



# **Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión**

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho y Ciencias Políticas

## **Saneamiento físico legal de bienes prediales y la protección de derechos de propiedad en la Municipalidad de Huaral, 2021**

**Tesis**

**Para optar el Título Profesional de Abogado**

**Autora**

**Alexandra Vanessa Carrion Rodriguez**

**Asesor**

**Dr. Wilmer Magno Jiménez Fernández**

**Huacho-Perú**

**2024**



**Reconocimiento - No Comercial – Sin Derivadas - Sin restricciones adicionales**

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

**Reconocimiento:** Debe otorgar el crédito correspondiente, proporcionar un enlace a la licencia e indicar si se realizaron cambios. Puede hacerlo de cualquier manera razonable, pero no de ninguna manera que sugiera que el licenciante lo respalda a usted o su uso. **No Comercial:** No puede utilizar el material con fines comerciales. **Sin Derivadas:** Si remezcla, transforma o construye sobre el material, no puede distribuir el material modificado. **Sin restricciones adicionales:** No puede aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros de hacer cualquier cosa que permita la licencia.



**UNIVERSIDAD NACIONAL**  
**JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN**  
**LICENCIADA**

*(Resolución de Consejo Directivo N° 012-2020-SUNEDU/CD de fecha 27/01/2020)*

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**ESCUELA PROFECIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**

**INFORMACION**

<b>DATOS DEL AUTOR (ES)</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>FECHA DE SUSTENTACION</b>
Alexandra Vanessa Carrion Rodriguez	76417102	30/07/2024
<b>DATOS DEL ASESOR:</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CODIGO ORCID</b>
Dr. Wilmer Magno Jiménez Fernández	10136141	0000-0002-1776-7481
<b>DATOS DE LOS MIEMBROS DEL JURADO- PREGRADO/ POSGRADO- MAESTRIA- DOCTORADO:</b>		
<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>DNI</b>	<b>CODIGO ORCID</b>
Mtro. Nicanor Dario Aranda Bazalar	15586303	0000-0001-8513-6676
Dr. Bartolomé Eduardo Milán Matta	10536234	0000-0002-2256-8516
Dr. Silvio Miguel Rivera Jimenez	15724463	0000-0002-7293-4182

# Saneamiento físico legal de bienes prediales y la protección de derechos de propiedad en la municipalidad de Huaral, 2021

## ORIGINALITY REPORT

<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>repositorio.unjfsc.edu.pe</b> Internet Source	<b>7%</b>
<b>2</b>	<b>hdl.handle.net</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>3</b>	<b>Submitted to Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion</b> Student Paper	<b>1%</b>
<b>4</b>	<b>repositorio.unheval.edu.pe</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>5</b>	<b>bibdigital.epn.edu.ec</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>idoc.pub</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>7</b>	<b>repositorio.upla.edu.pe</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>
<b>8</b>	<b>agradecimientos.net</b> Internet Source	<b>&lt;1%</b>

## **DEDICATORIA**

Esta tesis se la dedico al regalo más grande que Dios envió a mi vida, mi hijo Liam André,  
la persona más importante de mi vida y el que me da las fuerzas y motivos para luchar y  
salir adelante.

Por él y para él todo mi esfuerzo y dedicación.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, les agradezco a mis padres que siempre me han brindado su apoyo incondicional para poder cumplir todos mis objetivos personales y académicos. Ellos son los que con su cariño me han impulsado siempre a perseguir mis metas y nunca abandonarlas frente a las adversidades.

Me gustaría agradecer al Dr. Edgar Jesús Rodríguez Leyva, por abrirme las puertas de su prestigioso Estudio Jurídico y brindarme la oportunidad de avanzar en mi carrera profesional. Gracias por su paciencia, por compartir sus conocimientos de manera profesional e invaluable, pero sobre todo le agradezco por creer en mí.

Gracias a Dios por esta nueva meta que estoy por cumplir, gracias a todas las personas que me apoyaron y creyeron en la realización de esta tesis.

## ÍNDICE

DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
INDICE	vi
INDICE DE TABLA	viii
INDICE DE FIGURAS	ix
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
INTRODUCCION	xii
CAPÍTULO	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1 Descripción de la realidad problemática	1
1.2 Formulación del problema	3
1.2.1 Problema general	3
1.2.2 Problemas específicos	3
1.3 Objetivos de la investigación	4
1.3.1 Objetivo general	4
1.3.2 Objetivos específicos	4
1.4 Justificación de la investigación	4
1.5 Delimitaciones del estudio	5
1.6 Viabilidad del estudio	5
CAPÍTULO II	7
MARCO TEÓRICO	7
2.1 Antecedentes de la investigación	7
2.2 Bases teóricas	10
2.3 Bases filosóficas	13
2.4 Definición de términos básicos	13
2.5 Hipótesis de investigación	15
2.5.1 Hipótesis general	15
	vii

2.5.2 Hipótesis específicas	15
2.6 Operacionalización de variables	16
CAPÍTULO III	18
METODOLOGIA	18
3.1 Diseño metodológico	18
3.2 Población y muestra	18
3.3 Técnicas de recolección de datos	19
3.4 Técnicas para el procesamiento de la información	19
CAPÍTULO IV	20
RESULTADOS	20
4.1 Análisis de resultados	20
4.2 Contrastación de Hipótesis	28
CAPÍTULO V	31
DISCUSIÓN	31
5.1 Discusión de resultados	31
CAPÍTULO VI	33
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
6.1 Conclusiones	33
6.2 Recomendaciones	34
CAPITULO VII	50
REFERENCIAS	50
7.1 Fuentes bibliográficas	36
7.2 Fuentes electrónicas	36
ANEXOS	40

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	El saneamiento físico legal de bienes prediales hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021 .....	20
Tabla 2.	El trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar la informalidad en la comuna huaralina.....	21
Tabla 3.	El saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral .....	22
Tabla 4.	La municipalidad de Huaral administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política.....	23
Tabla 5.	La municipalidad de Huaral promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.....	24
Tabla 6.	La comuna huaralina cuenta con diagnostico técnico legal de posesiones informales de los predios de su jurisdicción.....	25
Tabla 7.	El municipio de Huaral viene realizando trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios.....	26
Tabla 8.	El saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en Huaral.....	27

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Sobre si el saneamiento físico legal de bienes prediales hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.....	20
Figura 2. Sobre si el tramite del saneamiento fisico legal legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.....	21
Figura 3. Sobre si el saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral ....	22
Figura 4. Sobre si la municipalidad de Huaral administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política .....	23
Figura 5. Sobre si la municipalidad de Huaral promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.....	24
Figura 6. Sobre si la comuna huaralina cuenta con diagnostico técnico legal de posesiones informales de los predios de su jurisdiccion .....	25
Figura 7. Sobre si el municipio de Huaral viene realizando trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios .....	26
Figura 8. Sobre si el saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en Huaral.....	28

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar si el saneamiento físico - legal prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral 2021. **Materiales y Métodos:** un diseño de recopilación y análisis de información relevante correspondiente al año 2021, de tipo aplicado pues se persigue la solución práctica para alcanzar el derecho de propiedad de predios de la municipalidad de Huaral, en el plano correlacional y bajo el paradigma cualitativa, posteriormente llevados a analizar, evaluación e interpretar de resultados del trabajo de campo. **Resultados:** El 45 %, la municipalidad de Huaral mínimamente administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política. Así también, 65 % la municipalidad de Huaral no promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predio. **Conclusiones:** El 80 % de acuerdo, el saneamiento físico legal de bienes prediales si hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.

**Palabras claves:** Derecho de propiedad, predios, saneamiento físico legal

## ABSTRACT

**Objective:** Determine if physical - legal property sanitation would have contributed to guaranteeing the protection of property rights in the Municipality of Huaral 2021.

**Materials and Methods:** a design for collecting and analyzing relevant information corresponding to the year 2021, of an applied type The practical solution is pursued to achieve the right of ownership of land in the municipality of Huaral, on a correlational level and under the qualitative paradigm, subsequently carried out to analyze, evaluate and interpret the results of the field work. **Results:** 45%, the municipality of Huaral minimally manages its assets and income in accordance with the requirements of article 195.3 of the Political Constitution. Likewise, 65% of the municipality of Huaral does not promote legal physical sanitation to achieve ownership of its properties. **Conclusions:** 80% agree, the legal physical sanitation of property assets would have guaranteed and protected the right of property in the Municipality of Huaral-2021.

**Keywords:** property rights, properties, legal physical sanitation

## INTRODUCCION

Como trabajo investigativo, sobre la temática jurídica, Saneamiento físico legal del predio. Es un problema que se ha vuelto incontrolable, la mayoría de los propietarios prefieren la informalidad, que regular el saneamiento dentro de la unidad registral, esto obedece a la vieja tradición, ignorancia, así como al proceso lento y oneroso del trámite, ignorando los beneficios de índole económica e hereditaria. Mediante el proceso del saneamiento físico legal, la autoridad de registro pública otorga la titularidad del predio, trayendo consigo beneficios para el titular del predio, esto permite tener acceso a actividades financieras, tributaria hipotecaria. Por medio de la presente investigación propiciamos para la coordinación de las autoridades competentes y la comunidad ruralina, dentro del marco legal logren la formalización propiamente la titulación de los predios.

Por tanto, como labor investigativa, ha optado en ceñirse a la ley y el reglamento universitario, presentándose bajo el esquema: Capítulo I, Está compuesto por el problema descriptivo, del cual resulta el objetivo, la viabilidad. Capítulo II, contiene el plano de la teoría, informaciones anteriores referente al tema, entre tesis, artículos, ensayos, etc. Capítulo III, lo constituye el aspecto metodológico, el enfoque de estudio, el nivel, así como los instrumentos empleados para los objetivos trazados. Capítulo IV. esta parte final lo compone la discusión y la conclusión arribadas.

## **Capítulo I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1 Descripción de la realidad problemática**

Antiguamente el derecho consuetudinario prevaleció para el ejercicio real, fáctico posesorio de las sociedades asentadas permanentemente en un territorio, la palabra se respetaba, era ley entre las partes, la expansión territorial en la edad media España y Portugal en América, los obligó acudir a la iglesia, alcanzando la bula papal del pontificio que les daba para su época, una especie de jerarquía de validez del dominio total sobre el territorio descubierto y conquistado.

Con el devenir del tiempo, quedan aún estas formas de administración de los predios, resultando para nuestra realidad problemas de saneamiento físico legal de las propiedades inmuebles, ello se ha vuelto incontrolable pues se prefiere la informalidad antes de ir a sanear en la unidad registral el dominio del bien, ello obedece a indicadores de la tradición, ignorancia, lo latoso y oneroso de su trámite, sin advertirse los beneficios económicos e intrafamiliar hereditario que significa contar con la titularidad de la copia literal de dominio del predio otorgado por la autoridad de los registros públicos competentes, permite tener acceso a actividades financieras, tributarias, hipotecas entre otros; a los hechos vertidos no son ajenos las instituciones públicas del Estado pues cuentan con territorios sin titularidad, de ahí que en esta oportunidad nos abocaremos al problema de investigación de tesis: SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE BIENES PREDIALES Y LA PROTECCIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA MUNICIPALIDAD DE HUARAL, 2021, cuyo propósito es propiciar relaciones de coordinación con autoridades competentes y dentro de

los alcances del marco legal lograr la formalización y titulación de los predios correspondientes de la comuna huaralina.

Al respecto el artículo 195.3 Constitución Política manda que, al gobierno local le asiste el administrar sus bienes y rentas, concordante con el numeral 1° del D.S. 018-90-VC que llevo facultar a los municipios tramitar la primera inscripción, sobre el dominio del bien inmueble el cual les pertenece, siempre y cuando no registren título evidenciado de domino, exonerándose de pagos por derechos registrales; igualmente les alcanza lo dispuesto Artículo 2° D.S. 026-96-PC, dictar medidas concretas de saneamiento físico legal del inmueble, donde su dominio no estén inscrito en registro público de su territorio.

Al respecto, la municipalidad de Huaral como institución gubernamental promueve el desarrollo de su jurisdicción, para ello cuenta con personería jurídica pública y capacidad para su ejecución y cumplimiento previstos en la Ley 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), dentro de sus funciones está el saneamiento físico legal, para lo cual, a la fecha mediante Oficio 095-2021-MDH/GM 18MAR2021 se sugirió nuevamente a COFOPRI materializar la suscripción del Convenio entre ambas instituciones (acuerdos de Concejo 008-2021- MPH-CM y anterior 035-2020-MPH-CM), que tiene por objetivo el diagnóstico técnico legal de posesiones informales, puesto que el aplicativo de imágenes satelital Google Earth, refleja que en la jurisdicción, existen extensiones de terrenos, algunos ocupados con viviendas precarias, a fin de que se proceda a su saneamiento; sin embargo, ese pedido expresa desasosiego e incomodidad a la población huaralina al no haberse suscrito el convenio inicial a la fecha, conforme al texto del acuerdo de consejo 007-2020-MPH-CM de agosto 2020.

El tesista considera, que debe declararse de interés fundamental del gobierno municipal de Huaral el dictado de medidas reglamentarias para el saneamiento de los bienes

inmuebles de las personas propietarias, en concordancia con el artículo 2° del D.S. 130-2001-EF, relativo a medidas complementarias de entidades públicas para llevar a cabo el proceso de saneamiento y formalización de las propiedades del estado; hecho que le compete a la Gerencia administrativa, oficina logística y control patrimonial, planeamiento urbano, obras públicas y catastro, asesoría legal y demás oficinas de la comuna Huaralina realizar los trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar su derecho de protección de sus dominios, en aras de la modernización y futuro aprovechamiento económico.

## **1.2 Formulación del problema**

### **1.2.1 Problema general**

¿Cómo el saneamiento físico legal de los bienes prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral durante el año 2021?

### **1.2.2 Problemas específicos**

- PE1. ¿En qué medida, el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina?
- PE2. ¿En qué medida, el saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral?

### **1.3 Objetivos de la investigación**

#### **1.3.1 Objetivo general**

Determinar si el saneamiento físico legal de los bienes prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral durante el año 2021.

#### **1.3.2 Objetivos específicos**

OE1. Establecer si el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.

OE2. Evaluar el saneamiento físico legal garantiza la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral.

### **1.4 Justificación de la investigación**

Es importante llevar a cabo la presente investigación de tesis, por cuanto el aplicativo visor de imágenes satelital Google Earth llevado a cabo por Cofopri, ha detectado que en la jurisdicción territorial de la municipalidad de Huaral, existen extensiones de terrenos, algunos ocupados con viviendas precarias, y debe procederse a su saneamiento; la comuna debe orientar esfuerzos a través de sus oficinas de la Gerencia administrativa, como logística y control patrimonial, planeamiento urbano, obras públicas y catastro, asesoría legal y demás comprometidas, a fin de sanear sus predios garantizando su derecho de propiedad.

Asimismo, con el saneamiento físico legal de predios se garantizará efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros, de igual forma, tener aspiración práctica de maximizar el desarrollo de la comuna edil en beneficio de su

población, influye en la calidad de sus servicios, así como, el movimiento inmobiliario y mejoras económicas para el sector.

## **1.5 Delimitaciones del estudio**

### **1.5.1 Delimitación geográfica**

Se desarrollará en el ámbito de la jurisdicción territorial de la municipalidad de la provincia de Huaral.

### **1.5.2 Delimitación temporal**

Investigación no experimental de corte transversal, se acopiará información relevante acerca del problema de investigación correspondiente al año 2021.

### **1.5.3 Delimitación social**

De alcance a los trabajadores de las oficinas de la municipalidad huaralina relacionados con los trámites del saneamiento físico legal y población beneficiara de la localidad.

## **1.6 Viabilidad del estudio**

La presente labor académica es posible su realización por talles consideraciones, hay acceso a los materiales documentos y bibliografías, para realizar trabajo explorativo acerca de los antecedentes, trámites realizados y diligencias municipales encaminados al saneamiento físico legal de la comuna edil, a fin de

retomarlos, buscando de viabilizar dichos actos de derecho de propiedad de predios correspondientes a la provincia de Huaral.

En cuanto al tiempo el cual es crucial, también hay disponibilidad, los recursos económicos para afrontar los gastos económicos que se requiera para la materialización exitosa de la presente tesis

## **Capítulo II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

##### **2.1.1 Antecedentes Internacionales**

(Ruiz, 2020), en su investigación “*Aplicación de la política pública la regularizaciones de los asentamiento informales y sus impactos en los último veinte años en el Distrito Metropolitano de Quito*”, En la sociedad de quito, la población se halla descontento con las instituciones, debido a la ineficacia en cuanto a su labor funcional dentro de las entidades. Llevándose a cabo un estudio, donde concluyo que, la parte de los asentamientos humanos que se caracterizan por su informalidad, vienen siendo formalizados, dependiendo en la mayoría de los casos, en el trabajo o voluntad que deben priorizar los funcionarios locales, ello también afectado por interese políticos y electorales, llegando a darse este mismo problema en sus diferentes niveles, tanto a nivel nacional como locales.

(Vargas, 2019), hizo una investigación llamada, “*Diagnósticos físicos legales con fines de saneamiento de la parcela h, jurisdicción en el distrito de Ventanilla y Santa Rosa*”. Como trabajo académico, realiza un estudio sobre la situación el cual se halla el saneamiento físico legal, llegándose a establecerse que este factor está en un estado crítico, debido al abandono, a la ausencia de políticas, y programas que estén orientados para efectivizar el saneamiento físico legal, asistir así a la población de menos recurso. Siendo un

problema que tiene que afrontar las autoridades de para el beneficio de la población.

(García, 2018), identifica diversas necesidades en su estudio *“Lineamiento para las formalizaciones urbanísticas de asentamientos humanos”*. El investigador, por medio de esta investigación, realizo un examen sobre la formalización de los urbanismos, los predios. Señalo, que las personas vienes ocupando predios ajenos de (terceras personas), con la finalidad de un bienestar, situación que esto, viene generando problemas. Donde el estado debe tiene un rol importante concientizar a que la población tenga que respetar las leyes, y asistir a la población sobre la necesidad de la formalización de predios. Referentes a este problema, se realizaron estudios de nivel nacional, donde se llegó a diagnosticar, que, en la población limeña, cada vez va en incremento, donde estas familias tienden a buscar un hogar, llegando a ocupar terrenos ajenos.

### **2.1.2 Antecedentes Nacionales**

(Danmert, 2019) *“El Programa Municipal de Vivienda Confraternidad en el distrito de Los Olivos”*. Llegó a realizar un estudio sobre el programa estatal, llevado a cabo en la municipalidad sobre el programa de viviendas en la comuna de Los Olivos. Tal parece que una parte de la población se encuentra en el olvido, y con ello tanto sus derechos y sus proyecciones de gozar una forma de vida en una vivienda. Sin embargo, este problema Abarca distintos aspectos, pero todo ello está relacionado a la informalidad e ilegalidad, cuestión que el propio estado no ha podido dar solución hasta hoy en día. Lleva

a cabo un análisis la realidad nacional, observándose que las políticas establecidas por el propio estado solo fueron de carácter paliativo más no orientados a prevenir este problema. Llegando al resultado que, en el Perú, la informalidad viene a ser problema complejo que afecta a distintos sectores, estado debido a la ineficiencia por parte de la administración estatal, sobre todo en el departamento de Lima, donde su complejidad dificulta, e imposibilita para llegar a formalizar las organizaciones, así como también no se logra percibir distinguida lo que viene dándose sobre la ilegalidad y la irregularidad.

(Torres, 2019), “*¿Derecho a la vivienda o a la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el área metropolitana de Lima*”. Trabajo académico orientado a efectuar un examen a la urbanidad y las políticas aplicadas, en los años 90, donde el Perú se dieron políticas desde el estado central, con la intención de poder dar solución a la informalidad de los predios, a los asentamientos humanos, donde se llegó a instrumentalizar políticamente, desde las distintas municipalidades, dándose paso así a generarse una forma de negocio movido desde los partidos políticos. Llegándose a concebir por parte de la población que los gobiernos en gestión verían dar solución a este problema, generándose así un debate en el plano político por las autoridades y instituciones, dado que se dio el crecimiento de la población y con ello generándose distintos casos sin poder ser resuelto.

(Calderon, 2009), En su investigación: “*Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas*”. Es un trabajo académico, donde el autor señaló a modo de conclusión, que dentro del estado se debe llevar una reforma, sobre los

derechos de propiedad por medio de las políticas, trazada desde el estado, tomándose en cuenta lo que se llegó a aplicar, por tanto, ver la efectividad o la deficiencia de los programas llevados a cabo. Por tanto, se debe llevar a cabo políticas de carácter integral, y debe abandonar esa percepción ideológica sobre lo que puede generar el sistema de Mercado. Dado la realidad, no solo es necesario hacer entrega un título al propietario de los bienes y dejarlo a la deriva a lo que puede configurar el mercado. Lo que debe de trabajarse es en el planteamiento de las políticas de estado para formalizar la propiedad, debiendo estar insertado en el estado para que pueda cumplir con tal objetivo de forma articulada entre la comunidad y el estado, y esta puede ser medido dentro del impacto social. Asimismo, en cuanto a la política urbana debe llevarse a cabo mediante una articulación entre el otorgamiento de los títulos e impulso de programas que ayuden a su construcción en sus predios. La formalización de estos predios debe estar orientado a la titulación, y proyección de adelanto urbanístico. En esa línea también debe haber un trabajo para implementar formaste financiación, cómo programas municipales para acceso a suelo o de viviendas en base a la formalidad.

## **2.2 Bases teóricas**

### **2.2.1. Saneamiento Físico Legal**

Este se le concibe como un proceso, orientado a tramitar la gestión de documentación para regularizar una propiedad o predio. Y si se da el caso que en el predio ya se realizó una edificación o construcción con la finalidad de acreditar la titularidad para posteriormente poder inscribir al registro público. Por lo que, en

concreto, la formalización de los predios (saneamiento) es llevar un proceso de inscripción del bien inmueble sistema de registros (Salvador, 2016).

### **La ley sobre el Saneamiento Físico Legal de los Predios**

Lo que se debe observar para poder tener el conocimiento la procedibilidad de un saneamiento físico legal de un terreno y esta pueda inscribirse al registro público, va a estar condicionado en la situación el cual se halla dicho predio, por tanto, las leyes a aplicarse deberán tener en consideración para su adecuación a los casos de saneamiento.

Dado el caso, hay predios que no se le puede inscribir al registro público por las personas que son propietarios, por la razón de no contar una habilitación urbana, esto quiere decir que los terrenos que desean escribir se encuentran en una zona rústica, motivo por el que no se llegó a formalizar su trámite de Urbanización, el cual es requerible, dado que su importancia es a efecto de estar ya delimitado bajo lotes, que debe contar con el servicio básico de luz agua, veredas y pistas. Por tanto, para continuar una habilitación urbana, el procedimiento será bajo la ley 29090.

También podemos mencionar otro factor el de por qué una persona no puede inscribir al registro público su bien inmueble, viene a ser cuando el titular del bien no tiene los documentos que constate que es el propietario y que vive en ese predio por mucho tiempo. En tal situación la persona interesada podrá recurrir a la vía notarial o judicial para plantear un proceso la prescripción adquisitiva de dominio, para adquirir el predio, tiene que estar en posesión durante 10 años, esto debiendo ser de forma continua, pacífica y pública, estoy viendo acreditarlo.

Por otro lado, puede ocurrir la situación que puede hallarse dentro del registro público inscrito, bajo el concepto de terreno, pero en la realidad cuenta con alguna edificación o construcción sobre ello. Quedarse el caso, para que se pueda dar un saneamiento de dicho inmueble, ellos se encuentran estipulado en la ley 27 157, cuánto el cual regula las edificaciones, algún procedimiento, el proceso para declarar una fábrica, propiedades comunes, entre otras.

Como se describe en la norma, en su contenido regula tres formas de procedimientos:

- a. Contiene el procedimiento para la edificación
- b. el proceso para declarar un fabrica.
- c. para inscribir propiedades exclusivas, y comunes.

### **Normatividad legal del Saneamiento Físico legal de los Inmuebles**

En la legislación nacional, en la norma fundamental, se encuentra el articulado del capítulo XIV, referido al tema de la descentralización, de forma específica en el Art. 195(6). El cual dispone: el acondicionado que el acondicionamiento territorial, del urbanismo, el proceso de zonificación se encuentra circunscrito dentro del desarrollo urbano y las partes rurales.

El sistema actual demanda que se dé un tráfico patrimonial fluido, principalmente en la venta y compra de predios, todo esto debe fluir en base a lo establecido en una norma para contrarrestar el aspecto caótico y desordenado, con el objetivo de darse una seguridad jurídica al ciudadano, también que este facilite el

proceso de formalizar un predio, replicando en el ingreso de inversiones nacional y de inversión de personas externas a la economía nacional.

### **2.2.2. Derecho de la Propiedad**

Es un derecho subjetivo - jurídico, el cual constituye aquella facultad, poder, obligación y deberes, que constituye una relación jurídica, particularizada por el carácter de exclusividad y perpetuidad del bien hacia el titular. Ese derecho tiene la finalidad para el uso de un bien inmueble, su disfrute y la libre disposición, acorde a la decisión y sus intereses que pueda tener el propietario, esto siendo compatible con el interés de la persona propietaria algún colectivo etc. (Varsi, 2019).

#### **Características:**

- 1. Derecho real:** Es parte de los derechos reales, es el derecho más amplio y completo, es aquella potestad plena, de carácter señorial, de una persona sobre una cosa, Esto se haya en conectividad con la propiedad, con el carácter de universalidad.
- 2. Exclusiva:** Este carácter de exclusividad será a efecto, de que un bien pertenece de forma exclusiva a una persona, por tanto, un tercero no tiene un dominio sobre dicho bien por qué no le corresponde.
- 3. Absoluta:** Esta particularidad está vinculado a efecto de tratarse un derecho real, por ser el derecho más completo y más amplio. Pero dado una situación

donde se suprimiera la propiedad, la explotación o usufructo llegaría a ser un derecho real aún más amplia en Su contenido.

4. **Inviolable:** Esta característica, posiciona al bien que es parte del derecho real en una situación donde los particulares ni el estado puedan dañar, perturbar, o desintegrar, a efecto que esto habría una alteración propiamente dicha al derecho a la propiedad.
  
5. **Interés Social:** En nuestra sociedad, la propiedad la viene a legitimar un rol social siendo un punto de conciliación entre la sociedad misma el derecho ostenta el dueño de la propiedad.
  
6. **Perpetua:** Esta característica de la propiedad se resalta por la no temporalidad, dado que la duración es ilimitada, por lo que el hombre goza dentro de su vida. Por tanto, la propiedad puede estar vigente en manos de una persona, su vigencia está condicionado a que exista el bien.
  
7. **Abstracción:** En esta característica, hace ver qué el titular cosa de un poder, el cual es independiente a la facultad que tiene ante el bien inmueble, por lo que a efecto de esta particularidad el propietario puede extraer alguna facultad sin llevar a desnaturalizarse la propiedad.

8. **Elasticidad:** Esta particularidad conlleva a que el bien inmueble es útil plenamente, dicha propiedad puede expandirse o también contraerse, con distintos derechos reales inferiores.

### 2.3 Bases filosóficas

En este extremo, el alcalde de la entidad edil de Huaral, como máximo representante de la ciudad, tiene los mecanismos legales suficientes (ius positivismo jurídico) para que el personal bajo su mando, inmiscuyéndose principalmente la asesoría legal, procedan a materializar convenios con las instituciones del Estado encargadas del saneamiento físico legal de los predios, logrando sus registros respectivos, garantizándose el derecho de dominio de la propiedad, trayendo consigo orden y tranquilidad social, pues se hará prevalecer el derecho consuetudinario, del ejercicio posesorio factico, real y permanente de sus territorios donde se encuentran asentada su jurisdicción territorial.

### 2.4 Definición de términos básicos

**Saneamiento físico Legal.** Tiene hacer un instrumento por la cual un propietario conlleva a formalizar sus derechos sobre el bien inmueble predio o si se da el caso también otros derechos referentes a la propiedad o algún derecho real, con el objetivo que esto sea alguien acorde a la exigencia para poder inscribirse en el registro.

**Bien Predial.** Es aquel bien que se encuentra en un espacio ubicado de forma fija, y que no puede ser objeto de desplazamiento, por lo que llegar a trasladarlo se desconfiguraría su naturaleza, este proviene del idioma latín " immobilis" en el derecho es conocido como un bien inmueble, esto debido a la característica que tiene de ser inmóvil.” (Conceptos Jurídicos, 2021)

**Derecho de Propiedad.** Es aquel derecho subjetivo jurídico que posee las personas sobre una propiedad, el cual este derecho permite la Facultad de disfrutar, usufructuar, reivindicar, así como también llevar a cabo una transferencia del bien, el cual esto se encuentra tutelado por la constitución, para que pueda hacer uso todos los atributos del bien como propietario. Excluyendo así el uso de del bien a los que no son propietarios. (Guzman, 2021).

**Informalidad predial.** La situación de la informalidad sobre predios, es generado por la inexistencia de Urbanización de tierras, para sectores poblacionales de bajos recursos. De ahí que el problema de la informalidad es conflictivo, agrava más la pobreza de la población.

**Copia Literal de dominio.** Este viene a ser un documento, una copia fiel y literal de una Partida, es un documento que más se reproduce a efecto de ser solicitado, del documento que es parte del título archivado o También conocido como una partida registral que se encuentra inscrito en la Sunarp. (SUNARP, 2021).

**Registro Predial.** Bien a ser un documento importante después de la escritura pública, en una en la situación de una compraventa de un bien inmueble, dado que este documento certifica la existencia y así mismo registra el historial del propietario, y evidencia del proceso legal que realiza. (Constructora Inmobiliaria, 2020).

**Formalización predial.** Es un procedimiento donde interviene el estado por medio de políticas y disposiciones tanto administrativas y jurídicas, estas mismas para formalizar zonas que ya se encuentran ocupados, donde para acceder a dicho predio no no fue conforme a la Norma, y que en términos de Urbanización contribuye a una mejora, Porque da una seguridad sobre la tenencia del bien inmueble. . (COFOPRI, 2020).

**Titulación predial.** Es la gestión por la cual se ha obtenido documentos, en base a la formalidad legal, donde una persona obtiene jurídicamente la titularidad de un bien inmueble. De esta manera Hay un reconocimiento que la persona ostenta bien es que le pertenece.

**COFOPRI.** Es aquella entidad rectora que tiene por objetivo llevar a cabo la labor del diseño, ejecución, por medio de un trabajo integral, las actividades para formalizar las propiedades, este despliegue tiene a nivel nacional. Así también lleva a cabo la modernización y actualización del aspecto catastral del predio, en su competencia nacional, esto en base a las formalizaciones que se llevan a cabo. (GOP.PE, 2021)

## **2.5 Hipótesis de investigación**

### **2.4.1. Hipótesis general**

El saneamiento físico legal de bienes prediales contribuiría a garantizar a proteger el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral, garantizándolos a mayor acceso de actividades financieras, tributarias e hipotecarias durante el año 2021 y siguientes.

### **2.4.2. Hipótesis específicas**

HE1. El saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso, prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.

HE2. El saneamiento físico legal garantiza la modernización y el aprovechamiento económico de los predios en la municipalidad de Huaral.

## **2.6 Operacionalización de variables**

**Variable independiente:** SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE BIENES PREDIALES

**Variable dependiente:** PROTECCION DERECHOS DE PROPIEDAD MUNICIPALIDAD DE HUARAL

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿Cómo el saneamiento físico legal de los bienes prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral durante el año 2021?	El saneamiento físico legal de bienes prediales contribuiría a garantizar a proteger el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral, garantizándolos a mayor acceso de actividades financieras, tributarias e hipotecarias durante el año 2021 y siguientes.	<b>V1=VX</b> <b>SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES PREDIALES</b>	Constitución Política 195.3 gobiernos locales administran sus bienes y rentas, numeral 1° D.S. 018-90-VC municipios tramitan primera inscripción dominio bienes inmuebles que les pertenezcan, si no registran título, exonera pagos derechos registrales; Artículo 2° D.S. 026-96-PC, les faculta el saneamiento físico legal de inmuebles que no estén inscritos registros públicos su jurisdicción.	Desterrar informalidad, detectado por el aplicativo de imágenes satelital Google Earth, existen en Huaral terrenos, ocupados viviendas precarias, se proceda sanear; pedido expreso y reiterativo a Cofopri mediante acuerdo de consejo 007-2020-MPH-CM de agosto 2020.	Informalidad predial Dominio del bien Saneamiento registral Tramite tedioso Onerosidad del trámite
		<b>V2=VY</b> <b>PROTECCIÓN DERECHOS PROPIEDAD MUNICIPALIDAD HUARAL</b>	Institución promueve el desarrollo su jurisdicción, con personería jurídica pública y capacidad de ejecución y cumplimiento Ley 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), saneamiento físico legal, con Oficio 95-2021-MDH/GM MAR2021 sugirió COFOPRI suscripción Convenio objetivo diagnóstico técnico legal de posesiones informales, existen terrenos ocupados viviendas precarias, requieren garantizar derecho de propiedad de predios.	Declararse de interés fundamental comuna Huaral, dictado medidas reglamentar saneamiento físico legal inmuebles de su propiedad artículo 2° del D.S. 130-2001-EF, medidas complementarias de entidades públicas para realizar saneamiento técnico legal y contable de inmuebles de propiedad estatal	Formalización predial Seguridad jurídica Dominio del bien predial Acceso finanzas Exoneraciones tributarias

## **Capítulo II**

### **METODOLOGÍA**

#### **3.1. Diseño metodológico**

Los métodos racionales a seguir en la presente investigación científica, en primer orden tendrá un diseño de recopilación y análisis de información relevante correspondiente al año 2021, lo que permitirá conocer el problema tanto en su realidad como en la teoría, exploraremos y observaremos comportamientos de variables sin manipularlas, de tipo aplicado pues se persigue la solución práctica para alcanzar el derecho de propiedad de predios de la municipalidad de Huaral, de nivel correlacional entre variables “saneamiento físico legal” y “protección de derechos de propiedad” y de enfoque cualitativo, de análisis, evaluación e inferencia del resultado de la labor del campo.

#### **3.2. Población y muestra**

Lo conforma trabajadores de función administrativa que laboran en la Gerencia administrativa, como logística y control patrimonial, planeamiento urbano, obras públicas y catastro, asesoría legal y demás oficinas comprometidas, en el saneamiento de predios que garanticen el derecho de propiedad de predios de la comuna huaralina, como muestra cogeremos veinte trabajadores de estas unidades de trabajo. Se tomara el cuerpo muestral aleatoriamente a 20 servidores.

### **3.3. Técnicas de recolección de datos**

Para recolectar de datos no estandarizados (encuestas anónima), operación de variables e indicadores para obtención de preguntas que constituye nuestro cuestionario.

### **3.4. Técnicas para el procesamiento de la información**

Las informaciones se recopilaría y se procesarán cuyos resultados serán tabulados en la tabla y gráfico debidamente interpretado por el investigados.

## CAPÍTULO IV

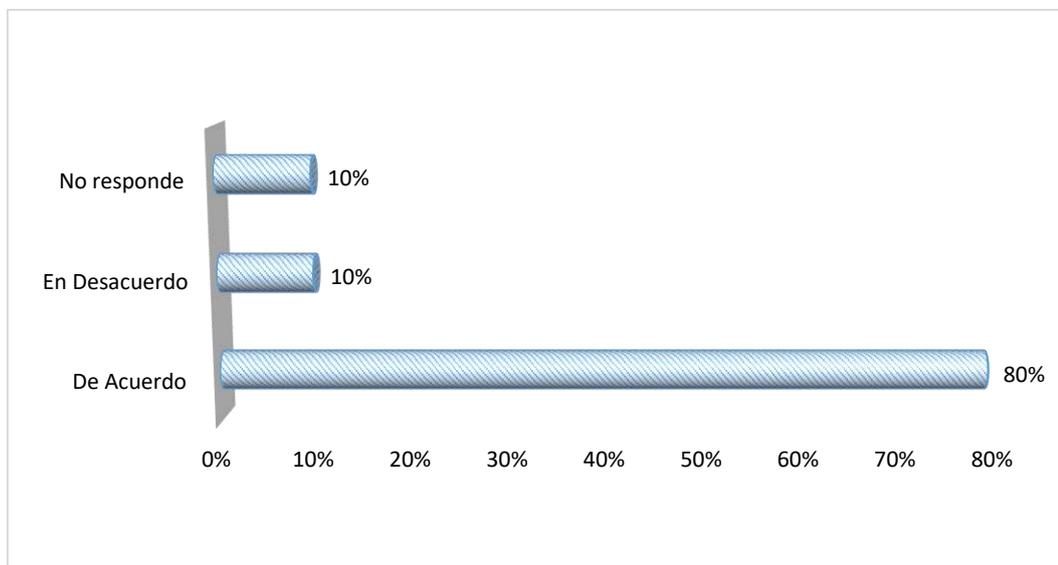
### RESULTADOS

#### 4.1 Análisis de resultado.

##### Resultados

1. El saneamiento físico legal de bienes prediales hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.

Condición	n	%
De acuerdo	80	80%
En desacuerdo	10	10%
No responde	10	10%
TOTAL	100	100%



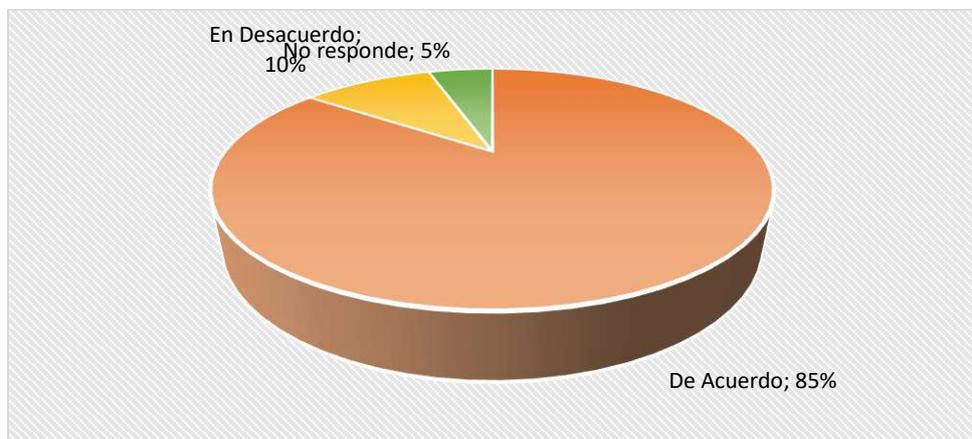
##### Interpretación

La muestra constituida por veinte elementos, en un 80 % estuvo de acuerdo, el saneamiento físico legal de bienes prediales si hubiera garantizado y protegido el

derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021, actualmente cuentan con territorios sin titularidad, por lo que la comuna, debe propiciar relaciones de coordinación con autoridades competentes y dentro de los alcances del marco legal lograr la formalización y titulación de sus predios correspondientes. 10 % expreso contrariamente, y el restante 10 % no dieron a entender nunguna respuestas.

2. El trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.

Condición	n	%
De acuerdo	85	85%
En desacuerdo	10	10%
No responde	5	5%
TOTAL	100	100%



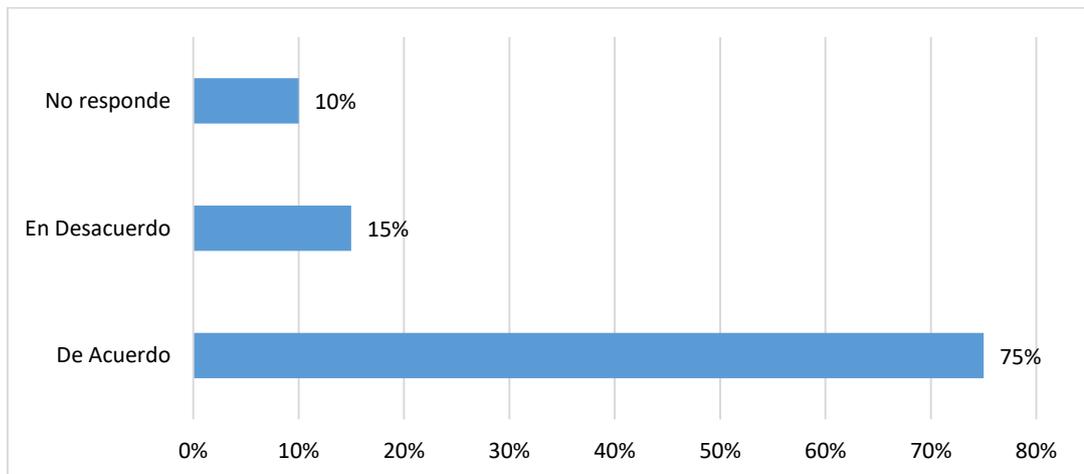
### Lectura

El 85 % reconoció, el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina, exceso de barreras y formalidades para registrar y lograr dominio del predio, no caminamos acorde a las tecnologías de punta para nuestra realidad actual,

ello promueve el descontrol y ahuyente el saneamiento, ello obedece a indicadores de la tradición, ignorancia, lo latoso y oneroso de su trámite, 10 % en desacuerdo y 5 % en blanco.

3. el saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral.

Condición	n	%
De acuerdo	75	75%
En desacuerdo	15	15%
No responde	10	10%
TOTAL	100	100%



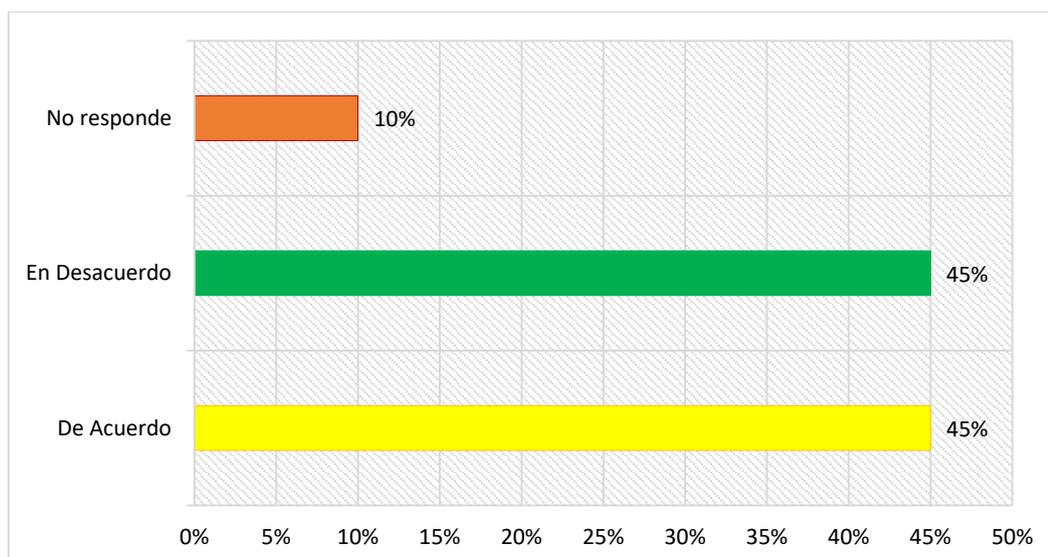
### Comentario

75 % sostuvo estar acuerdo, saneamiento físico legal hubiera garantizado la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral, si contara con la titularidad de la copia literal de dominio del predio otorgado por la autoridad de los registros públicos competentes, permite tener acceso a

actividades financieras, tributarias, hipotecas entre otros, 15 % en desacuerdo, 10 % sin respuesta.

4. La municipalidad de Huaral administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política.

Condición	n	%
De acuerdo	45	45%
En desacuerdo	45	45%
No responde	10	10%
TOTAL	100	100%



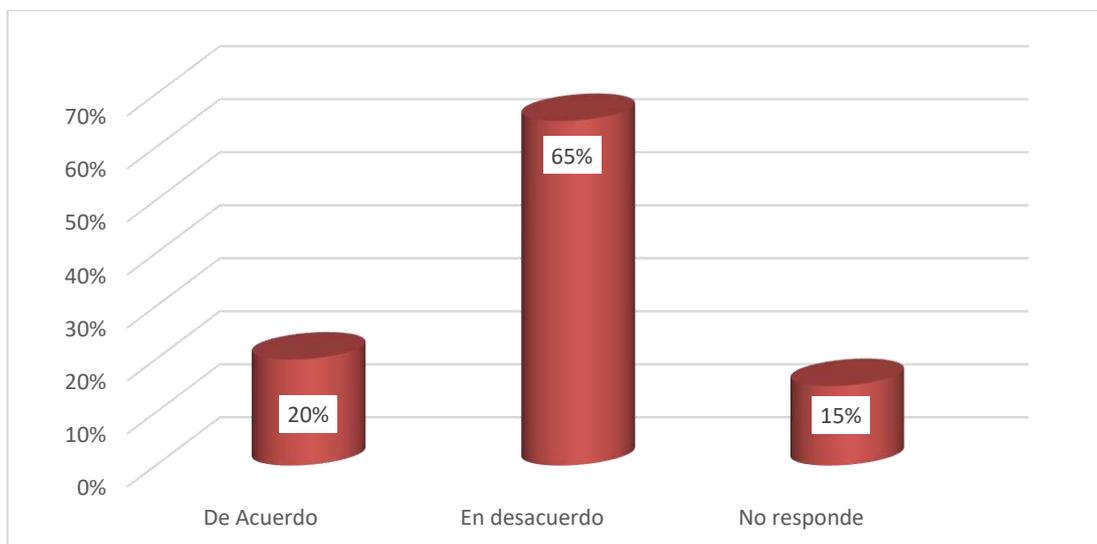
### Reflexión

Respuesta compartida, un 45 % la municipalidad de Huaral si administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política, en igual porcentaje en desacuerdo, de conformidad a la LOM - Ley 27972 igualmente sus modificatorias, a todo gobierno local lo asiste la administración de sus bienes y rentas, concordante con el numeral 1° del D.S. 018-90-VC , el cual se halla facultado municipio para tramitar, las inscripciones sobre el dominio del bien inmueble

pertenecientes a él, siempre que no se registren título evidenciado de domino, exonerándose de pagos por derechos registrales; igualmente les alcanza lo dispuesto Artículo 2° D.S. 026-96-PC, dictar medidas concretas para llevar acabo el saneamiento de los inmuebles que no esté inscrito en la Sunarp de su espacio jurisdiccional.: sin embargo, ello no se viene ejecutando, dejando a libre albedrío sus terrenos, a expensas de los invasores, así es como nacieron los asentamientos humanos, pueblos jóvenes y barrios marginales que, se asentaron en terrenos del Estado demostrando ser un gran perdedor en defensa legal de sus bienes. 10 % no responde.

5. La municipalidad de Huaral promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.

Condición	n	%
De acuerdo	20	20%
En desacuerdo	65	65%
No responde	15	15%
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

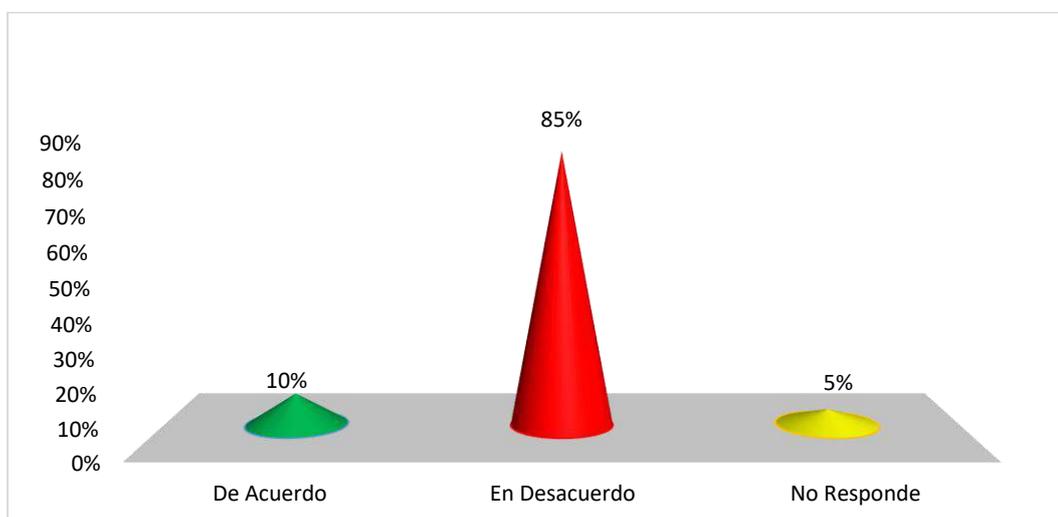


## Valoración

65 % en desacuerdo, el municipio de Huaral no promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios, como institución gubernamental debe iniciar el desarrollo de su jurisdicción, para ello cuenta con personería jurídica pública y capacidad para su ejecución y cumplimiento, lo prevé la Ley 27972 (Ley Orgánica de Municipalidades), dentro de sus funciones está el saneamiento físico legal, con Oficio 095-2021-MDH/GM 18MAR2021 se sugirió nuevamente a COFOPRI materializar la suscripción del Convenio entre ambas instituciones (acuerdos de Concejo 008-2021- MPH-CM y anterior 035-2020-MPH-CM), 20 % si promueve, 15 % sin marcar.

6. La comuna huaralina cuenta con diagnostico técnico legal de posesiones informales de los predios de su jurisdicción.

Condición	n	%
De acuerdo	10	10%
En desacuerdo	85	85%
No responde	5	5%
TOTAL	100	100%

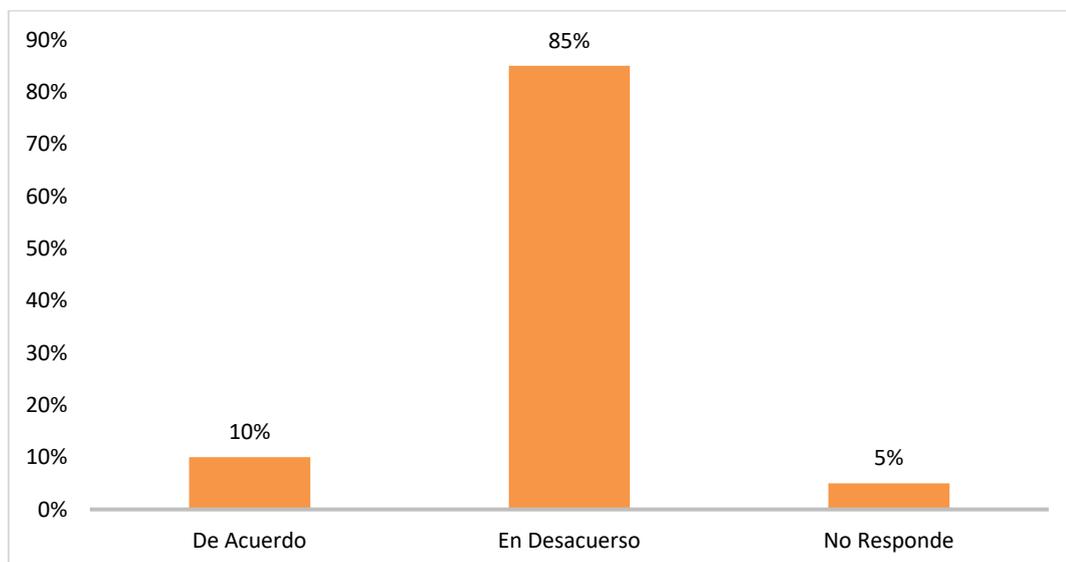


## Interpretación

El 85 %, la comuna huaralina no cuenta con diagnóstico técnico legal de posesiones informales de los predios de su jurisdicción, explicado a través del aplicativo de imágenes satelital Google Earth, verificar la existencia de extensiones de terrenos, algunos ocupados con viviendas precarias y se proceda a su saneamiento; sin embargo, ese pedido expresa desasosiego e incomodidad a la población huaralina al no haberse suscrito el convenio inicial a la fecha, conforme al texto del acuerdo de consejo 007-2020-MPH-CM de agosto 2020. 10 % llegaron a afirmar con su respuesta y 5 % no llego a apinar.

7. El municipio de Huaral viene realizando trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios.

Condición	n	%
De acuerdo	10	10%
En desacuerdo	85	85%
No responde	5	5%
TOTAL	100	100%

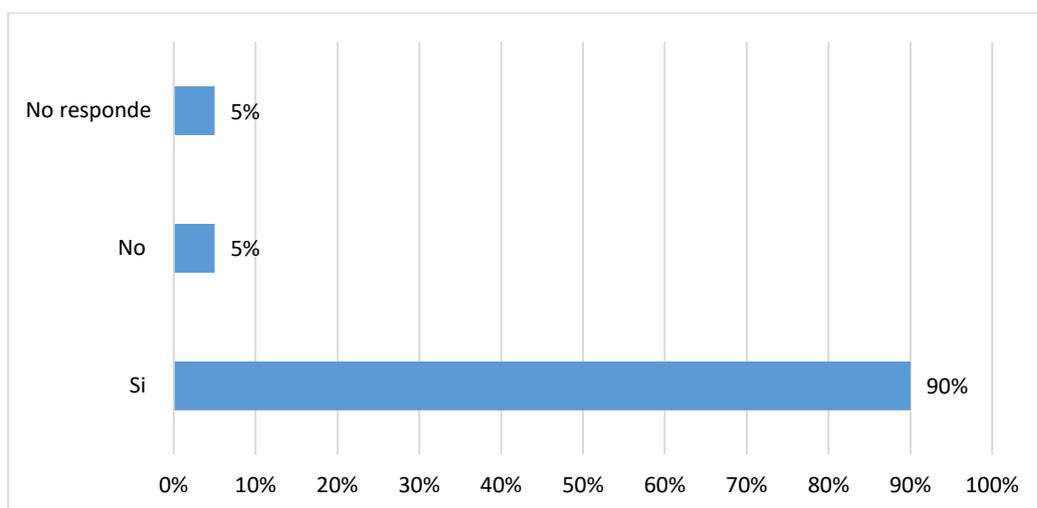


## Lectura

Se dio una respuesta significativa, el 85 % el municipio de Huaral no viene realizando trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios, por lo que, debe declararse de interés fundamental para el gobierno local dictar medidas reglamentarias para llevar a cabo el saneamiento sus predios, en concordancia con el Art.º 2º del D.S. 130-2001-EF, relativo a disposiciones complementarias de la institución estatales para llevar a cabo el saneamiento técnico legal y contable de las propiedades del estado; hecho que le compete a la Gerencia administrativa, oficina logística y control patrimonial, planeamiento urbano, obras públicas y catastro, asesoría legal y demás oficinas de la comuna Huaralina realizar los trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar su derecho de protección de sus dominios, en aras de la modernización y futuro aprovechamiento económico. 10 % opino lo contrario y 5 % en blanco.

8. Con el saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en Huaral.

Condición	n	%
De acuerdo	90	90%
En desacuerdo	5	5%
No responde	5	5%
TOTAL	100	100%



### **Lectura**

El 90 % afirmo, con el saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en Huaral, ello permite tener aspiración práctica de maximizar el desarrollo de la comuna edil en beneficio de su población, influye en la calidad de sus servicios, así como, el movimiento inmobiliario y mejoras económicas para el sector. 5 % en desacuerdo y 5 % sin respuesta.

### **4.2 Contratación de hipótesis**

**Hipótesis general** (proposición generalizada afirmativa (Hi) comprobable tentativa de solución al problema, descriptiva de relación y/o interrelacionado entre variables con sus respectivos indicadores)

**El saneamiento físico legal de bienes prediales contribuiría a garantizar a proteger el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral, garantizándolos a mayor acceso de actividades financieras, tributarias e hipotecarias 2021 y siguientes.**

Se confirma, el resultado de campo, tabulaciones y gráficos, 01, 04 al 06 en base a los siguientes fundamentos.

1. El 80 % de acuerdo, el saneamiento físico legal de bienes prediales si hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.
2. La municipalidad de Huaral cuenta con territorios sin titularidad, la comuna debe propiciar relaciones de coordinación con autoridades competentes y dentro de los alcances del marco legal lograr formalizar y titular sus inmuebles correspondientes.
3. El 45 %, la municipalidad de Huaral administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la norma fundamental.
4. En cuanto a la LOM- Ley 27972 sus modificatorias, les asiste a las municipalidades administrarl sus bienes y rentas, concordante con el numeral 1° del D.S. 018-90-VC para tramitar la primera inscripción de sus dominios que les pertenezcan, exonerándose de pagos por derechos registrales.
5. El Artículo 2° D.S. 026-96-PC, faculta dictar medidas concretas con el objeto de sanear los predios de dominios los que no se hallen inscrito en la Sunarp de su espacio jurisdiccional, ello no viene ejecutándose, dejando a libre albedrío sus terrenos, a expensas de los invasores, así es como nacieron los asentamientos humanos, pueblos jóvenes y barrios marginales que, se asentaron en terrenos del Estado demostrando ser un gran perdedor en defensa legal de sus bienes.
6. 65 % la municipalidad de Huaral no promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.
7. Como institución gubernamental debe iniciar y propiciar el desarrollo de su jurisdicción, para ello cuenta con personería jurídica pública y capacidad para su

ejecución y cumplimiento, conforme lo prevé la Ley 27972 (LOM), teniendo como funciones el saneamiento físico legal.

8. Con Oficio 095-2021-MDH/GM 18MAR2021 la municipalidad nuevamente solicitó COFOPRI materializar la suscripción del Convenio entre ambas instituciones (acuerdos de Concejo 008-2021- MPH-CM y anterior 035-2020-MPH-CM).
9. 85 %, la comuna huaralina no cuenta con diagnóstico técnico legal de posesiones informales en los predios de su jurisdicción, explicado a través del aplicativo de imágenes satelital Google Earth.
10. El aplicativo de imágenes satelital Google Earth, verificó la existencia de extensiones de terrenos, algunos ocupados con viviendas precarias, sin saneamiento hay desasosiego e incomodidad de la población huaralina, no se ha suscrito convenio inicial a la fecha, conforme al texto del acuerdo de consejo 007-2020-MPH-CM de agosto 2020.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN**

#### **5.1 Discusión de resultados**

1. El 45 %, la municipalidad de Huaral mínimamente administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de nuestra carta magna.
2. La LOM - Ley 27972, sus modificatorias, les asiste a todo gobierno local administrar sus bienes y rentas, concordante con el numeral 1° del D.S. 018-90-VC para tramitar la primera inscripción de sus dominios que les pertenezcan, exonerándose de pagos por derechos registrales.
3. El Artículo 2° D.S. 026-96-PC, faculta dictar medidas concretas para llevar acabo saneamientos prediales, dono el dominio no estén inscrito en la Sunarp , ello no se viene ejecutándose, dejando a libre albedrío sus terrenos, a expensas de los invasores, así es como nacieron los asentamientos humanos, pueblos jóvenes y barrios marginales que, se asentaron en terrenos del Estado demostrando ser un gran perdedor en defensa legal de sus bienes.
4. 65 % la municipalidad de Huaral no promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.
5. El aplicativo de imágenes satelital Google Earth, verificó la existencia de extensiones de terrenos, algunos ocupados con viviendas precarias, sin saneamiento, hay desasosiego e incomodidad de la población huaralina, no se ha suscrito convenio inicial a la fecha con Cofopri, conforme al texto del acuerdo de consejo 007-2020-MPH-CM de agosto 2020.

La Municipalidad debe buscar que, celebrar convenio con la institución del (COFOPRI) con el objeto de sanear sus propiedades

## CAPÍTULO VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 Conclusiones

1. El 80 % de acuerdo, el saneamiento físico legal de bienes prediales si hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.
2. La municipalidad de Huaral cuenta con territorios sin titularidad, la comuna debe propiciar relaciones de coordinación con autoridades competentes y dentro de los alcances del marco legal lograr la formalización y titulación de sus predios correspondientes.
3. 85 %, la comuna huaralina no cuenta con diagnostico técnico legal de posesiones informales en los predios de su jurisdicción, explicado a través del aplicativo de imágenes satelital Google Earth.
4. 85 %, el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso, prefieren continuar con la informalidad en la comuna huaralina.
5. Exceso de barreras burocráticas y formalidades para registrar y lograr dominio del predio.
6. En materia de saneamiento físico para ulterior registro, no caminamos acorde a las exigencias de las tecnologías de punta para nuestra realidad actual, ello promueve el descontrol y ahuyente la formalidad registral, obedeciendo a indicadores de la tradición, ignorancia, lo latoso y oneroso de su trámite.

## **6.2 Recomendación.**

7. La Municipalidad de Huaral, como institución gubernamental debe iniciar y propiciar el desarrollo de su jurisdicción, para ello cuenta con personería jurídica pública y capacidad para su ejecución y cumplimiento, conforme lo prevé la Ley 27972 (LOM), teniendo como funciones el saneamiento físico legal.
8. Si se llevara cabo el saneamiento físico legal, entonces se hubiera garantizado la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral.
9. Si la comuna contara con la copia literal de dominio de sus predios del registro público, entonces les permitiría el acceso a las actividades financieras, tributarias, hipotecas entre otros.
10. La municipalidad de Huaral debe realizar trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios, por lo que, debe declararse de interés fundamental para el gobierno local dictar medidas reglamentarias para sanear y / o formalizar el bien inmueble, en concordancia con el artículo 2° del D.S. 130-2001-EF.
11. El artículo 2° del D.S. 130-2001-EF relacionado a disposiciones complementarias, exige a los organismos del estado a llevar acabo el saneamiento de sus bienes inmuebles que son viene del estado.
12. Impulsar la empatía laboral competente de la Gerencia administrativa, oficina logística, control patrimonial, planeamiento urbano, obras públicas y catastro, asesoría legal y demás oficinas de la comuna Huaralina para realizar trámites de saneamiento de sus predios y garantizar la protección legal de sus dominios, en aras de la modernización y futuro aprovechamiento económico.

13. El saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en la municipalidad de Huaral.
14. La entidad edil huaralina debe demostrar aspiración práctica de maximizar el desarrollo de la comuna edil en beneficio de su población, ello influye en la calidad de sus servicios, así como, el movimiento inmobiliario y mejoras económicas para el sector.

## CAPÍTULO VII

### FUENTES DE INFORMACION

#### 7.1. Fuentes documentales.

Calderon, M. (2009). *Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas*. Lima: UPC.

COFOPRI. (2020). *POLÍTICA DE FORMALIZACIÓN COMO INSTRUMENTO DE INCLUSIÓN SOCIAL*. Obtenido de <http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=LuC6MIUDGmI%3D&tabid=1821>

Conceptos Juridicos. (2021). *Bien inmueble*. Obtenido de <https://www.conceptosjuridicos.com/pe/bien-inmueble/>

Constructora Inmobiliaria. (20 de Julio de 2020). *Registro Predial*. Obtenido de <https://vidarq.pe/registro-predial-que-es-como-y-donde-debo-hacer-este-tramite/>

Contitución Política del Peru. (2015). *Capítulo XIV: Descentralización*. Lima: Congreso de la República.

Danmert, M. (2019). *Mesa de trabajo sobre titulación de predios en Los Olivos*. Lima: Congreso de la Republica - <https://bit.ly/2T5ywuL>.

García, C. (Junio de 2018). *Lineamientos para la formalización urbanística de asentamientos humanos*. Colombia: Repositorio UPC.

GOP.PE. (2021). *Organismo de Formalización de la Propiedad Informal*. Obtenido de <https://www.gob.pe/4194-organismo-de-formalizacion-de-la-propiedad-informal-que-hacemos>

Guzman, c. (2021). *El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico*. Huancayo: universidad Continental.

Ruiz, J. (2020). *Aplicación de las políticas públicas sobre la regularización de los asentamientos informales y sus impactos en los últimos veinte años en el Distrito Metropolitano de Quito*. Barcelona: UPC.

- Salvador, C. (2016). *Saneamiento Físico Legal*. Lima: El comercio.
- SUNARP. (15 de Marzo de 2021). *¿Que es una copia literal?* Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/348102-que-es-una-copia-literal-y-como-solicitarla-sin-salir-de-casa>
- Torres. (2019). *¿Derecho a la vivienda o a la propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el área metropolitana de Lima*. Lima: UCV.
- Vargas, A. (2019). *Diagnóstico físico legal con fines de saneamiento de la parcela h, jurisdicción de los distritos de Santa Rosa y Ventanilla*. Lima: UNFV.
- Varsi, E. (2019). *Propiedad de Derechos Reales*. Lima: PUCP.

# **ANEXOS**

## ANEXO I Matriz de consistencia

### SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE BIENES PEDIALES Y LA PROTECCIÓN DE DERECHOS DE PROPIEDAD EN LA MUNICIPALIDAD DE HUARAL, 2021

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	MÉTODO
<b>General</b>	<b>General</b>	<b>General</b>	<b>Independiente</b>	
¿Cómo el saneamiento físico legal de los bienes prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral durante el año 2021?	Determinar si el saneamiento físico legal de los bienes prediales, hubiera contribuido a garantizar la protección del derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral durante el año 2021.	El saneamiento físico legal de bienes prediales contribuiría a garantizar a proteger el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral, garantizándolos a mayor acceso de actividades financieras, tributarias e hipotecarias durante el año 2021 y siguientes	SANEAMIENTO FISICO LEGAL DE BIENES PEDIALES	Básico, conocer el problema en la realidad y la teoría para plantear soluciones tentativas como aporte de solución
<b>Específicos</b>	<b>Específicos</b>	<b>Específicos</b>		<b>TÉCNICA</b>
PE1. ¿En qué medida, el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina?  PE2. ¿En qué medida, el saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral?	OE1. Establecer si el trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina  OE2. Evaluar el saneamiento físico legal garantiza la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral	HE1. El saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso, prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.  HE2. El saneamiento físico legal garantiza la modernización y el aprovechamiento económico de los predios en la municipalidad de Huaral.	<b>Dependiente</b>  PROTECCIÓN DERECHOS PROPIEDAD MUNICIPALIDAD HUARAL	Encuesta anónima y cuestionario de preguntas.

## Anexo II. Instrumentos para la toma de datos

N°	ITEMNS	RESPUESTA		
		SI	NO	NO RESPONDE
1	El saneamiento físico legal de bienes prediales hubiera garantizado y protegido el derecho de propiedad en la Municipalidad de Huaral-2021.			
2	El trámite del saneamiento físico legal de bienes prediales se ha vuelto engorroso prefiriéndose continuar con la informalidad en la comuna huaralina.			
3	el saneamiento físico legal garantizaría la modernización y aprovechamiento económico de los predios de la municipalidad de Huaral			
4	La municipalidad de Huaral administra sus bienes y rentas acorde a las exigencias del artículo 195.3 de la Constitución Política.			
5	La municipalidad de Huaral promueve el saneamiento físico legal, para lograr la titularidad de sus predios.			
6	La comuna huaralina cuenta con diagnostico técnico legal de posesiones informales de los predios de su jurisdicción.			
7	El municipio de Huaral viene realizando trámites de saneamiento de predios a fin de garantizar el derecho de protección de sus dominios.			
8	Con el saneamiento físico legal de predios se garantizaría efectos protectores de seguridad jurídica registral del bien ante terceros en Huaral.			