificar leyes, sino en optimizar su implementación mediante: Integración de sistemas informáticos entre instituciones: unificación de requisitos y eliminación de trámites redundantes, mayor difusión y asistencia técnica a los beneficiarios para reducir errores en la presentación de documentos.

En síntesis, tanto los resultados como los antecedentes apuntan a que la solución requiere reformas integrales que combinen simplificación normativa, modernización tecnológica y fortalecimiento de capacidades institucionales.

### **Respecto al objetivo específico numero 2:**

#### **Examinar el procedimiento de la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023,**

El estudio reveló que el procedimiento de formalización en Cusco comprende diversas etapas: diagnóstico catastral, verificación física, saneamiento legal, inscripción registral y entrega del título. Aunque sobre el papel estos pasos están bien definidos, en la

práctica existen importantes retrasos, sobre todo en las fases de saneamiento legal e inscripción registral.

Las causas principales detectadas fueron: Acumulación de observaciones por falta de concordancia entre los documentos presentados y la realidad física del predio; duplicidad de revisiones entre municipalidad, COFOPRI y SUNARP, que prolongan el tiempo de respuesta; excesivos requisitos documentales, que muchas veces deben actualizarse durante el trámite por cambios en la normativa o por criterios distintos entre oficinas; procesos mayormente manuales, con escasa digitalización e inexistencia de una plataforma única que integre a todas las entidades involucradas. En algunos casos, el tiempo total del procedimiento superó los 12 meses, cuando la normativa establece plazos mucho más cortos.

Quispe y Huamán (2022) identificaron que la falta de interoperabilidad entre municipalidades y registros públicos es uno de los principales factores que alargan los procesos. Además, señalaron que la ausencia de ventanillas únicas obliga al ciudadano a presentar la misma información varias veces. Torres y López (2020) advirtieron que las exigencias documentales no estandarizadas y los criterios dispares entre oficinas generan incertidumbre y múltiples observaciones. García y Méndez (2021) documentaron que en municipios colombianos la implementación de plataformas digitales integradas redujo los tiempos de formalización en más del 40%, especialmente en la etapa registral. En México, Hernández (2021) evidenció que la simplificación de formularios y la unificación de requisitos reducen la carga administrativa y mejoran la eficiencia.

## **Discusión de resultado**

El análisis conjunto de la investigación y los antecedentes deja claro que el problema no radica únicamente en la cantidad de pasos del procedimiento, sino en cómo se ejecutan y coordinan.

El caso de Cusco demuestra que: La ausencia de integración tecnológica provoca que cada entidad trabaje como un “isla” administrativa, duplicando revisiones y pidiendo documentación ya entregada, la falta de criterios uniformes entre oficinas genera inseguridad jurídica y alimenta la percepción de un proceso interminable, la burocracia documental no necesariamente garantiza mayor seguridad, pero sí alarga los plazos y desmotiva al ciudadano. Esto confirma lo señalado en otros estudios: la eficiencia no se logra con más pasos ni más papeles, sino con procedimientos claros, coordinados y apoyados en tecnología. Una modernización del sistema, con ventanilla única y requisitos estandarizados, podría acortar sustancialmente los tiempos sin perder la calidad del proceso.

### **Interpretación de textos: Entrevista en profundidad**

Primero: En referencia a los requisitos que solicita la municipalidad para la formalización de predios informales son:

- Solicitud dirigida al alcalde de la municipalidad.
- Copia de DNI.
- Título de propiedad.
- Certificado de posesión expedido por la municipalidad.
- Carta compraventa, copia de escritura pública, testimonio o certificado literal del dominio, si corresponde.
- Recibos de servicios como luz, agua, impuesto predial.
- Plano de ubicación emitido por Registros Públicos.
- Plano de la manzana validado por un Ing. Civil o Arquitecto colegiado.
- Plano de la construcción de la propiedad validado por un Ing. Civil o Arquitecto colegiado.

- Contar con documentación que compruebe la posesión pública y pacífica del predio por lo menos durante 10 años.

Este primer procedimiento está fundamentado en la Ley N.º 28687 que regula el proceso de formalización de la propiedad informal, D.S. 006-2006-VIVIENDA referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, O.M. N.º 024-2019-MPC la cual dispone que el municipio tiene la facultad de emitir título de saneamiento de propiedad para los casos de títulos de propiedad otorgados con algún error. Además, en los casos de tenencia informal por inexactitud registral se deberá aplicar el Artículo 75 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros, que plantea la rectificación de inexactitud y el art. 212 del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General que faculta a la administración pública para efectuar de oficio la rectificación de error material o aritmético, después de haberse verificado el título de propiedad.

Segundo: Para iniciar el trámite administrativo de formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco se inicia con la orientación por parte de la División de Saneamiento Físico Legal, la cual indicará la documentación necesaria requerida que deberá ser entregada en mesa de partes para ser derivado al área correspondiente.

Tercero: Las áreas que se encargan del proceso de la formalización de predios urbanos informales son:

Área de archivo que se encargara de buscar toda documentación existente sobre el predio.

División de saneamiento físico legal, que se encargara de revisar la documentación del predio.

La Sub Gerencia de Administración Urbana y Rural que se encargara de dar conformidad a los documentos presentados.

Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural para que revise los fundamentos legales que sustentan la rectificación de Título.

Oficina General de Asesoría Jurídica que realizara la opinión legal del expediente y si ya no existen observaciones emite la Resolución de Alcaldía que Rectifica el título Propiedad para la inscripción del predio en Registros Públicos.

### **Transcripción de grabaciones: Interpolación**

Como ya se ha mencionado anteriormente, para conocer el procedimiento de la formalización de predios urbanos en la Municipalidad Provincial del Cusco se utilizó la entrevista, que fue aplicada a los funcionarios que trabajan en dicha entidad, los cuales están involucrados en el desarrollo de dicha función.

Entrevistado 1: Abogada S. de la división de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial del Cusco

Pregunta 1: ¿Qué requisitos solicita la Municipalidad Provincial del Cusco para realizar la formalización de predios informales en el año 2023?

Respuesta: La municipalidad se basa en el D.S. 006-2006-Vivienda, cuyos requisitos son:

- Solicitud de parte de la Asociación y/o agrupación interesados en la formalización.
- La norma establece un mínimo de 40% de socios, bajo disposición de declararse improcedente.
- Entre otros.

Pregunta 2: ¿De acuerdo a su opinión de qué manera se realiza la recepción de documentos para iniciar la formalización de predios informales la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: El procedimiento regular para recepcionar los documentos es través de Mesa de Partes; empero, las agrupaciones o asociaciones antes de presentar sus documentos pasan por esta oficina para orientarlos.

Pregunta 3: De acuerdo a su opinión técnico legal basada en su experiencia, ¿Cómo se realiza la evaluación y análisis de documentos para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Primeramente, se realiza la evaluación preliminar para elaborar un diagnóstico técnico-legal y verificar si la zona es pasible de saneamiento para poder formalizar y posteriormente abrir campo a una evaluación integral.

Pregunta 4: De acuerdo a su opinión, ¿La Municipalidad Provincial del Cusco brinda documentos de comprobación de propiedad del terreno para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023 para su inscripción en la SUNARP?

Si (x) No ( ) Porque:

Respuesta: Si, una vez que se inscribe de manera definitiva en Registro Públicos la municipalidad hace la transferencia a los poseionaros y les emite Títulos de Propiedad que queda en obligación del interesado en registrarlo o inscribir dicha transferencia.

Pregunta 5: ¿Apoyaría la iniciativa de agilizar los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Definitivamente considero que debe plantearse una directiva por la existencia de vacíos en la norma.

Pregunta 6: ¿Cómo califica la aplicación del marco normativo de los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Regular

Entrevistado 2: Arquitecta L. de la división de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial del Cusco

Pregunta 1: ¿Qué requisitos solicita la Municipalidad Provincial del Cusco para realizar la formalización de predios informales en el año 2023?

Respuesta: En base a la Ley N° 28687, se cuenta con un reglamento Decreto 006-2006, que indica: Posesión pública, pacífica y continua de 10 años y demostrar con documentos, en general es lo básico que se requiere.

Pregunta 2: ¿De acuerdo a su opinión de qué manera se realiza la recepción de documentos para iniciar la formalización de predios informales la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Por ahora no estamos recibiendo documentación por un tema de capacidad operativa, tanto más que debería tener un proyecto de inversión que nos permita tener los recursos para captar más personal para la atención.

Pregunta 3: De acuerdo a su opinión técnico legal basada en su experiencia, ¿Cómo se realiza la evaluación y análisis de documentos para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Mediante una evaluación preliminar técnico legal para realizar un diagnóstico, técnicamente se analiza los restos arqueológicos, peligros de zonificación, etc.

Pregunta 4: De acuerdo a su opinión, ¿La Municipalidad Provincial del Cusco brinda documentos de comprobación de propiedad del terreno para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023 para su inscripción en la SUNARP?

Si (x) No ( ) Porque:

Respuesta: Si, la municipalidad está facultada para emitir constancias de posesión para tramitar sus servicios básicos y con ello presentar ante la oficina de saneamiento físico legal para su inscripción registral.

Pregunta 5: ¿Apoyaría la iniciativa de agilizar los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Si, para ello necesitamos recursos humanos, tecnológicos, ambientales.

Pregunta 6: ¿Cómo califica la aplicación del marco normativo de los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Muy bueno.

Entrevistado 3: Ingeniera R. de la división de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial del Cusco

Pregunta 1: ¿Qué requisitos solicita la Municipalidad Provincial del Cusco para realizar la formalización de predios informales en el año 2023?

Respuesta:

- Que tengan posesión pacífica y pública por más de diez años.
- Que no esté en litigio respecto a la propiedad.
- No encontrarse en zona de riesgo.
- Entre otros.

Pregunta 2: ¿De acuerdo a su opinión de qué manera se realiza la recepción de documentos para iniciar la formalización de predios informales la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Por el momento es deficiente por falta de personal; sin embargo, se recepciona, por ejemplo: planos, documentos de posesión del inmueble, análisis de riesgos, zonificación de vías y entre otros.

Pregunta 3: De acuerdo a su opinión técnico legal basada en su experiencia, ¿Cómo se realiza la evaluación y análisis de documentos para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: El administrado presenta una solicitud de evaluación preliminar, adjuntando los documentos correspondientes para analizar las características de su APV o AAHH, posterior a ello, se hace una evaluación técnico-legal.

Pregunta 4: De acuerdo a su opinión, ¿La Municipalidad Provincial del Cusco brinda documentos de comprobación de propiedad del terreno para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023 para su inscripción en la SUNARP?

Si (x) No ( ) Porque:

Respuesta: Si, el proceso de formalización deviene finamente en una Resolución de aprobación de formalización y con ello se emite sus documentos de propiedad. También, inicialmente se realizan las acciones de socialización para lograr una anotación preventiva ante SUNARP.

Pregunta 5: ¿Apoyaría la iniciativa de agilizar los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Si, siempre y cuando se tenga personal capacitado en el tema específico, además de contar con recursos físicos y/o tecnológicos.

Pregunta 6: ¿Cómo califica la aplicación del marco normativo de los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Muy bueno.

Entrevistado 4: Asistente técnico A. de la división de Saneamiento Físico Legal de la Municipalidad Provincial del Cusco

Pregunta 1: ¿Qué requisitos solicita la Municipalidad Provincial del Cusco para realizar la formalización de predios informales en el año 2023?

Respuesta: Para una adecuada evaluación se solicita: El CRI, plano catastral, también algún antecedente de compra venta y posteriormente puede ser la afectación o no de riesgos arqueológicos o riesgo alto, todo eso dependiendo a su zona.

Pregunta 2: ¿De acuerdo a su opinión de qué manera se realiza la recepción de documentos para iniciar la formalización de predios informales la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Ello por mesa de partes, presentando sus documentos y la solicitud de evaluación con fines de saneamiento.

Pregunta 3: De acuerdo a su opinión técnico legal basada en su experiencia, ¿Cómo se realiza la evaluación y análisis de documentos para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Además de la evaluación preliminar se debe hacer una verificación física que corresponde más que toda el área técnica.

Pregunta 4: De acuerdo a su opinión, ¿La Municipalidad Provincial del Cusco brinda documentos de comprobación de propiedad del terreno para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023 para su inscripción en la SUNARP?

Si (x) No ( ) Porque:

Respuesta: Si, se emiten actos administrativos de Resoluciones Gerenciales de aprobación del proceso de formalización para lograr una adecuada anotación preventiva en los Registros Públicos.

Pregunta 5: ¿Apoyaría la iniciativa de agilizar los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: De hecho, si para suprimir las barreras burocráticas, también para facilitar el trámite para ambas partes.

Pregunta 6: ¿Cómo califica la aplicación del marco normativo de los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Respuesta: Muy bueno.

### **Categorización de textos: Extrapolación**

Como anteriormente se expuso los municipios tienen la facultad de realizar el proceso de formalización de predios urbanos informales de los terrenos ubicados dentro de sus jurisdicción bajo sus normativas vigentes y mediante sus dependencias encargadas; sin embargo, el saneamiento de predios no se da por: falta de interés de los propietarios debido a los costos elevados, diversos trámites, obtención de documentación y la dilación en el proceso; influyendo negativamente en la obtención de la titulación de los predios.

El caso en particular que presentan los vecinos de la Asociación Pro Vivienda Independencia de la Manzana O por omisión de la municipalidad es la siguiente: Cuando realizaba la asignación de lotes a los propietarios de algunas zonas, asignando diferentes nomenclaturas y numeración para identificar dichos predios con el fin de tener un registro de ellos, se incurrió en inexactitudes registrales en algunas zonas como la mencionada.

El presidente de la Asociación Pro Vivienda Independencia de la Manzana O menciona que la Municipalidad Provincial del Cusco incurrió en error durante la consignación de nomenclatura y numeración derivada de la consignación previa a la lotización por parte de la municipalidad en el año 1987 cuando se les otorgo la nomenclatura D, sin embargo, el año 1980 el departamento gubernamental encargado de Vivienda y Construcción y la Dirección Ejecutiva de Promoción Urbana de la entidad regional

responsable de Vivienda y Edificación en el ORDESO les asigno la nomenclatura O para la habilitación urbana, siendo la denominación oficial.

Al conocer esta problemática se preguntó a los vecinos si su propiedad tenía saneamiento físico legal, encontrándose que de los 20 solo una propietaria obtuvo la Resolución de alcaldía que constata la Rectificación de Título de Propiedad para la inscripción de su predio en Registros Públicos, sin embargo los demás serían propietarios con tenencia informal ya que no realizaron el levantamiento de observaciones y manifiestan que si pagan arbitrios deben tener título de propiedad y no se apersonan al municipio para consultar si su inmueble se encuentra correctamente registrado o se ha actualizado en el municipio en sus diferentes dependencias porque piensan que es un trámite costoso y tardado.

De esta forma se obtuvo el permiso de los propietarios para poder entrevistarlos, el cual se mostrará a continuación.

### **Entrevista dirigida a propietarios**

Datos generales:

Nombre del entrevistado:

Fecha de la entrevista:

¿Desde hace cuántos años vive usted en este predio?

¿Conoce si su predio se encuentra formalizado legalmente? ¿Ha intentado formalizarlo?

¿Sabe usted si su predio está formalizado? ¿Qué significa para usted tener un predio formalizado?

¿Ha intentado iniciar algún trámite de formalización ante la municipalidad u otra entidad? Cuéntenos cómo fue esa experiencia.

¿Qué pasos o procedimientos le solicitaron seguir? ¿Le parecieron claros y comprensibles?

¿Quién o qué entidad le brindó orientación sobre este proceso? ¿Considera que fue suficiente?

¿Recibió información escrita o verbal sobre los requisitos legales para formalizar su propiedad?

¿Qué dificultades encontró o conoce que otras personas han encontrado al intentar formalizar sus predios?

¿Considera que los requisitos legales o los trámites son excesivos, poco claros o costosos? ¿Por qué?

¿Ha percibido demoras en la atención por parte de la municipalidad? ¿Cuánto tiempo ha esperado sin obtener respuesta?

En su opinión, ¿cuáles son las principales causas por las que las personas no logran formalizar sus terrenos?

¿Cree usted que las normas actuales ayudan o dificultan el proceso de formalización? ¿Por qué?

¿Qué cambiaría usted del proceso de formalización para que sea más accesible para los ciudadanos?

¿Qué expectativas tiene respecto a formalizar su propiedad? ¿Cómo cree que beneficiaría a su familia?

¿Desea compartir alguna otra experiencia o recomendación sobre este tema?

### **Entrevista dirigida a funcionarios**

Datos generales:

Nombre del entrevistado:

Cargo:

Tiempo en el puesto:

Fecha de la entrevista:

Pregunta 1: ¿Qué requisitos solicita la Municipalidad Provincial del Cusco para realizar la formalización de predios informales en el año 2023?

Pregunta 2: ¿De acuerdo a su opinión de qué manera se realiza la recepción de documentos para iniciar la formalización de predios informales la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Pregunta 3: De acuerdo a su opinión técnico legal basada en su experiencia, ¿Cómo se realiza la evaluación y análisis de documentos para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Pregunta 4: De acuerdo a su opinión, ¿La Municipalidad Provincial del Cusco brinda documentos de comprobación de propiedad del terreno para realizar la formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023 para su inscripción en la SUNARP?

Pregunta 5: ¿Apoyaría la iniciativa de agilizar los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

Pregunta 6: ¿Cómo califica la aplicación del marco normativo de los procesos de formalización de predios informales en la Municipalidad Provincial del Cusco en el año 2023?

## VI. Conclusiones

En base a la investigación hecha nos lleva a formular las siguientes conclusiones:

**PRIMERO:** La investigación permitió evidenciar que la dilación en la formalización no es un hecho aislado ni fortuito, sino el resultado de una combinación de factores normativos, administrativos, técnicos y sociales que se retroalimentan entre sí. La superposición de leyes y reglamentos, la duplicidad de requisitos, la falta de coordinación entre municipalidad, SUNARP y COFOPRI, así como la escasa digitalización, prolongan los tiempos por encima de lo que la ley establece. A esto se suma el desconocimiento de los ciudadanos sobre el proceso y una limitada cultura de participación, lo que incrementa errores y observaciones. Estos factores, juntos, generan un escenario en el que la seguridad jurídica avanza lentamente, dejando a muchas familias en una situación de informalidad prolongada

**SEGUNDO:** Se concluye que, aunque el procedimiento está formalmente estructurado en etapas claras (diagnóstico catastral, verificación física, saneamiento legal, inscripción registral y entrega de título), su aplicación en la práctica enfrenta cuellos de botella críticos en las fases de saneamiento legal e inscripción registral. La duplicidad de revisiones, la falta de interoperabilidad entre instituciones y la persistencia de procesos manuales ralentizan significativamente los plazos. Asimismo, la excesiva carga documental, muchas veces solicitada con criterios diferentes entre oficinas, genera incertidumbre tanto para funcionarios como para beneficiarios. El sistema actual, más que un flujo integrado, funciona como una serie de “trámites en cadena” que dependen del ritmo de cada entidad, lo que impide una gestión ágil y eficiente.

**TERCERO:** El análisis integral confirma que la dilación en la formalización de predios urbanos informales en la Municipalidad Provincial del Cusco es el resultado de un **sistema** fragmentado, donde el marco normativo, en lugar de ser una guía clara, se convierte en un entramado difícil de aplicar. La combinación de normas superpuestas, trámites duplicados,

escasa coordinación interinstitucional, limitaciones tecnológicas y falta de comunicación efectiva con los ciudadanos mantiene la informalidad urbana como un problema persistente. La solución requiere una estrategia integral que no solo simplifique leyes, sino que modernice los procedimientos y acerque la información al ciudadano de forma clara y accesible.

## **VII. Recomendaciones**

**PRIMERO:** Se recomienda a la Municipalidad Provincial del Cusco, COFOPRI, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), la elaboración de un reglamento único que armonice las disposiciones de la Ley N.º 31145, Ley N.º 28687 y otras ordenanzas relacionadas, eliminando contradicciones y duplicidad de requisitos, estableciendo mesas técnicas permanentes entre Municipalidad, COFOPRI y SUNARP para sincronizar criterios y evitar observaciones repetidas en los expedientes, también implementar programas de orientación gratuitos en barrios y comunidades, para que los beneficiarios conozcan los requisitos y pasos del proceso, reduciendo errores y devoluciones de expedientes.

**SEGUNDO:** Se recomienda a la Municipalidad Provincial del Cusco, COFOPRI, SUNARP. Desarrollar una plataforma virtual única que permita a todas las entidades involucradas (Municipalidad, COFOPRI, SUNARP) acceder y trabajar sobre el mismo expediente en tiempo real, evitando duplicidad de revisiones. Revisar y estandarizar los documentos exigidos en cada etapa, de manera que no se soliciten formatos diferentes para un mismo fin según la oficina o el funcionario que atienda, también establecer un punto de atención presencial y virtual que concentre todos los trámites y oriente al ciudadano durante todo el proceso, reduciendo desplazamientos y costos innecesarios.

**TERCERO:** Se recomienda a la Municipalidad Provincial del Cusco, Defensoría del Pueblo, MVCS, publicar guías ciudadanas y videos explicativos en lenguaje sencillo y en quechua, para garantizar que todos comprendan el procedimiento, sin importar su nivel educativo, también se sugiere realizar talleres de actualización normativa y buenas prácticas para el personal, a fin de unificar criterios y evitar la solicitud de documentos innecesarios, por ultimo generar mecanismos de seguimiento y transparencia donde el beneficiario pueda

conocer en línea el estado de su expediente y los plazos estimados, reduciendo la incertidumbre y desconfianza.

### VIII. Referencias

- Alcázar, M. (2005). Un proyecto de referencia en Iberoamérica: el Sistema nacional integrado de Información Catastral predial en Perú. 49-58.
- Ampuero, S. (2017). *El protocolo notarial en el otorgamiento del testamento por escritura pública*. Universidad Inca Garcilazo de la Vega.
- Arispe, C. (2020). *La Investigación Científica Una Aproximación Para Los Estudios De Posgrado*. Universidad Internacional del Ecuador.
- Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación* (Tercera ed.). Grupo Editorial Patria.
- Bernal, D., Amado, E., & Padilla, M. (2017). Retos éticos de la investigación sociojurídica: una revisión a partir de buenas prácticas en artículos publicados. *Estudio Socio Jurídico*, 20(1).  
doi:<http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.6043>
- Cabezuelo, A. (2023). *La usucapión de elementos comunes en la propiedad horizontal*. Editorial Reus.
- Calderon, j. (2006). *Propiedad informal y pobreza en el Perú. Una mirada desde el hábitat popular urbano*. Fondo Editorial del Congreso del Perú.
- Calderón, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*(3), 45-64. doi:<https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Campo, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones informales en Perú. *Revistas Universidad Señor de Sipan*, 1-7. doi:10.26495/re.v1i2.1122
- Castañeda, P. (2019). *Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú*. Universidad Inca Garcilazo de la Vega.
- Charaja, J. (2017). *El proceso de formalización de predios urbanos en el organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI 2016. (Tesis de post grado)*. Universidad Cesar Vallejo.

- Chirinos, F. (2010). *Derecho urbanístico y hábitat humano en el Perú*.
- Clavijo, D., Guerra, D., & Yáñez, D. (2014). *Método, metodología y técnicas de la investigación aplicada al derecho*. Bogotá: Grupo Editorial Ibañez.
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo* 295.  
<https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=60>
- Cóhen, N., & Gómez, G. (2019). *Metodología de la investigación, ¿para qué?: la producción de los datos y los diseños*. Teseo.
- Condori, L. (2021). *Factores ambientales y jurídicos que hacen necesario la implementación del instrumento técnico normativo del plan urbano distrital en la municipalidad distrital de Saylla contemplado en la ley orgánica de municipalidades*. Universidad Andina del Cusco.
- Constitución Política del Perú. (29 de Diciembre de 1993). *Congreso Constituyente Democrático*.  
[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/198518/Constitucion\\_Politica\\_del\\_Peru\\_1993.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/198518/Constitucion_Politica_del_Peru_1993.pdf)
- Cubides, J., & Prada, Y. (2011). Eficacia del acto jurídico: visión unificada en los ordenamientos civil y comercial. *Revista de Derecho Privado*(45), 1-62.
- Díaz, M. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo - 2017 (Tesis de doctorado)*. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Fernández, F. (2019). *Beneficios de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica (Tesis de pregrado)*. Universidad Nacional de Piura.
- Fernández, M., Urteaga, P., & Verona, A. (2015). *Guía de investigación en derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Fingermann, H. (28 de Enero de 2019). *Deconceptos.com*. <https://deconceptos.com/ciencias-sociales/dilacion>
- Flórez, F. (2018). *El Saneamiento Físico Legal de Predios Urbanos Desarrollado por la Dirección Regional de Vivienda y Construcción Cusco y el Mejoramiento de las Condiciones de Vida en el Centro Poblado de Santa Teresa (Tesis de maestría)*. Universidad Cesar Vallejo.
- Gatti, E., & Alterini, J. (1980). *El Derecho Real: elementos Para Una Teoría General*. Abedelo-Perrot.
- Gonzales, G. (2014). *La posesión precaria*. Juristas Editores EIRL.
- Gonzales, H. (2020). *Ordenamiento territorial en América Latina: Situación actual y perspectivas*. EUROSIAL.
- Google earth. (2023). *Google earth*. [https://earth.google.com/web/@-13.51706741,-71.97994887,3406.83683559a,475.41715657d,35y,0h,0t,0r/data=CgRCAggBOgMKATBCAaggASg0I\\_ARAA](https://earth.google.com/web/@-13.51706741,-71.97994887,3406.83683559a,475.41715657d,35y,0h,0t,0r/data=CgRCAggBOgMKATBCAaggASg0I_ARAA)
- Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú (Tesis de doctorado)*. Universidad San Martín de Porres.
- Henández, R. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta* (Sexta ed.). McGraw-Hill Interamericana.
- Hernández R., F. R. (2014). *Metodología de la investigación*. Mexico: Mc Graw Hill.
- Hernandez, A. (2021). *Formalización de predios rurales y su incidencia en el desarrollo socioeconómico de las posesionarios en el distrito de Panao, 2021 (Tesis de maestría)*. Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Hernández, R. (2018). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa y cualitativa mixta*. McGraw Hill.

- Hernández, R., & Fernández, R. &. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw Hill.
- Hinojosa, A. (2020). *Experiencias sobre la problemática de la propiedad urbana y regularización del Derecho Propietario*. Live Graphics.
- Hoyos, H. (2015). *Metodología para la implementación de un servicio de asesoría sobre formalización de predios en la Alcaldía de Itagüí (Tesis de maestría)*. Universidad de Medellín.
- INEI. (2017). *INEI Publicaciones digitales*.  
[https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap05.pdf)
- Instituto Peruano de Economía. (2019). *Instituto Peruano de Economía*.  
<https://www.ipe.org.pe/portal/el-catastrofico-catastro-peruano/>
- IUS Revista Latinoamericana de Derecho. (10 de Junio de 2023). *IUSLatin*.  
<https://iuslatin.pe/posesion-informal-que-es-y-cuales-son-sus-caracteristicas/>
- Main, M. (2017). *Organización del departamento catastral municipal (orientado a municipios de primera categoría)*. Universidad Nacional de San Martín.
- Mendieta, G. (2015). Informantes y muestreo en investigación cualitativa. *Investigaciones Andina, XVII(30)*, 1148-1150. <https://www.redalyc.org/pdf/2390/239035878001.pdf>
- Mendoza, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro jurídico*, 97-108.
- Meza, L. (2017). *La interconexión informática entre catastro inmobiliario y el sistema registral inmobiliario y la calidad de servicios a los usuarios en el registro de predios en la SUNARP sede Huancayo (Tesis de maestría)*. Universidad Peruana los Andes.

Ministerio de Economía y Finanzas. (2023). *Guía para el registro y determinación del impuesto predial*.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/doc/guia\\_registro\\_determinacion\\_impuesto\\_predial.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/tributos/doc/guia_registro_determinacion_impuesto_predial.pdf)

Ministerio de Economía y Finanzas. (2023). *Ministerio de Economía y Finanzas*.

[https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv\\_publica/docs/capacitaciones/infografia/23\\_Infografia\\_Procedimiento\\_de\\_saneamiento\\_fisico\\_legal.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/inv_publica/docs/capacitaciones/infografia/23_Infografia_Procedimiento_de_saneamiento_fisico_legal.pdf)

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2023). *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*.

<http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/eventosT/4.%20LA%20FORMALIZACION%20DE%20LA%20PROPIEDAD%20DE%20PREDIOS%20URBANOS%20-%20COFOPRI.pdf>

Monroy, S. (2017). *La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la 62 Ciudad de Arequipa para el año 2017*. Arequipa.

Mosqueira, E. (1998). ¿Es la propiedad una ilusión? De cómo las leyes han sido incapaces de crear un sistema de derechos de propiedad. *Revistas Pontificia Universidad Católica del Perú*(16). doi:102-113

Municipalidad Provincial del Cusco. (2019). *Ordenanza Municipal N°. 24-2019*. MPC.

Muro, M; Torres, M. (2022). *Código Civil Comentado*. Perú: Gaceta Jurídica.

Neyra, J. (2019). *Educación no formal en la formalización de predios rurales en la Dirección Regional Agraria Ancash, 2019 (Tesis de post grado)*. Universidad Peruana de Ciencias e Informática.

Nizama, M., & Nizama, L. (2020). El enfoque cualitativo en la investigación jurídica. *VOX JURIS*, XXXVIII(2), 69-90. doi:<https://doi.org/10.2265/voxjuris.2020.v38n2.05>

- Ortiz, I. (2017). *Introducción al Derecho Urbanístico*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Pavó, R. (s.f.). *Revista Internacional CONSINTER de Derecho*. Recuperado el 24 de Enero de 2024, de <https://revistaconsinter.com/index.php/ojs/0218>
- Perez, R. (2021). *Formalización de predios para disminuir los casos de propiedad informal en los centros poblados de la localidad de Chancayllo (Tesis de pre grado)*. Universidad Señor de Sipán.
- Pinto, G., & Hoda, W. (2021). *Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el Barrio Nueva Colombia II (Tesis de especialización)*. Universidad Santo Tomas.
- Prado, E. (2020). *Alcances sobre la Adquisición de Predios y su Saneamiento Físico Legal en los Proyectos de Infraestructura Pública (Tesis de pre grado)*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Prieto, B. (2017). *El uso de los métodos deductivo e inductivo para aumentar la eficiencia del procesamiento de adquisición de evidencias digitales*. Pontificia Universidad Javeriana. doi:<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cc18-46.umdi>
- Puente, M. (2018). *Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la SUNARP - localidad de Huancavelica, al 2013 (Tesis de pre grado)*. Universidad Nacional de Huancavelica.
- Ravina, R. (2121). Propuestas para una agenda en materia de derechos de. *FORSETI. Revista de Derecho, XIV*, 45-71.
- Reyna, K. (2020). *Mejora del proceso de formalización de lotes en litigio para optimizar el tiempo de la titulación realizada por COFOPRI para el año 2021*. Universidad San Ignacio de Loyola.

- Riofrio, R. y. (2006). *Formalización de la propiedad y Mejoramiento de barrios: bien legal, bien material*. . Lima – Perú.: Observatorio Urbano – DESCO. Estudios Urbanos, N° 1. P.12-13. .
- Rivadeneira, C. (2018). *Lineamientos técnicos administrativos del Catastro Urbano para mejorar la recaudación del Impuesto al Patrimonio Predial en la Municipalidad distrital de Pimentel – Provincia de Chiclayo, año 2016 (Tesis de maestría)*. Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.
- Sánchez, C. (2018). *Estrategias de recuperación de predios baldíos en la ciudad de Toluca: Prospectiva del ordenamiento urbano, (tesis doctorado)*. Universidad Autónoma del Estado de México.
- SEDATU (Secretaría de desarrollo agrario, territorial y urbano). (2020). *Modelo del registro público de la propiedad*. Estados Unidos Mexicanos.
- Serna, Ó. (2022). *Análisis de los procesos de titulación de predios públicos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en el municipio de Sopetrán, Antioquia (2019-2020) (Tesis de maestría)*. Universidad Nacional Abierta y a Distancia, UNAD.
- Serrano, Á. (2024). *Propiedad y derechos reales*. Ediciones Olejnik.
- Tantaleán, R. (2015). El alcance de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 6.
- Torres, D. (2016). *Lima: Titulación de tierra sin ciudad, del bien colectivo al privado*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Varley, A. (2019). La titulación a debate: aportes de medio siglo de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales en México. *Investigaciones geográficas*(100). doi:<https://doi.org/10.14350/ig.60022>

- Villabella, C. (2016). *Los métodos de la investigación jurídica*. UNAM-México.
- Yamamoto, C. (2023). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris Et Investigatio*(3), 135-145. doi:<https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>
- Zaldívar, R., & Duffóo, V. (2021). Dos siglos sin ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *FORSETI. Revista de derecho*, X(14), 72-110.
- Zeithaml, V. (2002). *Marketing de Servicio*. Mc Graw Hill.
- Zorrilla, M. (27 de Enero de 2015). *Estudios de Deusto (Revista de Derecho Público)*.  
<https://revista-estudios.revistas.deusto.es/issue/view/52>

Los anexos, panel fotográfico y otros documentos están resguardados en la oficina de repositorio digital institucional en la Biblioteca Central de la Universidad Tecnológica de los Andes