



**FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO**  
FORMALIZACIÓN DE PREDIOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO, DE LA  
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PROFAM-PERÚ DISTRITO SANTA ROSA - 2021

**Línea de investigación:**

**Desarrollo urbano-rural, catastro, prevención de riesgos, hidráulica y  
geotecnia**

Tesis para optar título profesional de Ingeniero Geógrafo

**Autor:**

Gaitan Bernabe, Aniberto

**Asesora:**

Rojas León, Gladys

(ORCID: 0000-0003-2961-9643)

**Jurado:**

Alva Velásquez, Miguel

Mendoza Garcia, Jose Tomas

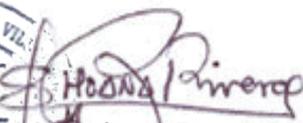
Reyna Mandujano, Samuel Carlos

**Lima - Perú**

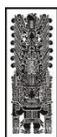
**2023**

## REPORTE DE ANÁLISIS DE SIMILITUD

Archivo:	1A-GAITAN BERNABE ANIBERTO-TITULO PROFESIONAL-2023
Fecha del análisis:	21/03/2023
Operador del programa informático:	Gamarra Jiménez, David Milton
Correo del operador del Programa informático:	dgamarra@unfv.edu.pe
Porcentaje:	3 %
Título	<b>FORMALIZACIÓN DE PREDIOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO, DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PROFAM-PERÚ DISTRITO SANTA ROSA - 2021</b>
Asesor:	Rojas león, Gladys
Enlace:	<a href="https://secure.arkund.com/old/view/154434917-311605-878487#DYg9bkJBEMbu8moLzXzsz7tcBVFEKlleAQ0lyt2zjWX7czzfx/VmOL6xKTzwxAtvfOATXwgZcrQIUkCjQaaaBGEEU6l2J5EEU0MYhKLJI10UmSQO4tscpCTXBRIIFoigkpn6YGNalF00Y7LTroplvec9CTwWTdOd7n7+v8OR9fr8f3cbWLaZZNs9DwdJP//QM=">https://secure.arkund.com/old/view/154434917-311605-878487#DYg9bkJBEMbu8moLzXzsz7tcBVFEKlleAQ0lyt2zjWX7czzfx/VmOL6xKTzwxAtvfOATXwgZcrQIUkCjQaaaBGEEU6l2J5EEU0MYhKLJI10UmSQO4tscpCTXBRIIFoigkpn6YGNalF00Y7LTroplvec9CTwWTdOd7n7+v8OR9fr8f3cbWLaZZNs9DwdJP//QM=</a>

  
  
**Mg. Jhoana Juliana Rivera Murillo**

Jefa de la Oficina de Grados y Gestión del Egresado



**FACULTAD DE INGENIERÍA GEOGRÁFICA, AMBIENTAL Y ECOTURISMO**

FORMALIZACIÓN DE PREDIOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO,  
DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PROFAM-PERÚ DISTRITO SANTA ROSA - 2021

Línea de investigación:  
Desarrollo Urbano-Rural, Catastro, Prevención de Riesgos, Hidráulica y Geotecnia

Tesis para optar título de Ingeniero Geógrafo

**Autor(a)**

Gaitan Bernabe, Aniberto

**Asesor(a)**

Rojas León, Gladys  
(ORCID: 0000-0003-2961-9643)

**Jurado**

Alva Velásquez, Miguel  
Mendoza Garcia, Jose Tomas  
Reyna Mandujano, Samuel Carlos

Lima – Perú

2023

## **Dedicatoria**

La concepción de este proyecto está dedicada a mis Padres, pilares fundamentales en mi vida. Sin ellos, jamás hubiese podido conseguir. Su tenacidad y lucha insaciable han hecho de ellos el gran ejemplo a seguir y destacar. A mis profesores a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a su paciencia y enseñanza y finalmente un eterno agradecimiento a esta prestigiosa Universidad la cual abrió sus puertas a jóvenes como nosotros, preparándonos para un futuro competitivo y formándonos como personas de bien.

### **Agradecimiento**

En primer lugar, a Dios por haberme guiado por el camino de la felicidad hasta ahora; en segundo lugar, a cada uno de los que son parte de mi familia a mi PADRE Agilberto GAITAN CALDERON, a mi MADRE Ernesta Luz BERNABE SALAZAR, a mi hermana Rosalvina GAITAN BERNABE y a todos mis tíos(as) por simplemente haberme dado su fuerza y apoyo incondicional que me han ayudado y llevado hasta donde estoy ahora. Por último, a mis compañeros y mi asesora de tesis quién me ayudó en todo momento, Msc. (Ing.) Gladys ROJAS LEÓN.

## Índice

<b>Dedicatoria.....</b>	<b>I</b>
<b>Agradecimiento .....</b>	<b>II</b>
<b>Resumen.....</b>	<b>X</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>XI</b>
<b>I. Introducción .....</b>	<b>1</b>
1.1. Descripción y formulación del problema .....	5
1.1.1. Descripción del problema .....	5
1.1.2. Formulación del problema .....	6
1.2. Antecedentes .....	7
1.3. Objetivos .....	9
1.3.1. Objetivo general .....	9
1.3.2. Objetivos específicos .....	9
1.4. Justificación.....	10
1.4.1. Teórica .....	10
1.4.2. Practica.....	10
1.4.3. Legal.....	11
1.4.4. Social.....	11
1.4.5. Metodológica .....	11
1.4. Hipótesis.....	11
1.4.1. Hipótesis general.....	11
<b>II. Marco teórico.....</b>	<b>12</b>
2.1. Bases teóricas .....	12
2.1.1. Bases teóricas de formalización de predios .....	12

2.1.2. Bases teóricas de ordenamiento urbano .....	25
2.2. Definición de términos .....	42
<b>III. Método.....</b>	<b>45</b>
3.1. Tipo de investigación .....	45
3.2. Ámbito temporal y espacial .....	46
3.2.1. Ámbito temporal .....	46
3.2.2. Ámbito espacial.....	46
3.3. Variables .....	48
3.3.1. Variable independiente V (x).....	48
3.3.2. Variable dependiente V (y).....	48
3.4. Población y muestra .....	49
3.4.1. Población.....	49
3.4.2. Muestra.....	49
3.5. Técnicas e instrumentos .....	51
3.5.1. Técnicas .....	51
3.5.2. Instrumentos.....	52
3.5.3. Validez del instrumento .....	53
3.5.4. Confiabilidad de instrumento.....	56
3.6. Procedimiento .....	58
3.7. Análisis de datos .....	61
3.8. Consideraciones éticas .....	62
<b>IV. Resultados .....</b>	<b>63</b>
4.1. Diagnóstico sobre situación actual de formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano.....	63
4.1.1. Marco histórico de PROFAM.....	63

4.1.2. Formalización de predios urbanos por la municipalidad de Santa Rosa.....	63
4.1.3. Caracterización de la asociación de vivienda PROFAM.....	65
4.1.3. Percepción social de la situación de predios y ordenamiento urbano de los residentes de la asociación de vivienda PROFAM .....	74
4.2. Fases de los procesos de formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano.....	82
4.2.1. La formalización de predios urbanos en el contexto de la Covid-19.....	82
4.2.2. La formalización de predios urbanos de PROFAM por parte de COFOPRI.....	83
4.2.3. El reordenamiento urbano en PROFAM.....	84
4.3. Evaluación de los impactos de la formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano de PROFAM .....	87
4.3.1. Estadísticas de los pocos avances de la formalización desde 2007-2018....	87
4.3.2. Impactos negativos de la propiedad informal en PROFAM.....	88
4.3.3. Impactos de la formalización en la propiedad privada .....	88
4.4. Propuesta de estrategias y lineamiento de política y aportes de la formalización de predios al ordenamiento urbano de PROFAM.....	91
4.4.1. Estrategias .....	93
4.4.2. Lineamientos de política para la formalización y ordenamiento urbano de PROFAM .....	95
<b>V. Discusión de resultados.....</b>	<b>97</b>
5.1. Sobre la situación actual de formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano.....	97
5.2. Sobre las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano.....	98

5.3. Sobre los impactos de la formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano.....	100
5.4... Sobre las estrategias y lineamiento de política, que aportan en la formalización de predios para el ordenamiento urbano .....	101
<b>VI. Conclusiones .....</b>	<b>104</b>
<b>VII. Recomendaciones .....</b>	<b>107</b>
<b>VIII. Referencias.....</b>	<b>108</b>
<b>IX. Anexos .....</b>	<b>115</b>
<b>Anexo A Matriz de consistencia.....</b>	<b>116</b>
<b>Anexo B. Instrumento.....</b>	<b>117</b>
<b>Anexo C. Carta de presentación de experto 1 .....</b>	<b>118</b>
<b>Anexo D. Certificado de validez de juez 1 .....</b>	<b>119</b>
<b>Anexo E. Carta de presentación de experto 2 .....</b>	<b>121</b>
<b>Anexo F. Certificado de validez de juez 2.....</b>	<b>122</b>
<b>Anexo G. Carta de presentación de experto 3.....</b>	<b>124</b>
<b>Anexo H. Certificado de validez de juez 3 .....</b>	<b>125</b>
<b>Anexo I. Panel de fotos .....</b>	<b>127</b>
<b>Anexo J Planos .....</b>	<b>133</b>

## Índice de tablas

Tabla 1 Zonificación urbana.....	34
Tabla 2 Componentes del FODA.....	39
Tabla 3 Definición conceptual y operacional de la variable formalización de predios .....	48
Tabla 4 Definición conceptual y operacional de la variable ordenamiento urbano.....	49
Tabla 5 Datos Técnicos para Cálculo de Muestra .....	50
Tabla 6 Expertos que opinaron respecto a los ítems.....	504
Tabla 7 Validación de los ítems de la encuesta .....	504
Tabla 8 Síntesis de los resultados de los expertos .....	505
Tabla 9 Diversos rangos para la opinión de aplicabilidad .....	505
Tabla 10 Escala para interpretar los resultados de confiabilidad.....	507
Tabla 11 Resultados de la confiabilidad .....	508
Tabla 12 Beneficios de una propiedad formalizada de PROFAM .....	65
Tabla 13 Problemática del uso del suelo de la asociación de vivienda PROFAM.....	68
Tabla 14 Problemática de los espacios públicos de la asociación de vivienda PROFAM .....	68
Tabla 15 Problemática de la imagen urbana de la asociación de vivienda PROFAM .....	69
Tabla 16 Problemática de la movilidad y transporte de la asociación de vivienda PROFAM..	69
Tabla 17 Problemática de la edificabilidad de la asociación de vivienda PROFAM .....	70
Tabla 18 Preguntas de encuesta .....	74
Tabla 19 Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los registros públicos .....	75
Tabla 20 ¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la municipalidad de su distrito? .....	76
Tabla 21 Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio .....	77
Tabla 22 Sabe que es positivo los impactos si su predio está formalizado.....	78

Tabla 23	Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano .....	79
Tabla 24	Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el OU de su lugar .....	80
Tabla 25	Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio.....	81
Tabla 26	Elementos para la formalización como política pública.....	92
Tabla 27	Estrategias para la titularidad de los predios.....	94
Tabla 28	Lineamientos de política para PROFAM.....	95

## Índice de figuras

Figura 1 Etapas de la formalización.....	156
Figura 2 Articulación política I-II de regularización y penalización.....	178
Figura 3 Planos perimétricos .....	188
Figura 4 Esquemmatización del FODA .....	400
Figura 5 Objetivos estratégicos.....	411
Figura 6 Ubicación.....	417
Figura 7 Visita a la Asociación de Vivienda PROFAM-2021 .....	67
Figura 8 Visita a la Asociación de Vivienda PROFAM-2021 .....	667
Figura 9 Area urbana de PROFAM al 2021 .....	72
Figura 10 Desavastecimiento de agua en algunos sectores de la asociación de vivienda PROFAM .....	73
Figura 11 Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los registros públicos .....	75
Figura 12 Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la municipalidad del distrito	756
Figura 13 Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio.....	77
Figura 14 Sabe que es positivo los impactos si su predio está formalizado .....	78
Figura 15 Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano .....	789
Figura 16 Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el OU, de su lugar .....	81
Figura 17 Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio .....	822
Figura 18 Desarro llo urbano del sector PROFAM .....	826

## Resumen

**El objetivo:** principal de la tesis fue realizar una investigación sobre la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM, distrito Santa Rosa; mediante los objetivos específicos de: desarrollar un diagnóstico sobre la situación de la formalización, identificando las fases de los procesos, evaluando los impactos y proponiendo estrategias y lineamientos de política. **El método:** fue de tipo descriptivo, no experimental, observacional; se aplicó la encuesta a una muestra de 350 pobladores. **Los resultados:** fueron que, PROFAM tiene desabastecimiento de un 65% de los servicios básicos, cuenta con una población de 10,355 hab. y 37% de los predios están en proceso de titulación; COFOPRI no ha brindado el apoyo para este propósito; y, se debe articular los procesos de la formalización al ordenamiento urbano. **Conclusiones:** la formalización genera seguridad jurídica e incentiva la inversión, se puede planificar el suelo adecuadamente, incentivando la construcción formal, se gestionan adecuadamente el territorio ante desastres; y, las estrategias se enfocaron en lograr que, la formalización aporta al ordenamiento urbano de PROFAM mediante, la participación ciudadana, políticas de acceso al suelo y vivienda, crédito y asesorías técnico-legales, procedimientos flexibles para formalizar, fomentando el mercado inmobiliario; con programas masivos y un sistema de registro más proactivo.

*Palabras clave:* Formalización de predios, ordenamiento urbano, lineamientos estratégicos

### **Abstract**

The main objective of the thesis was to carry out an investigation on the formalisation of land for urban planning in the PROFAM Housing Association, Santa Rosa district; through the specific objectives of: developing a diagnosis of the formalisation situation, identifying the phases of the processes, evaluating the impacts and proposing strategies and policy guidelines. The method: it was descriptive, non-experimental, observational; the survey was applied to a sample of 350 inhabitants. The results: PROFAM has a shortage of 65% of basic services, has a population of 10,355 inhabitants and 37% of the plots are in the process of being titled; COFOPRI has not provided support for this purpose; and the processes of formalisation should be linked to urban planning. Conclusions: formalisation generates legal security and encourages investment; land can be adequately planned, encouraging formal construction; the territory is adequately managed in the face of disasters; and the strategies focused on ensuring that formalisation contributes to PROFAM's urban planning through citizen participation, policies of access to land and housing, credit and technical-legal advice, flexible procedures for formalisation, encouraging the real estate market, with massive programmes and a more proactive registration system.

*Key words:* Land formalisation, urban planning, strategic guidelines.

## I. Introducción

El presente trabajo de investigación se refiere a la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, en la Asociación de Vivienda PROFAM, ubicado en el distrito Santa Rosa. De acuerdo con Calderón (s.f), la formalización es un proceso que implica la participación pública y da lugar a normas políticas, jurídicas y administrativas que se aplican en un territorio ocupado, contribuyendo a mejorarlo, garantizando seguridad jurídica y tenencia de la propiedad; y el ordenamiento urbano, es un proceso político-técnico que trata de promover un desarrollo urbano armónico y sostenible del territorio, las ciudades y los núcleos de población (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2020). señaló que, es un proceso político-técnico, cuyo objetivo es lograr el desarrollo urbano armónico y sostenido del territorio, tomando en cuenta su crecimiento, la conservación, la mejora y protección, a la vez proporciona un hábitat de calidad para la población.

La situación actual de la formalización en nuestro país es que, 3 de cada 4 viviendas son informales y no se encuentran registradas en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP); esto por el crecimiento de la población y emplazamiento de la migración; y, a no contar con una política de formalización y planificación del uso y ocupación del suelo, se suma la mala gestión de entidades, que no cuentan con programas que atiendan estos problemas. El 77% de las personas desconocen los procesos, requisitos y trámites para formalizar sus propiedades; y, las municipalidades no incorporan en sus instrumentos de gestión este componente importante para formalizar predios (Calderón, 2016).

Las consecuencias de no contar con una política de formalización de predios, son variados, entre ellos la inseguridad jurídica que afecta al propietario al no poder ser sujeto a créditos u venta de su propiedad, no se incentiva la inversión privada, hay dificultades para planificar y ordenar el área urbana, incentiva la construcción informal, generando áreas vulnerables ante un desastres naturales; otro son las municipalidades que no articulan la

formalización de predios en sus instrumentos de gestión local (planes urbanos), para el ordenamiento urbano (Idencity, 2018).

Con relación a la problemática, el interés de este estudio es, analizar como la formalización de predios, contribuye en el ordenamiento urbano, en la Asociación de Vivienda en PROFAM; y, para ello es necesario hacer un diagnóstico de situación actual de la formalización de predios en este sector, conocer los procesos y los impactos negativos de la informalidad que genera en el ordenamiento urbano; para ello, se proponen estrategias y lineamientos de políticas, considerando las normas legales, que es una opción para articular ambas variables; de otro lado, con el ordenamiento urbano, se dará un desarrollo armónico y sostenido, se prevé su expansión, conservación, mejora y protección urbanística, lo que dará lugar a un hábitat de calidad superior, para los habitantes de PROFAM.

El método para abordar el tema, fue descriptivo, observacional no experimental de corte transversal; se analizan las normas y conocer las responsabilidades y roles de las institucionales con la formalización de la propiedad y el ordenamiento urbano, que están definidos en los párrafos precedentes; la metodología del estudio se realizó sobre un total de 370 residentes de PROFAM, para conocer su percepción respecto al problema; se analizan, procesan y presentan los datos, haciendo uso de la estadística descriptiva, la información recogida no es manipulada por el autor; los análisis, procesos de la formalización y evaluación de las causas e impactos, permitió hacer una propuesta de estrategias y lineamientos de políticas, cuyos aportes estarían orientados al ordenamiento urbano de PROFAM.

La investigación se divide en nueve capítulos diferentes. El primero construye la introducción haciendo hincapié en la circunstancia problemática, cuya formulación es ¿Cuáles son los aportes de la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de PROFAM?; a su vez, se señaló los antecedentes nacionales e internacionales determinadas por ambas variables; así como, los objetivos encaminados al análisis de la formalización de predios, en el

ordenamiento urbano; se justifica en términos teórico, práctico, legales y sociales, esgrimiéndose la hipótesis de que los aportes de la formalización de predios, facilita el proceso del ordenamiento urbano, en PROFAM.

El segundo capítulo, se desarrolla el marco teórico, que se rige por las variables y dimensiones; el autor base para la variable formalización de predios, es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y de ordenamiento urbano, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), así como los aspectos de los diagnósticos, causas e impactos, las fases de formalización de COFOPRI, para el apoyo técnico a los distritos y provincias; las normas, como el D.S.N°020-2015-VIVIENDA, sobre la formalización de la propiedad y el ordenamiento urbano. La Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades y el D.S. N°022-2016-VIVIENDA (reemplazado este año 2022, por el D.S. N°012-2022-VIVIENDA), están vinculados al acondicionamiento territorial y al desarrollo urbano sostenible.

El tercer capítulo, desarrolla el método, cuyo tipo fue descriptiva, observacional, de diseño no experimental, cuya población son 3,755 residentes, distribuidos en 475 lotes de PROFAM; se aplicó la encuesta a 370 pobladores y se revisaron documentos y registros, el cual permitió hacer una selección sistemática de los datos vinculados con los objetivos; y, fue observacional de campo, cuyo acercamiento al fenómeno, permitió el recojo de datos estadísticos y se utilizaron diferentes tipos de fichas; el procedimiento se vincula a tres eventos desde la planificación en pre-campo, campo y gabinete; y se enlista en base a objetivos; por último se determinan las consideraciones éticas, considerando las normas de conducta en los procesos de la investigación.

El cuarto capítulo, desarrolla los resultados, determinándose los procesos de la formalización de predios, la legislación, las causas y secuencias de la informalidad, las instancias como el COFOPRI; así también, la percepción del poblador donde un 51.35% no ha

iniciado su proceso para formalizar su predio; el 48.65% está en procesos su expediente, para tal propósito, el 56.76% desconoce los beneficios que conlleva tener un título para el ordenamiento urbano; la propuesta de las estrategias están enfocadas en el título de propiedad, los lineamientos de política para la formalización articulada al ordenamiento urbano de PROFAM.

El quinto capítulo, desarrolla la discusión de los resultados logrados, acá se describe, interpreta y analizan los resultados. PROFAM, cuenta con 4931 lotes; y, el 62.44% son viviendas de cementos autoconstruidas; sobre la regularización, la población reconoce su importancia pero no cuenta con herramientas y los conocimientos; COFOPRI y la municipalidad, no apoyan en los procesos para formalizar los predios; y, los impactos se evidencian en la inseguridad jurídica, no puede acceder al crédito, no se puede arrendar etc.; luego, se proponen estrategias enfocadas en el catastro, la cultura registral, el diseño y ejecución de programas de titulación, un sistema de registro más proactivo y ágil en cuanto a la utilización del suelo y la habitabilidad, lo que facilitaría el ordenamiento urbano de PROFAM.

El sexto y séptimo capítulos, desarrollan las conclusiones y recomendaciones; cuyos hallazgos fueron que, hay necesidad de articular los procesos de formalización de predios al ordenamiento urbano, cuyos aportes se reflejan en que facilita el catastro urbano, coberturar los servicios, dan seguridad jurídica al predio, el acceso al crédito el 37% está en estos procesos de formalizar su predio, COFOPRI viene generando programas integrales para agilizar los procesos, si bien los impactos no han beneficiado; las estrategias propuestas apuntan a fomentar la cultura registral, acondicionar la política registral al de vivienda, dar énfasis al título, mantener el fomento del mercado inmobiliario, ejecutar programas de titulación y un sistema de registro más proactivo, aportando a un ordenamiento urbano con una ocupación ordenada y

sostenible, con mejores condiciones de habitabilidad, concertación local con el sector privado para promoción de inversiones.

El octavo y noveno capítulos, desarrollan las referencias bibliográficas y los anexos, estas referencias son citadas en todo el texto de la tesis, determinándose el nombre de autor, la fecha, nombre de publicación y tipo de documento, editorial, y el enlace web si este ha sido desde una página web, todo ello, se ha realizado en el sistema APA versión 7ma edición; en el anexo se ha descrito la matriz de consistencia, el panel de fotografías de la zona de estudio y los planos urbanos que son parte de la tesis.

## **1.1. Descripción y formulación del problema**

### ***1.1.1. Descripción del problema***

La formalización sirve como una estrategia social que beneficia a los residentes urbanos al permitirles obtener un título de propiedad registrado y, como resultado, mejorar su propia situación económica, lo que a su vez tiene un efecto positivo en la economía de la zona urbana en su conjunto. Es responsabilidad del Estado formalizar o regularizar la propiedad urbana a través de la aplicación de leyes y normas para zonas ilegales, con el objetivo de asegurar la propiedad ante la ley y mejorar su estatus legal (Calderón, 2016).

Las políticas de titulación de tierras en los asentamientos ilegales e informales de las ciudades latinoamericanas están contribuyendo a un cambio parcial de la realidad social urbana en la que están inmersos; dos de cada tres viviendas tienen algún problema de formalización en América Latina (Banco Mundial, 2020); una de las ventajas de la formalización en América Latina es que la tenencia formal, por otra parte, aumentó el valor de las propiedades en alrededor de un 25%, que es mucho más que el costo de la titulación. Este es un elemento positivo de la formalización. (Fernández, 2011).

En nuestro país, el Ministerio de Construcción de Vivienda y Saneamiento se encarga de estos temas, señaló que, 3 de cada 4 viviendas son informales o no están registradas en la

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP); y esto, por el crecimiento demográfico y físico sin controles, ni la debida planificación del suelo urbano, que han producido dos ciudades paralelas, la legal e ilegal (Hardoy, 2012).

La problemática urbana se inicia, cuando no se tienen un verdadero diagnóstico actualizado sobre la informalidad de la vivienda, dificultando los procesos de planificación y formalización del suelo urbano; no se tienen las características físicas, legales y económicas de las viviendas. El 77% de los ciudadanos, no conocen los procesos para formalizar sus propiedades; no saben sus requisitos; de otro lado, las municipalidades no incorporan en su proceso a los actores estratégicos y sociedad civil, dificultando se oriente el desarrollo hacia las personas e instituciones (Contraloría General de la República, [CGR], 2018).

No se tiene en concreto, los aportes de un diagnóstico y evaluación de impactos, a través de estudios, ensayos o tesis que pudieran determinarnos en qué medida la formalización de predios urbanos, aportarían al ordenamiento urbano; sin embargo, se puede aludir que repercute en el planeamiento, en la recaudación de impuestos, en el desarrollo integral de la urbe; finalmente, no hay instrumentos de gestión para la formalización de predios, que pueda aportar con el proceso del ordenamiento urbano de PROFAM; no se han articulado las variables, motivo por el cual se dificulta la ejecución de estrategias, para lograr encaminar al desarrollo a PROFAN en el distrito Santa Rosa. En consecuencia, se han formulado los problemas en términos generales y específicos de la manera siguiente.

### ***1.1.2. Formulación del problema***

#### **1.1.2.1. Problema general.**

¿Cuáles son los beneficios de contar con la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa - 2021?

#### **1.1.2.2. Problemas específicos.**

- ¿Cómo el desarrollo de un diagnóstico sobre la situación actual de formalización de predios, aportarían al ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM, distrito de Santa Rosa?
- ¿Cuáles son las diversas fases del proceso de formalización de predios, que aportarían al ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM, distrito Santa Rosa?
- ¿Cómo una evaluación de impactos para la formalización de predios, aportarían en el ordenamiento urbano en la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito de Santa Rosa?
- ¿Qué tipo de estrategias y lineamiento de política, aportarían a la formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa?

## 1.2. Antecedentes

**1.2.1.1. Antecedentes internacionales.** No se han podido encontrar tesis e investigaciones, sobre ambas variables; sin embargo, se presentan, las investigaciones vinculadas con una de ellas para entender y relacionar la problemática que se desea resolver.

Encinas (2014), con la tesis “Incentivos y restricciones al proceso para regularizar viviendas irregulares”, de la Universidad de la Frontera; en México; El objetivo era determinar los elementos que estimulan y limitan la participación de los propietarios irregulares en el proceso de regularización en Tijuana y elaborar una lista de dichos factores. A partir de la base de datos del Censo Nacional, se seleccionó Tijuana porque cumplían con la característica del proceso de regularización. Metodológicamente se aplicaron las encuestas de “Incentivos y restricciones al proceso de regularización de viviendas”, con información de los propietarios de los predios; luego se creó una base de datos para el análisis mediante una regresión. Los resultados indican que la actividad del agente familiar es crucial para el proceso de

regularización de la propiedad de la tierra. Esta acción puede ser apoyada por los agentes del gobierno e impulsada por los líderes de los grupos vecinales.

Cisneros (2015), con la tesis “Estudio y uso del suelo para el ordenamiento local urbano en la ciudad de Latacunga” de Ecuador; cuyo objetivo fue, orientar el desarrollo y la evolución de la ciudad, optimizando los efectos del proceso de urbanización, y persiguiendo una distribución justa y equilibrada de las actividades humanas en el paisaje socioespacial de la ciudad. En este trabajo concreto, se utilizó una técnica inductiva-deductiva, analítica y dialéctica. Esto nos permitió profundizar en la comprensión de la situación que nos ocupa, llevándonos a la conclusión de que Latacunga carecía de cualquier tipo de planificación local. Por lo tanto, era necesario presentar un instrumento normativo que regule el uso del suelo, con estrategias que integren a toda la población y que pueda ser aplicado por el Gobierno Municipal de Latacunga como entidad que tiene esta competencia de acuerdo con lo establecido en el Art. 57°, inciso X, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

#### **1.2.1.2. Antecedentes nacionales.**

Charaja (2017), en su tesis titulada “El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016” de la Universidad Cesar Vallejos (UCV) con sede en Lima; cuyo objetivo fue, analizar el método de formalización de la propiedad informal de 2016 que la agencia utilizó para formalizar las propiedades urbanas. Se utilizó un enfoque cualitativo y un método fenomenológico para llevar a cabo la investigación; la entrevista y el examen de pruebas documentales fueron los métodos utilizados para recopilar información; la guía de la entrevista fue el instrumento, y se verificó mediante el uso de juicios de 3 expertos en el tema. Las conclusiones apoyaron las siguientes afirmaciones: Aunque el procedimiento de formalización otorga un título de propiedad reconocido y legalmente válido, no asegura la accesibilidad a los servicios esenciales; la

característica urbana no se integra en la formalidad por la formalización; por lo tanto, las políticas de regularización y la planificación urbana deben estar vinculadas, no se adaptan a las funciones de la COFOPRI; y las funciones a los GR, no ha quitado rectoría a COFOPRI.

Mejía (2015), en la tesis denominada “El Saneamiento físico legal de predios en el distrito San Martín de Porres, en 2015” de la Universidad de Huánuco (UDH); que tuvo como objetivo de la investigación fue conocer el proceso mediante el cual se está llevando a cabo el reordenamiento jurídico y físico de los inmuebles en el distrito de San Martín de Porres para preparar la habilitación urbana de los mismos, mediante la tramitación administrativa del saneamiento físico legal de predios. Metodológicamente, se aplicó una encuesta a 128 personas, entre magistrados, abogados y docentes, y se contrastaron las hipótesis con labores de campo para su verificación; los resultados determinaron que se aprueba que el saneamiento físico no se viene tramitado eficientemente; el trámite administrativo se da de manera ineficaz, hay procesos de habilitación urbana que no se resuelven oportunamente, y los elementos que contribuyen a ello son rastreables en el Poder Judicial; la tramitación de los procesos de habilitación es ineficiente e ineficaz.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. *Objetivo general***

Analizar la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa - 2021.

#### **1.3.2. *Objetivos específicos***

- Desarrollar un diagnóstico sobre la situación actual de formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa.

- Identificar las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa.
- Evaluar los impactos de la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa.
- Proponer las estrategias y lineamiento de política, que aportaría a la formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa.

#### **1.4. Justificación**

##### ***1.4.1. Teórica***

La investigación tuvo como propósito analizar la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, cuyas variables de estudio generan reflexión y debate académico, considerando que el ordenamiento urbano es una forma de lograr el desarrollo urbano, contrastándose con los marcos teórico y conceptuales, a través de los resultados de ambos temas; cabe mencionar, que se prevé una propuesta de estrategias y lineamientos de políticas, adecuadas al marco legal vigente en ambas materias, cuyos resultados son el complemento teórico, que fundamenta la presente investigación.

##### ***1.4.2. Práctica***

Se justifica porque, se analizaron la problemática de la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, y lograr mayores niveles de formalización; con la implementación de los marcos teórico-legales, es posible resolver el problema de fondo con un plan unificado que logre regularizar y formalizar los derechos de propiedad, así como otros derechos reales.

### ***1.4.3. Legal***

La investigación se justifica porque, ambas materias, tanto la formalización de predios, como el ordenamiento urbano, son procesos que se sustentan en la Ley N°28923 sobre la formalización y la titulación de predios y su reglamento aprobado mediante el D.S N° 008-2007-VIVIENDA, sobre ordenamiento urbano, asimismo; la tesis se sustentó también en el D.S. N°022-2016-VIVIENDA, reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

### ***1.4.4. Social***

Se justifica porque, la formalización son acciones, reguladas para que los propietarios realicen en sus propiedades procesos participativos, y en la investigación la población participó en el diseño y aplicación de la encuesta, ante una problemática de la informalidad, que fuera identificada; que, por consecuencia, se vincula con la parte social.

### ***1.4.5. Metodológica***

La investigación se justifica porque, desarrolló una estrategia con nuevos aportes a los conocimientos de la formalización de predios, ya conocidos; se vincularon y generaron nuevos procesos de inscripción y registros, por razones de seguridad del bien; el enfoque y tratamiento de ambas variables, aportan nuevos resultados y nuevas formas de tratar el tema.

## **1.5. Hipótesis**

### ***1.5.1. Hipótesis general***

Mediante la formalización de predios, se facilitaría realizar el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito Santa Rosa - 2021.

## II. Marco teórico

### 2.1. Bases teóricas

#### 2.1.1. Bases teóricas de formalización de predios

**2.1.1.1. Teoría de la propiedad.** Esta teoría se formó a partir del análisis económico científico, que luego se aplicó a la creación de riqueza agrícola, industrial y comercial. El objetivo de esta aplicación era enumerar las personas que componen la economía, los productos que producen, los mercados en los que comercian y la forma en que estas personas interactúan (Charaja, 2017).

Una persona tiene un derecho de propiedad sobre un objeto si tiene el derecho de utilizar ese objeto para satisfacer una necesidad de la manera que considere oportuna, incluso si eso significa consumir el objeto. Según el autor, todo derecho se fundamenta en una conexión moral entre individuos y, como consecuencia de esta relación moral, existe un deber moral entre estas personas (Charaja, 2017).

Cuando alguien recibe la capacidad de utilizar algo como propio, obtiene el derecho moral de hacerlo para satisfacer sus propias necesidades, y todos los demás están obligados éticamente a respetar el derecho de esa persona. Según Walras, los productos o artículos sobre los que se ejerce el derecho de propiedad son "cosas escasas o riquezas sociales". Se trata de bienes que son a la vez útiles y restringidos en número, y es sobre ellos que se practica el derecho de propiedad (Charaja, 2017).

El concepto de riqueza social incluye tanto bienes fungibles (es decir, que sólo pueden utilizarse una vez) como duraderos (es decir, objetos que pueden utilizarse repetidamente), como el capital y la renta. Según otro principio de esta teoría, un individuo que tiene el derecho legal a algo también tiene el derecho legal a consumir esa cosa, ponerla en uso o beneficiarse de los servicios que proporciona a lo largo del tiempo. Por ello, los propietarios de los terrenos van a dar un buen uso al dinero de la renta. Como ha utilizado el bien o servicio que le confiere

la propiedad, también tiene derecho a venderlo. En consecuencia, estará en condiciones de realizar una transacción en el mercado. (Charaja, 2017).

**2.1.1.2. Formalización de la propiedad informal en el Perú.** El Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Tierras Urbanas Informales, cuya duración ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2021 según las Leyes N° 29320, 29802, 30513 y 30711, respectivamente, es el que posibilita la ejecución del procedimiento de formalización estipulado en el Título I de la Ley 28687 (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - [COFOPRI], 2019).

**Adjudicación onerosa de lotes.**

- La tasación a valor arancelario: Lotes designados como aptos para uso comercial, industrial, artesanal, agroindustrial o similar, lotes residenciales cuyos propietarios son dueños de otros predios; áreas residenciales que son mayores a 300m<sup>2</sup>; y que contienen equipamiento vendible. Artículo 9 del Reglamento, aprobado y autorizado por el D.S 006-2006-VIVIENDA (COFOPRI, 2019).
- La tasación a valor comercial: Sólo en el caso de las zonas de mercado que están situadas dentro de las explotaciones agrícolas informales y que, por tanto, se denominan mercados públicos informales. Artículo 6 de la Ley 28687 y Artículo 13 del Reglamento que fue autorizado por el D.S 006-2006-VIVIENDA (COFOPRI, 2019).

**2.1.1.3. Concepto de formalización.** Durand (citado por Calderón, 2017), señaló que, es un proceso de intervención pública que se expresa en un conjunto de disposiciones políticas, jurídicas, administrativas y prácticas que conciernen a las áreas ya ocupadas, cuyo acceso se ha realizado en violación de la ley, y que contribuyen a mejorarlas en términos de urbanismo, garantizando la seguridad de la tenencia y rescatando la dimensión ciudadana de la población

que se beneficiará de la intervención. Estas disposiciones y prácticas se refieren a las zonas ya ocupadas, cuyo acceso se ha llevado a cabo incumpliendo la Ley (COFOPRI, 2019).

**Objetivos de la formalización.** Son los siguientes.

- Integración social y económica, a partir de un diagnóstico específico de la informalidad, que se basa en el desfase entre la ley formal y la realidad de los asentamientos informales, que se rigen por su propio conjunto de leyes.
- Integración social: acercamiento de los servicios de protección jurídica del Estado a un sector que, anteriormente, sólo podía recurrir a la organización popular y a la presión política como herramienta de protección de la tenencia.
- Integración económica: inclusión de los activos inmobiliarios del sector informal en un mercado de transacciones fluidas; en este tipo de mercado, los elementos alcanzan su máximo.

#### **2.1.1.4. Impactos de la formalización de predios.**

**Seguridad jurídica.** (COFOPRI, 2019), señaló que, La titulación de las propiedades garantiza que se les reconozca su plena validez y que se inscriban en los registros públicos correspondientes. La titulación de las propiedades garantiza el reconocimiento de su plena validez y su inscripción en los registros públicos correspondientes.

**Acceso al crédito.** COFOPRI (2019), señaló que, el valor de un inmueble aumenta cuando va acompañado de un título de propiedad, que puede ser presentado a una institución financiera como garantía para obtener un préstamo. Además, permite entrar en los programas de vivienda que ofrece el Estado.

**Incentivo de la inversión.** COFOPRI (2019), señaló que, además de incentivar la inversión en obras de infraestructura pública, tener el título de propiedad inspira a los residentes un mayor deseo de hacer cambios en sus casas, como la compra de nuevos muebles o la actualización de los acabados.

**2.1.1.5. Fases del proceso de formalización.** COFOPRI (2019), señaló que, El proceso de formalización consta de tres etapas: diagnóstico, formalización integral y formalización individual; la última etapa, que cierra el proceso y da lugar a la entrega de un título expedido por COFOPRI.

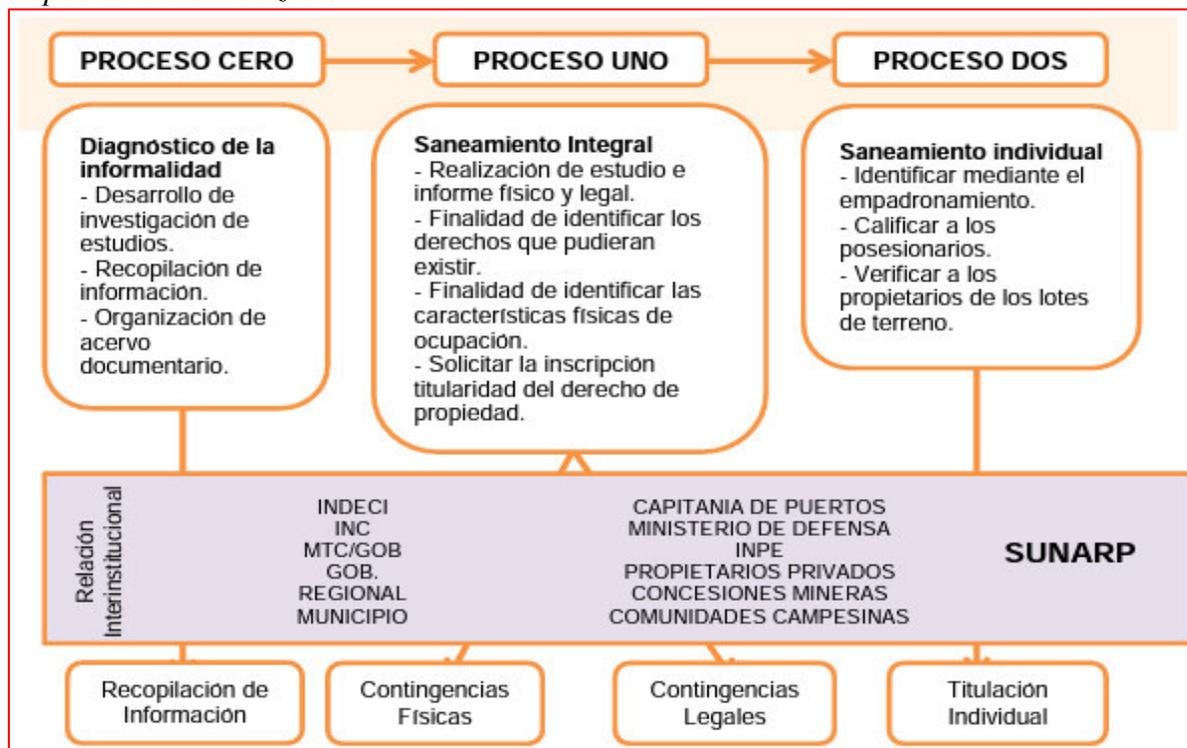
**Diagnóstico.** Esta fase es el inicio, que consiste en un estudio técnico y legal del área, para establecer la factibilidad del predio e incorporar al proceso de formalización. Aquí se evalúa las condiciones de la propiedad, los problemas para su formalización. De esta manera se identifican si los predios son del Estado o de particulares y si están registrados o no.

**Formalización integral.** Es el proceso uno, y comprende las actividades de levantamiento topográfico, la edición de la cartografía y otros métodos se utilizan para facilitar el registro del plan perimétrico, de trazado y de lotización de todas las propiedades que deben formalizarse.

**Formalización individual.** La titulación del inmueble y el registro de los beneficiarios se realizan en esta fase del segundo paso, que comprende los procesos de registro y calificación del inmueble. En el caso de que el proceso de formalización dé lugar a conflictos de intereses relacionados con la posesión, se han creado las siguientes instancias: las oficinas zonales y el tribunal administrativo de la propiedad.

Si se comprueba que los terrenos públicos y privados se superponen, el problema puede resolverse de varias maneras: mediante la conciliación; mediante la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio; mediante la regularización de los tramos sucesivos; mediante la expropiación; o mediante la reversión de la propiedad. Para obtener el producto final, los pasos del proceso de formalización incluyen no sólo la evaluación o la realización de un estudio físico y la identificación del propietario, sino también la conexión con otras instituciones, como se verá más adelante (Figura 1).

Figura 1.

*Etapas de la Formalización*

Fuente: "Informe final del grupo de trabajo encargado de evaluar el trabajo de COFOPRI a nivel nacional"

Se desarrolla el proceso de cero, donde se investiga, estudia, recopila información para el diagnóstico, A continuación, se lleva a cabo el saneamiento integral, que consiste en identificar los derechos, establecer las características físicas y registrar la titularidad del inmueble. A continuación, se lleva a cabo la reorganización individual, que consiste en identificar a los propietarios y determinar si cumplen o no los requisitos (COFOPRI, 2019).

Debido a que tanto el saneamiento integral como el individual persiguen el mismo objetivo de identificar la propiedad y sus propietarios, estos tres procesos se han condensado en sólo dos. Las relaciones con otras instituciones cumplen el mismo objetivo de proporcionar información y coordinar esfuerzos, pero estas interacciones pueden ralentizar el proceso, ya que los procedimientos administrativos del sector público carecen de la flexibilidad de las prácticas del sector privado.

### **2.1.1.6. Proceso general y específico de la formalización.**

**Proceso general.** Investigación Jurídica y Física de la Posesión Informal - Matriz - La identificación y localización de los asientos registrales individuales, la recopilación de documentos que acrediten la antigüedad de la propiedad, la digitalización de planos, el levantamiento topográfico de la lotización y la definición del perímetro. Los planos perimétricos y de disposición, que han sido presentados e inscritos en el Registro de la Propiedad (Balcázar, 2018).

**Acciones específicas.** Son los siguientes procesos.

#### **Proceso1.**

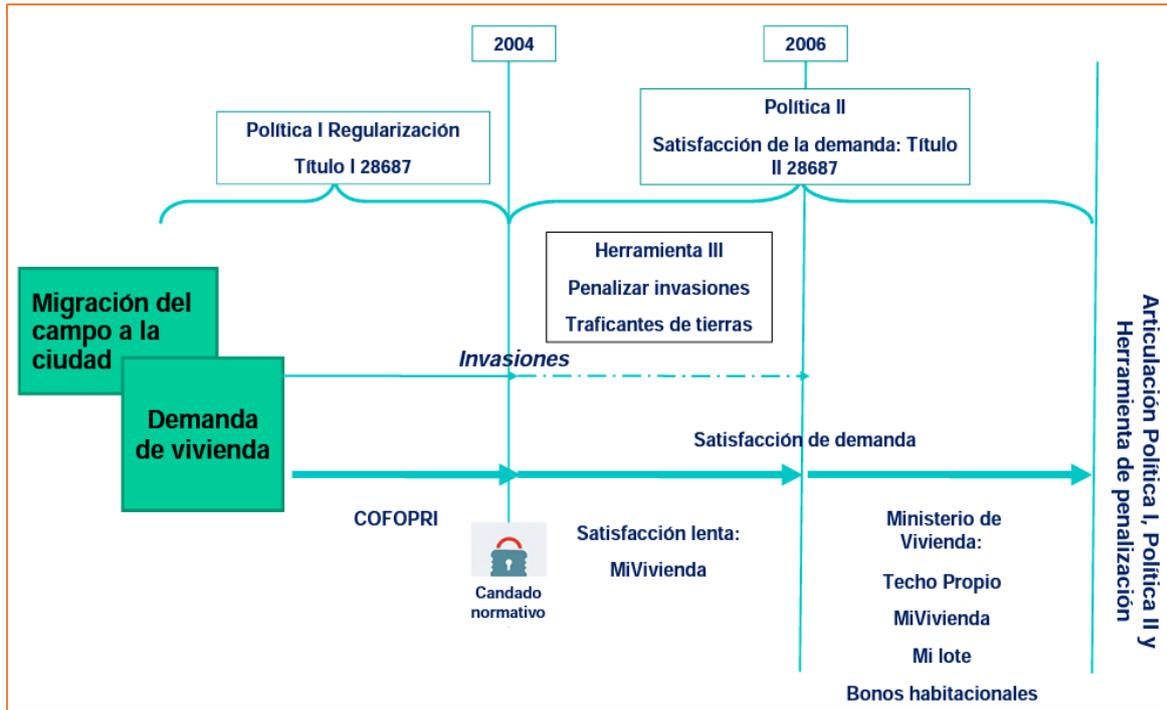
Levantamiento Topográfico: incluye el cálculo del perímetro, la georreferenciación y el levantamiento de las cabeceras de manzana y de lote, y la actualización de los diseños perimétricos y de lotización.

#### **Proceso2.**

Verificación: verificación de las medidas y linderos de cada uno de los lotes, así como la verificación de los caminos, el mobiliario urbano y otros elementos, y la producción del material para la publicación del Plano de Lotización (Figuras 2 y 3).

### **Figura 1**

*Articulación política I-II de regularización y penalización*



Fuente: Balcázar (2018)

Figura 2

Planos perimétricos



Fuente: Balcázar (2018)

**Productos y políticas de formalización de predios urbanos.** El título de propiedad, que es el resultado final del proceso de formalización y que les permite establecer legalmente

que son los únicos propietarios de la tierra que habitan, les da la capacidad de hacerlo. Esto la salvaguarda de conductas indebidas o actividades ilegales, y le da acceso al crédito, así como a los servicios sociales que ofrece el Estado (COFOPRI, 2019).

COFOPRI (2019), señaló que, la formalización de las políticas se lleva a cabo mediante la regularización de la tierra; la idea detrás de este proyecto era que la crisis de la vivienda podría ser resuelta por las fuerzas del mercado, lo que requería la reestructuración del Estado. Para lograr este objetivo, se elaboró un marco conocido como la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal (D.L. N°803) para dar seguridad jurídica a la propiedad e integrar los bienes en una economía social de mercado. Esta ley se aprobó en 1983.

El Proyecto de Consolidación de los Derechos de Propiedad Inmobiliaria (PCDPI) se creó en 2006 con los objetivos de mejorar la calidad de los servicios de formalización y prestar servicios de registro y catastro en todo el territorio nacional. Ambos objetivos se han cumplido. Actualmente, la COFOPRI está trabajando para dar los últimos toques a este proyecto, mientras que la SUNARP está prestando su apoyo.

**Saneamiento integral.** El estudio, la certificación y la titulación de cada parcela individual deben llevarse a cabo de forma coherente con el plan de ordenación territorial y el plan de titulación (COFOPRI, 2019).

#### **Etapas.**

- Reuniones de difusión de información (requisitos, documentos, beneficios de la formalización, procedimiento de titulación).
- Registro (La recopilación de la documentación que acredita el período de propiedad tranquila, abierta e ininterrumpida) Completar el formulario de registro y recoger las declaraciones juradas (si es necesario) son dos de las tareas que se realizan.

- Calificación (Una evaluación y examen de los documentos que se han presentado al formulario de registro. Determinación de la idoneidad de la propiedad para el titular o contingente).
- Titulación (Emisión del Título de Propiedad, inscripción en el Registro de la Propiedad y entrega a los beneficiarios).

#### **2.1.1.7. Marco legal de la formalización de predios.**

**Ley N°30196.** Ley de saneamiento de límites del distrito de Ventanilla “Ley de redelimitación territorial entre el distrito de Ventanilla de la Provincia Constitucional del Callao con los distritos de Santa Rosa, Ancón, Puente Piedra y San Martín de Porres de la provincia de Lima, departamento de Lima” (El Peruano, 2014). Publicada el 30.04.2014.

**Decreto Supremo N°010-88-VC, del 04/07/88.** Según la Resolución N° 010-2008-REGIÓN CALLAO/JPECP (2008), se menciona que el 4 de julio de 2008, mediante Decreto Supremo N° 010-88-VC, se creó el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec como programa de vivienda del Estado con el objetivo de facilitar el acceso a este derecho fundamental (propiedad) a una parte importante de la población de la Capital de la República. Esta resolución fue aprobada por la Región Callao de la Provincia del Callao del Perú.

**Decreto Supremo N°002-2007-VIVIENDA de fecha (11/01/07).** Resolución N°010-2008-REGIÓN CALLAO/JPECP (2008), cita: “toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec se entenderá hecha al GORE Callao, en su condición de Titular.

**Ley N° 29565 de fecha 22/07/10.** El artículo "la presente Ley crea el Ministerio de Cultura, define su naturaleza jurídica y ámbitos programáticos de actuación, regula las competencias exclusivas y compartidas con los gobiernos regionales y locales, y establece su estructura orgánica básica", fue publicado en el año 2010 en el diario El Peruano. En este momento, debe entenderse que el Ministerio de Cultura es cada vez que se hace referencia al Instituto Nacional de Cultura.

**Ley N° 28687.** La formalización de la propiedad estatal se rige por la legislación, que regula el proceso. "La Ley de Desarrollo y Complementación de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso a la Tierra y Prestación de Servicios esenciales", fue promulgada en Perú en 2006. La legislación fundamental que rige el procedimiento de formalización de las explotaciones informales, con fecha del 22 de febrero en 2006.

**Decreto supremo N°020-2015-VIVIENDA de fecha 31/12/2015.** El Decreto Supremo N° 028-2006-VIVIENDA de la Ley N° 28687 modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad que fue aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y que ahora está sujeto a la responsabilidad de COFOPRI.

Se refiere a que las operaciones de saneamiento físico legal se llevan a cabo, ya sea directamente por la autoridad competente o indirectamente a través de terceros, de acuerdo con el informe de diagnóstico, que está sujeto a la normativa que se expone a continuación:

en el caso de que el informe de diagnóstico físico-legal de la unidad geográfica advierte de la posible existencia de explotaciones informales en zonas de peligro como consecuencia de las características del suelo, la proximidad de ríos u otros acuíferos, la proximidad de elementos de transmisión eléctrica o similares, o si los terrenos no cuentan con suficiente higiene y saneamiento.

En un plazo no mayor a sesenta (60) días hábiles, se solicitará a la entidad competente que realice la evaluación del riesgo de acuerdo con las normas del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD), con el fin de clasificar el riesgo como mitigable o no mitigable y formular recomendaciones, para proceder a la formalización del área de estudio. Esta solicitud se hará para calificar el riesgo como mitigable o no mitigable y formular recomendaciones. La población notificará a la autoridad competente (en materia de gestión de riesgos) una vez que se hayan aplicado las recomendaciones en las áreas que han sido identificadas como zona de riesgo mitigable. La autoridad competente emitirá entonces un

informe positivo, y el proceso de formalización podrá continuar una vez finalizado. En caso contrario, se archivará el expediente.

**Ley N° 27795.** *"El objetivo de la Ley es definir las definiciones fundamentales, las normas técnicas y los procesos para el manejo de la demarcación territorial (...), así como lograr el control de los límites y la organización lógica del territorio de la República"*, señala el artículo 1 de la Ley N° 27795. (p. 1). El texto de esta Ley se hizo público en julio de 2002.

**Decreto Supremo N°191-2020-PCM-publicado el 09.12.2020.** El Reglamento de la Ley de Delimitación de Territorios y Ordenamiento Territorial (Ley N° 27795), *"El reglamento desarrolla los principios, definiciones, procedimientos, requisitos y criterios técnicos en materia de demarcación territorial y lineamientos del proceso de saneamiento de límites y organización Territorial"*.

**Ley N°28294, publicado el 21/07/2004.** *"(...) con el objetivo de controlar la integración y la unificación de las normas, la nomenclatura y los procedimientos técnicos de los distintos organismos productores de catastro en la nación"*, dice la ley que establece el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de la Propiedad.

**Decreto Supremo N°005-2018-JUS - Publicado el 28/03/2018.** Decreto Supremo que modifica los artículos 2, 3, 4, 7, 30, 32, 37, 40 y 43 del reglamento de la legislación que creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su relación con el Registro de la Propiedad, que fue autorizado por el Decreto Supremo N° 005-2006-JUS.

**2.1.1.8. Marco institucional de la formalización de predios urbanos en el Perú.** COFOPRI (2019), señaló que, el MVCS, formaliza la propiedad urbana y rural, para entregar títulos de propiedad predial. Como resultado del proceso de formalización, se encarga de realizar el levantamiento, la modernización, la consolidación, la conservación y la actualización del catastro del país. Para ello, ofrece asistencia en cuestiones técnicas y transfiere las competencias pertinentes a los gobiernos locales y regionales. A nivel nacional,

COFOPRI es responsable del diseño y ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad, centralizando tanto las capacidades del programa como la toma de decisiones.

### **Objetivos sectoriales.**

- Hay que esforzarse por gestionar bien los núcleos de población tanto urbanos como rurales.
- Ampliar la disponibilidad de opciones de vivienda segura para la población.
- Reducir el grado de propiedad de los inmuebles urbanos a título no oficial.
- Aumentar el número de propiedades disponibles en el mercado
- Ampliar la disponibilidad de servicios de agua y saneamiento que sean sostenibles y de alta calidad para la población rural.
- Ampliar el acceso a servicios de agua y saneamiento que sean sostenibles y de alta calidad.
- Aumentar la capacidad institucional para una gestión eficaz de los recursos del sector.

### **Funciones.**

**Generales.** En el contexto del proceso de descentralización, diseñar, regular, llevar a cabo y controlar el proceso de formalización de la propiedad de la tierra y garantizar su permanencia. Esto incluye la reorganización física y jurídica y la titulación de tierras, la formulación de un registro de tierras en las zonas urbanas y la transferencia de conocimientos y capacidades a los gobiernos locales (COFOPRI, 2020).

### **Específicas.**

- El proceso de formalización de las tierras que ocupan las posesiones informales, los centros urbanos informales, los mercados públicos informales y cualquier otra forma de posesión, ocupación o propiedad informal de la tierra que se constituya

sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda, debe ser planificado, regulado, dirigido y realizado de manera organizada.

- Planificar, regular, dirigir y llevar a cabo procedimientos especiales, como los programas estatales de vivienda, las urbanizaciones populares, la privatización de mercados públicos, la conciliación, la reversión y los procedimientos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo, son algunos ejemplos. Otros procedimientos son la privatización de los mercados públicos; los dos últimos, a través de delegación de facultades de las municipalidades provinciales.
- Realizar un diagnóstico y/o un reordenamiento físico y/o jurídico de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación y en proyectos de inversión, en obras de infraestructura, y en servicios públicos del Estado, entre otras cosas, a través de la suscripción de convenios de conformidad con las normas legales vigentes.
- El registro de la propiedad será objeto de estudio, modernización, consolidación, conservación y actualización de acuerdo con el marco legislativo vigente.
- publicar las orientaciones técnicas y jurídicas necesarias para el buen desarrollo de sus actividades, que tienen un alcance nacional.
- Establecer las normas y los requisitos técnicos del registro de la propiedad para que se formalice de acuerdo con las normas que ya están en vigor.
- Asegúrese de que los costes de estas transacciones sean inferiores a los del sector informal cuando cree y ejecute los mecanismos que fomentarán las transacciones sobre propiedades formalizadas dentro del sector formal.
- Promover y proponer medidas adecuadas para el establecimiento de las circunstancias necesarias para la inversión privada y pública en la prestación de

servicios complementarios asociados a la propiedad. Entre estos servicios se encuentran las infraestructuras de servicios públicos, el crédito y otros más.

- Promover, planificar y llevar a cabo programas que eduquen a las poblaciones beneficiarias sobre las ventajas de estar formalmente registradas, así como la importancia de ser incluidas en esos beneficios.
- Proponer el establecimiento de las oficinas zonales que se encargarán de realizar las actividades inherentes a los objetivos de la entidad.
- Aprobar su presupuesto y gestionar los recursos financieros permitidos por la Ley de Presupuesto Anual, así como los provenientes de las diversas fuentes de financiamiento necesarias para la ejecución de sus operaciones.
- Aprobar su presupuesto y gestionar los recursos financieros otorgados por la Ley de Presupuesto Anual.
- Sugerir la celebración de todas y cada una de las formas de contratos, convenios y acuerdos con entidades públicas y privadas.
- Formular sugerencias al ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre los requisitos legislativos complementarios, sus normas y otras medidas que se requieran para el cumplimiento de sus objetivos (COFOPRI, 2020).

## ***2.1.2. Bases teóricas de ordenamiento urbano***

**2.1.2.1. ¿Qué es ordenamiento urbano?** La planificación urbana es el proceso político y técnico para lograr un desarrollo urbano armonioso y sostenido del territorio, las ciudades y los centros de población. Este proceso tiene en cuenta el crecimiento, la conservación, la mejora y la protección del entorno urbano de forma sostenible, con el objetivo final de proporcionar un hábitat de calidad a la población (El Peruano, 2021).

**2.1.2.2. Componentes del ordenamiento urbano.** A continuación, se enumeran los elementos que intervendrán en la elaboración de los planes provinciales de ordenación del territorio y de los planes de ordenación urbana (El Peruano, 2021).

- El Componente Físico Natural, que está formado por los recursos naturales de la región, así como por la comunidad biótica que la habita.
- El Componente Físico Construido es todo lo que se ha construido y está relacionado con la demanda de actividades en los núcleos de población. Incluye elementos como las infraestructuras de apoyo (redes e instalaciones de servicios) y el paisaje urbano.
- El Componente Demográfico, que consiste en la población, así como su posición en el territorio: localización, distribución y patrones de crecimiento.
- El Componente Social, que está formado por la infraestructura urbana para el desarrollo social, en relación con el propósito y la función de su centro de población.
- Componente Económico, el soporte de la dinámica económica en conexión con los recursos naturales, físicos y humanos, las actividades y la distribución, composición y ocupación de la población económicamente activa. - Componente Económico
- El Componente Ambiental implica la localización de las fuentes de contaminación y degradación, la determinación de los posibles efectos adversos y la localización de los lugares en riesgo de extinción.
- El Componente Organizacional-Institucional se refiere a la red de entidades, instituciones y organizaciones que están conectadas a un lugar determinado.

**2.1.2.3. Marco legal del ordenamiento urbano en el Perú.** Se tiene las siguientes:

**Constitución política del Perú.** El Artículo 192° señaló que, Los municipios están dotados de una serie de autoridades, entre ellas la facultad de planificar el desarrollo urbano y rural de sus respectivos distritos y la capacidad de poner en marcha dichos planes y programas.

La competencia municipal para adoptar el plan de desarrollo local junto con la sociedad civil está establecida en el artículo 195 de la Constitución, que otorga a los municipios esta autoridad.

para planificar el desarrollo urbano y rural de sus distritos, incluyendo la zonificación, la planificación urbana y el desarrollo del suelo, entre otras actividades relacionadas.

**La ley orgánica de municipalidades N°27972.** Las funciones y responsabilidades de los gobiernos locales, así como las actividades que corresponden a la organización del espacio físico y el uso del suelo, se detallan en el artículo 2, que también establece dichas funciones y responsabilidades que los municipios provinciales y distritales tienen la competencia y función exclusiva de aprobar los planes de desarrollo urbano y los planes urbanísticos, además del Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, y cualquier otro plan particular que esté en conformidad con el Plan de Desarrollo Territorial.

**Ley de organización y funciones de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS N°30156.** El objetivo de este reglamento es promover y regular la gestión, la mejora, la protección y la integración del CCPP como sistema sostenible en el territorio nacional.

Competencias en materia de urbanismo, planificación urbana, vivienda, edificación, saneamiento, patrimonio estatal y propiedad urbana, así como otras cuestiones relacionadas con el urbanismo.

**D.S. N°005-2012-VIVIENDA.** Metas y objetivos de PNC Desarrollar las ciudades del país de forma responsable con el medio ambiente.

**D.S. N°005-2013-VIVIENDA.** La creación del Programa Nuestras Ciudades (PNC).

- El estímulo de la expansión y la amalgama urbana (funcionalidad urbana).
- El mantenimiento y desarrollo del entorno urbano (calidad urbana y paisajística).
- La mejora de la calidad de vida global de los residentes en la ciudad (equidad social urbana).
- La liberación de capacidades y potenciales latentes (sostenibilidad ambiental).
- La realización de potenciales culturales no aprovechados (identidad cultural).
- La solicitud de nuevas inversiones de capital (competitividad urbana).
- La difusión de las ventajas a las esferas de influencia (complementariedad territorial).
- El fomento de nuevas fundaciones de ciudades, además de los esfuerzos de reasentamiento en las ciudades existentes (funcionalidad urbana).
- El fortalecimiento de las instituciones comunitarias y el compromiso de los residentes (gobernanza urbana).
- La protección de la ciudad y la gestión del peligro de catástrofes naturales (GRD).
- La conceptualización, aprobación y ejecución de iniciativas que impliquen inversión pública.
- La movilidad urbana (funcionalidad urbana).
- Lugares públicos (calidad urbana y paisajística).
- Los equipamientos recreativos a disposición del público (sostenibilidad ambiental).
- Los equipamientos urbanos para aplicaciones singulares (competitividad urbana).
- equipamiento urbano de usos especiales (competitividad urbana).

**Resolución ministerial N°193-2015-VIVIENDA.** Manual de operaciones de la PNC.

Desarrollo urbano sostenible:

- La complementariedad de las zonas urbanas y rurales

- La capacidad urbana de competir. Funcionalidad dentro de la ciudad
- La calidad del entorno urbano y paisajístico
- La sostenibilidad ambiental.
- La gestión del riesgo de catástrofes.
- La justicia social en la ciudad el sentido de la identidad cultural
- La administración municipal.

**Decreto supremo N°012-2022-VIVIENDA. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.** Para lograr un desarrollo urbano sostenible, desarrolla los conceptos, estándares, herramientas y normas que controlan el desarrollo del suelo, la planificación urbana y el uso y gestión del suelo urbano. La sostenibilidad ambiental puede interpretarse como la optimización del uso de la tierra de acuerdo con el bien común y el interés público, la implementación de sistemas que promuevan la gestión del riesgo de desastres y la reducción de la vulnerabilidad, así como la habilitación y la ocupación racional de la tierra.

**Instrumentos de ordenamiento urbano.** En el artículo 12° del D.S. N°022-2016-VIVIENDA, se señala que, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a los Gobiernos Locales adoptar los siguientes instrumentos:

- Las áreas urbanas y agrícolas de las provincias, cuencas y regiones costeras pertenecen al PAT, que significa Plan de Desarrollo Territorial.
- Los Planes de Desarrollo Urbano que consisten en lo siguiente: El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM, para las Metrópolis Nacionales, así como para las ciudades o conglomerados urbanos que se consideran Metrópolis Regionales.
- El Plan de Desarrollo Urbano - PDU, para las ciudades y conglomerados urbanos de más de 5.000 habitantes.

- El Plan de Gestión Urbana de la Unión Europea, que se aplica a los núcleos de población de hasta 5.000 habitantes.
- El Plan Específico de Participación Ciudadana, que se centra en los tramos urbanos
- El Planeamiento Integral, abreviado como PI, ofrece viviendas con un toque rústico.

**Planes nacionales territoriales de desarrollo urbano y de vivienda.** MVCS (2009), señaló que, a lo largo de las etapas de planificación, obtención de permisos y puesta en marcha gradual:

**Plan nacional de ordenamiento territorial sostenible 2018-2030.**

- La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, que tiene objetivos relacionados con el territorio.
- Ordenamiento y Gestión del Territorio, Política de Estado N° 34 del Acuerdo Nacional.

**Plan nacional de desarrollo urbano sostenible 2018-2030.**

- Agenda 2030 de las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible
- Municipios Ecológicos y Vida Comunitaria Hábitat III, que se centra en la vivienda y el desarrollo de ciudades sostenibles, es el Objetivo 11 de la Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas.
- Estrategia integral para la reconstrucción de acuerdo con el cambio.

**Plan nacional de vivienda 2018-2030.**

- El estrato social (medio, medio-bajo y bajo).
- Las dimensiones de la ciudad (metrópolis, ciudades intermedias y pequeñas).
- Las zonas naturales (costa, sierra y selva).

**2.1.2.4. Diagnóstico del ordenamiento urbano.** Es el resultado de la adquisición de conocimientos sobre un área o fenómeno urbano concreto, que permite identificar los aspectos

más significativos del mismo, explicar los procesos que lo determinan o condicionan, evaluarlo y, por último, formular hipótesis sobre el probable camino que seguirá en el futuro (Maldonado, 2020).

Instituto Geográfico Agustín Codazzi ([IGAC], 2018), señaló que, el propósito de hacer un diagnóstico urbano es realizar un análisis del barrio y de sus interacciones con la ciudad para examinar las posibilidades de incorporación del barrio al conjunto urbano.

Cuando se considera la ciudad en relación con el barrio, se realiza un examen visual del barrio en relación con su entorno. A continuación, se plantea la cuestión de la integración del barrio en el tejido general del resto de la ciudad. De hecho, esta es una cuestión común en el tipo de comunidad de la que estamos hablando. El diagnóstico urbano también debe permitirnos conocer la organización espacial, la estructura urbana y los componentes de la zona objeto de la investigación. Esto nos permitirá recoger los materiales que nos ayudarán a definir las orientaciones del proyecto. (IGAC, 2018).

**Se refiere a los componentes enumerados a continuación.** El paisaje circundante, así como el efecto que tiene en la primera impresión de las personas sobre la zona en su conjunto (existencia de perturbaciones visuales o acústicas).

**Los espacios al aire libre y otros lugares públicos.** El estado de las cosas y el mantenimiento.

**Organización vial:** si existe o no una estructura de red adecuada, la disponibilidad de tránsito local y el transporte. El estado de las carreteras y proporciones con respecto al número de viviendas son consideraciones importantes.

**Circulación.** Organización en relación con el edificio, si es para los peatones o para los vehículos de motor, y la accesibilidad.

**Aparcamiento.** Índice de motorización (número de vehículos por vivienda).

Existencia de aparcamientos y garajes (utilizados o no).

**Transportes públicos.** La presencia, el acceso a las zonas urbanas y las conexiones con las comunidades adyacentes son importantes.

**Estructura de la edificación.** La densidad de los edificios, así como el tamaño de las propiedades individuales.

**Comparación con el municipio.**

Tipo de vivienda (colectiva, individual, social, en acceso a la propiedad).

Tipología (edificios horizontales, pabellones, torres)

Altura de los inmuebles, problemas relacionados con el ruido

Distribución en las viviendas (número de habitaciones)

Papel de las plantas bajas (abiertas o no, presencia de viviendas)

**Recogida y tratamiento de desechos.** Se analizan los minoristas, las ubicaciones, la cantidad de comercio local que se produce en relación con el centro y los desafíos que encuentran las tiendas más pequeñas al competir con los grandes supermercados (IGAC, 2018).

**Equipamientos.** Las instalaciones y servicios disponibles para el público en general se discuten en términos de su disponibilidad, modos de funcionamiento (incluyendo las horas de funcionamiento), requisitos específicos y otros factores.

**Mezcla.** Es necesario abordar los puestos de trabajo, las empresas, instalaciones y viviendas (IGAC, 2018).

**2.1.2.5. La zonificación urbana.**

MVCS (2018), señalo que, son normas de planificación urbana que controlan el uso del suelo de acuerdo con los requisitos de la vida física, económica y social. Estas normas permiten localizar las actividades de forma compatible, equilibrada y armoniosa. La vivienda, la producción, el comercio, la industria, la infraestructura, los servicios, la recreación, el turismo, la cultura, la protección del medio ambiente y la defensa civil se incluyen en esta categoría. Viabilizar los programas y proyectos de inversión pública y privada, como, entre otros,

habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones y renovaciones de edificios existentes, además de nuevas construcciones.

**Objetivos.**

- El objetivo es mejorar el mercado del suelo y atraer la inversión pública y privada en el sector inmobiliario (empresarial, comunitario o privado).
- Integrar la tecnología emergente en la gestión del suelo urbano para impulsar la productividad general y aumentar el nivel de urbanización y la intensidad de uso del suelo.
- Coordinar los esfuerzos urbanos de forma que se optimice su compatibilidad.
- A nivel provincial, abogar por la mayor calidad ambiental posible y tratar de desalentar el uso de métodos informales.
- Agilizar los procesos y evitar el aumento innecesario de los costes administrativos y proteger y defender los derechos legales de la comunidad urbana y fomentar la comunicación y la colaboración abiertas entre el público en general y las autoridades encargadas de sus comunidades.

**Tipos.** MVCS (2018), (MVCS, 2018), señala que, de acuerdo con las características generales, son los siguientes tipos de zonas (Tabla 1).

**Tabla 1***Zonificación urbana*

<b>Zonas</b>	<b>Código</b>	<b>Descripción</b>
Zonas Residenciales	R	Zonas destinadas al uso residencial, pero a las que también pueden acceder otros usos que se consideren adecuados. Existen zonas de alta densidad (denominadas RDA), de media densidad (denominadas RDM) y de baja densidad (denominadas RDB).
Zonas Industriales	I	Son zonas que se destinan a la ubicación de instalaciones industriales y a la administración de estas. La industria ligera (I1), la gran industria (I3) y la industria pesada básica (I4) entran en esta categoría (I2).
Zonas Comerciales	C	Los consumidores pueden comprar y vender una amplia gama de productos en zonas que han sido específicamente asignadas para el establecimiento del comercio y la regulación de dicho comercio. Se denominan comercio metropolitano (CM), comercio de distrito (CD) y comercio de barrio (NC) (CV).
Habilitación Recreacional	HR	Lugares que ofrecen a las personas la posibilidad de realizar actividades recreativas activas o pasivas, como plazas públicas, parques, campos y centros deportivos, parques infantiles y otros lugares de características similares.
Otros Usos	OU	Zonas que se prevé utilizar para la construcción y explotación de centros cívicos, instituciones estatales y culturales, terminales terrestres, ferroviarias, marítimas y aéreas, establecimientos religiosos, residencias de ancianos, orfanatos, grandes establecimientos deportivos y de ocio, estadios, coliseos y zoológicos, fuerzas de seguridad e instalaciones militares. Serán calificados como OU-EU para instalaciones educativas como campamentos y universidades; serán calificados como OU-EB para instalaciones educativas como escuelas secundarias y primarias; y serán calificados como OU-H para instalaciones educativas como hospitales.
Servicios Públicos	SP	Son los establecimientos encargados de la generación y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, teléfono, comunicaciones, agua potable y tratamiento de aguas residuales sanitarias.
Reglamentación Especial	ZRE	Zonas que se designan para áreas urbanas, semiurbanas o extraurbanas, con o sin edificaciones, que tienen características físicas, ambientales, sociales o económicas especiales, y en las que se pueden adoptar requisitos reglamentarios adicionales para mantener o mejorar su proceso urbano. Esta categoría comprende los diversos programas que pueden obtenerse a través del Fondo Mi Vivienda.
Monumental	M	Regiones urbanas o extraurbanas que comprenden edificios o restos significativos desde el punto de vista cultural, artístico, arquitectónico o histórico y que necesitan ser conservados y restaurados.
De Reserva Natural	RN	Las zonas extraurbanas son lugares dentro del radio urbano que representan nuestro entorno natural y tienen cualidades estéticas como playas, ríos, lagunas, marismas, bosques o colinas. Los ejemplos de regiones extraurbanas incluyen estas características:
Pre Urbanas	PU	de acuerdo con el Plan Urbano y el Esquema de Zonificación, las áreas de extensión urgente al radio urbano que podrían ser utilizadas como terrenos agrícolas o huertos en el futuro.
De Producción Agrícola	AGR	El PLAM ya no considera las zonas de extracción primaria como urbanas o urbanizadas, aunque estén situadas fuera del radio urbano de Lima.
Míneras	MIN	Las zonas de extracción primaria de tierras son áreas situadas fuera del radio urbano que se dedican a la extracción de tierras primarias. Tanto el momento de este uso como su inclusión en el continuo urbano son definidos por el PLAM de Lima.

Fuente: Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (MVCS, 2018)

**2.1.2.6. Participación social y actores del proceso de ordenamiento urbano.** MVCS (2018), señala que, los principios fundamentales de la implicación social; a la hora de llevar a cabo actividades relacionadas con la ordenación del territorio urbano, como la planificación, la gestión, el seguimiento y la evaluación, la población es el factor más importante que hay que tener en cuenta. Esto está en consonancia con los principios fundamentales a) y d) que se recogen en el artículo 3 de la Ley. Por ello, es esencial considerar a la población no sólo como un demandante, sino también como el actor principal del desarrollo.

**Promoción de la participación en actividades sociales.** El Peruano (2016), señala que, para que el gobierno cumpla con sus responsabilidades en la región de la OT urbana, las autoridades competentes deben promover y asegurar la participación de los sectores social y empresarial privado en la formulación, administración, control y evaluación de estos deberes.

Los objetivos de esta participación son:

- En todos los encuentros que los miembros del público tienen con las autoridades apropiadas, es esencial que los derechos e intereses del público sean protegidos.
- Alcanzar mayores niveles de éxito y eficacia en la administración pública en relación con el cumplimiento de los requisitos urbanos, ya sea de forma colectiva o individual; y,
- Se requiere canalizar eficientemente los recursos de los grupos sociales privados y de las corporaciones privadas para lograr mayores niveles de habitabilidad y productividad en los centros de población, así como para integrar estos centros con otros centros de población.

**Mecanismos para la participación social.** El peruano (2016), señala que, el aumento del compromiso social puede lograrse, entre otras cosas, de la siguiente manera:

- El ejercicio de los derechos mencionados en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; la Ley Marco del Presupuesto Participativo, Ley N° 28056; la Ley N° 26300, La Ley de Derechos de Participación y Control Ciudadano; y otra legislación vinculada a la participación del pueblo, como el derecho de petición, la celebración de audiencias y la ejecución de acciones coercitivas.
- Participación en la creación de los documentos rectores y/o reguladores que conlleva esta Ley, incluyendo su preparación, formulación, modificación, administración, seguimiento y evaluación.
- La financiación, total o parcial, de la construcción de nuevos edificios o la rehabilitación de los existentes.
- La financiación, total o parcial, de la construcción y explotación de proyectos urbanísticos relacionados con el espacio público, las infraestructuras urbanas, el equipamiento y los servicios urbanos.
- La salvaguarda del mundo natural.
- Protección contra las catástrofes naturales y desarrollo de planes de emergencia en zonas con gran densidad de población (Ministerio del Medio Ambiente [MINAM], 2016).

**Actores del proceso de ordenamiento urbano.** Es necesario reconocer a los actores sociales y a los agentes económicos, públicos o privados, implicados en las distintas actividades urbanas desde el inicio del proceso de realización de la tarea para construir un lugar de debate público que sirva para la elaboración del plan de desarrollo urbano. Además, es necesario identificar las características que influyen significativamente en la expansión y reordenación del uso del suelo del núcleo urbano (El Peruano, 2021).

**Principales actores.**

- La autoridad política, que puede incluir también a los gobiernos regionales y locales.
- Funcionarios públicos y RPD de la Administración Central de los Estados Unidos
- Representantes de las empresas proveedoras de servicios.
- Autoridades Responsables del Sector Educativo
- Autoridades Responsables del Sector Sanitario
- Miembros de diversas organizaciones que representan a la comunidad profesional.
- Personas autorizadas a hablar en nombre de las instituciones educativas.
- Representantes de Organizaciones Sociales como Clubes de Madres, Vaso de Leche y otras organizaciones afines a este tipo de agrupaciones
- Personas designadas para representar a la Organización INDECI.
- Miembros de las Fuerzas Armadas y representantes del Partido Político de las Fuerzas Armadas (PP).
- Individuos que estaban allí para representar a varios grupos religiosos.
- Representantes de diversos grupos que representan a los trabajadores y a los sindicatos.
- Otras organizaciones propias de cada grupo miembro (MINAM, 2016).
- Autoridad política, que puede incluir también a los Gobiernos Regionales y Locales.

**2.1.2.7. Formulación de estrategias urbanas.**

**Misión y visión local.** Un grupo o institución tiene una misión si tiene un propósito, una motivación o una razón de ser. Esta motivación se centra en el aquí y ahora; más

concretamente, se refiere a la acción que justifica las acciones del grupo o la persona en un instante determinado (Concepto, 2019).

La visión a largo plazo que la organización crea de cómo cree que será su futuro, una anticipación ideal de lo que espera que ocurra, se denomina Visión. La visión debe basarse en la realidad, pero está bien que sea una aspiración; su propósito es dirigir y animar al grupo a seguir adelante con el trabajo (Concepto, 2019).

**Análisis FODA.** Se deriva del término DAFO; en español se escribe FODA. (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas).

Ponce (2017), señaló que, El análisis FODA es un examen de las variables positivas y negativas que, en conjunto, diagnostican el estado interno de una empresa, además de su evaluación exterior; es decir, los posibles beneficios e inconvenientes. También es un método que puede considerarse sencillo y ofrece una sinopsis global de la situación estratégica a la que se enfrenta una organización concreta. Thompson (Citado por Ponce, 2017), establece que el análisis FODA, tiene en cuenta que una estrategia debe establecer un equilibrio o ajuste entre la capacidad interna de la organización y las circunstancias externas de la empresa; es decir, las posibles ventajas y desventajas.

**Importancia.** DAFO es un acrónimo que significa "puntos fuertes, puntos débiles, oportunidades y amenazas", y se refiere a un análisis del estado interno de una organización, así como a su evaluación exterior, que incluye las oportunidades y los peligros a los que se enfrenta (Ponce, 2017).

También es una técnica que puede llamarse directa, y ofrece un análisis exhaustivo del escenario estratégico que vive una empresa u organización en particular. Thompson y Strikland (Citado por Ponce, 2017), explica que la finalidad del análisis FODA es determinar la influencia que tiene una estrategia en la capacidad de la organización para lograr un equilibrio

o encontrar un ajuste entre sus capacidades internas y las circunstancias a las que se enfrenta en el exterior, a saber, las posibilidades y los peligros potenciales.

**Se desarrollarán los componentes del análisis FODA.** Ramírez (2012), señaló lo siguiente (Tabla 2, Figura 4).

**Tabla 2**

*Componentes del FODA*

<b>Fortalezas</b>	<b>Oportunidades</b>
Se trata de los talentos excepcionales que posee la empresa, que le proporcionan una ventaja sobre sus rivales y la sitúan en una posición que le permite obtener un precio más elevado. Los recursos regulados, los talentos y habilidades que se poseen, las actividades desarrolladas positivamente, etc.	Son los aspectos del entorno en el que se desenvuelve la empresa que son constructivos, ventajosos y susceptibles de ser explotados; además, son aspectos del entorno que la organización aún no ha descubierto pero que le permitirán conseguir una ventaja competitiva.
<b>Debilidades</b>	<b>Amenazas</b>
Son las variables que dan lugar a una posición adversa con respecto a la competencia; por ejemplo, la falta de recursos, la falta de capacidades, las acciones que no dan lugar a un buen desarrollo, etc.	Son circunstancias que surgen del entorno y tienen el potencial de poner en peligro la continuidad de la organización.

*Fuente:* Ramírez (2012)

Figura 3

Esquemmatización del FODA



Fuente: Ramírez (2012)

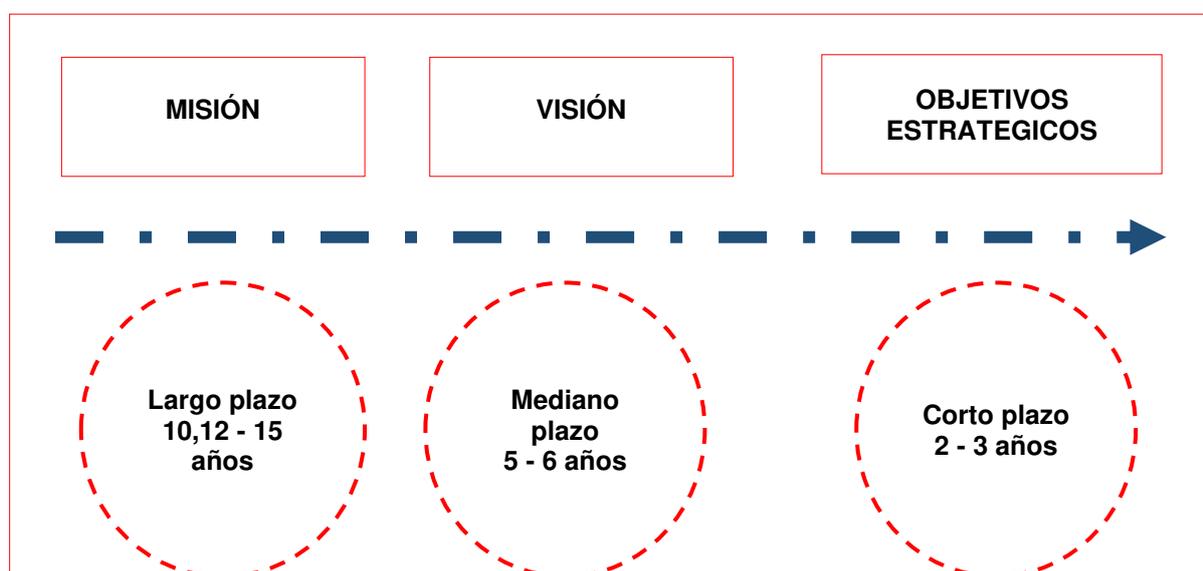
**Procedimientos para la construcción del FODA.** Ramírez (2012), menciona los siguientes pasos:

- La definición de los criterios que se utilizarán para el análisis.
- La identificación de las condiciones reales de rendimiento en relación con los aspectos internos y externos que se han tenido en cuenta para la investigación.
- La asignación de una importancia relativa a cada una de las ventajas, desventajas, oportunidades y peligros señalados (matriz).
- El proceso de cálculo de los resultados.
- Establecimiento del nivel adecuado de equilibrio estratégico.
- Graficación de los resultados y realización de un análisis.
- Llegar a una conclusión.

**Objetivos estratégicos.** La cuestión que hay que abordar de forma específica es la siguiente: "¿A dónde queremos llegar?". ¿Cuáles son los resultados que prevemos alcanzar? Los objetivos que una organización se propone alcanzar en un plazo determinado se denominan objetivos estratégicos de esa organización. (Figura 5).

**Figura 4**

*Objetivos estratégicos*



*Fuente:* Ramírez (2012)

**Lineamientos de política.** La palabra "lineamiento" se utiliza con bastante frecuencia en el discurso político. Hay iniciativas llevadas a cabo por partidos políticos, instituciones gubernamentales y otras organizaciones que van en varias direcciones. Un grupo de pensamientos tendría un enfoque y una dirección si siguiera la directriz (Real Academia Española ([RAE], 2021). La política es la ciencia de administrar un Estado o un país como el arte de negociar para encontrar un terreno común entre intereses contrapuestos (RAE, 2021).

**Líneas estratégicas.** Son las preocupaciones que hay que abordar para tener éxito en el logro de objetivos. Las líneas estratégicas implican, capitalizar las oportunidades más significativas en el mundo exterior y trabajar para mitigar los riesgos, teniendo en cuenta las

propias áreas de experiencia y que requieren ser mejoradas. No puede haber un número excesivo de líneas estratégicas, pero cada una tiene que ser esencial (Concepto, 2019).

Tener en cuenta las variables para decidir qué rumbo estratégico seguir. El criterio de selección puede ser diferente para cada uno de los numerosos planes, pero podemos ofrecer los siguientes, aplicables en general al proceso de planificación.

- El impacto que tendrá el proyecto de la ciudad se resume en el objetivo principal.
- Aprovechamiento de las tendencias medioambientales.
- Reconocimiento y apoyo de los actores económicos, sociales e institucionales relevantes.
- Esta línea se considera una de las líneas estratégicas.

## **2.2. Definición de términos**

### ***Conglomerado urbano***

Un complejo urbano está formado tanto por los centros urbanos de varios núcleos de población como por las esferas de influencia que corresponden a cada centro urbano. Estos centros urbanos y sus respectivas áreas de influencia son los que conforman un grupo urbano; sin embargo, un grupo urbano no constituye necesariamente una unidad política administrativa. Es el resultado del crecimiento y consolidación de una serie de ciudades u otros núcleos de población muy próximos entre sí, lo que lo convierte en un ejemplo de aglomeración urbana y, en consecuencia, policéntrico (El Peruano, 2021).

### ***Diagnóstico***

Es una evaluación con ayuda de observaciones y datos concretos, con el propósito de conocer y establece determinadas circunstancias (RAE, 2021).

### ***Estructura urbana***

La coordinación de la actividad en los centros de población y las regiones bajo las esferas de influencia de esos centros es lo que conforma este aspecto del fenómeno, por los espacios que son capaces de ajustarse a estas necesidades, así como por los vínculos funcionales que pueden derivarse entre ellos, son relevantes los factores más importantes de la producción, el trabajo, el capital y la innovación (El Peruano, 2021).

### ***Estrategia***

Se refiere a las actividades que se realizan con la intención de alcanzar una determinada meta (RAE, 2021).

### ***Formalización***

Se trata de un proceso de participación pública, y se expresa en una sucesión de leyes que se refieren a los elementos políticos, jurídicos, administrativos y prácticos de las propiedades ya ocupadas, cuyo acceso se ha llevado a cabo en contra de la ley y que contribuyen a mejorarlo en términos urbanísticos, asegurando la seguridad de la tenencia, y recuperando la dimensión de ciudadanía de las personas que se beneficiarían de él (Calderón, 2017).

### ***Infraestructura urbana***

Un sistema de redes interconectadas que garantiza la eficacia con la que se llevan a cabo las actividades humanas en lugares muy concurridos que permite aprovechar el suelo en circunstancias adecuadas (El Peruano, 2021).

### ***Ordenamiento urbano***

Planificación de una comunidad futura o un plan para el crecimiento ordenado y eficiente de una comunidad existente que tiene en cuenta una variedad de factores ambientales que afectan a los residentes de la comunidad en su conjunto, Este tipo de planificación suele incluir ideas para la ejecución real de un plan determinado, además de las necesidades sociales

y los servicios recreativos, lo cual se conoce también como "planificación urbana" (El Peruano, 2021).

### ***Poseción***

Es el poder que un individuo ejerce realmente, de forma eficaz y rápida, sobre un producto o un bien. El individuo que posee un derecho que le ampara y que no necesita ninguna prueba por la administración está protegido por la ley. Es similar a la propiedad que confiere la capacidad de uso y disfrute del bien (Ortiz, 2010).

### ***Predio urbano***

Una propiedad, en su acepción más general, se refiere a un bien inmueble que consta de una superficie determinada. Por lo tanto, se puede decir que las propiedades son áreas definidas de tierra, también conocidas como terrenos (COFOPRI, 2019).

### ***Proceso de urbanización***

Proceso mediante el cual las numerosas actividades económicas de una población se concentran en los distintos centros de distribución de esta (El Peruano, 2021).

### ***Servicios urbanos***

Actividades del sector público que se llevan a cabo directamente por el organismo administrativo que se considera competente en un área determinada o mediante el uso de concesiones para cumplir con las necesidades de la sociedad en su conjunto, teniendo en cuenta tanto la población urbana como la rural (El Peruano, 2021).

### ***Uso del suelo***

El término que la población da a la localidad elegida dentro de la región ya sea urbana o rural, la región debe demostrar su capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda, entretenimiento, industria, comercio, cultura, circulación y acceso a los servicios (El Peruano, 2021).

### III. Método

#### 3.1. Tipo de investigación

**Descriptiva.** Supo (2018), señaló que, *"es quien se encarga de identificar las características de la población objeto de esta investigación"*.

Fue descriptiva, porque describió y reconoció a profundidad la magnitud del problema, de tal manera que los diagnósticos y análisis de los procesos, determinaron una descripción de sus elementos, estrategias y lineamientos de política, a partir de la formalización de predios, cuya opción logró proponer aportes para el ordenamiento urbano, que beneficiaría en términos territoriales a la población residente en la Asociación de Vivienda PROFAM - Perú, distrito de Santa Rosa.

**No experimental.** Supo (2018), señaló que, "se basa en la observación; las diferentes variables que forman parte de una situación o suceso determinados no son controladas".

Debido a que se realizó in-situ, para levantar datos estadísticos, documentales y gráficos, que permitieron hacer la propuesta de estrategias, Al ver el evento en su entorno natural, el investigador no intervino directa o indirectamente de ninguna manera, por lo que las variables no se modificaron ni se controlaron, sino que sólo se observaron ya que, se recogió información tal como se encontró la Asociación de Vivienda PROFAM, distrito de Santa Rosa.

**Observacional.** Supo (2018), señaló que, "el investigador no interviene en el proceso de ninguna manera; los datos representan la progresión natural de los acontecimientos, que están fuera del control del investigador".

La investigación fue un estudio observacional porque, durante la visita de campo, se observó el fenómeno; es decir, el centro urbano Asociación de Vivienda PROFAM, ubicado en el distrito de Santa Rosa; para su reconocimiento de las características urbanas, físicas, sociales, económicas y culturales; así como, se tuvo contacto con la población para aplicar la

encuesta; de otro lado, se observó su situación legal para la formalización de PROFAM, lo que permitió proponer las estrategias y lineamientos de política, para la referida formalización de sus predios que impacte positivamente en la planificación urbana.

### **3.2. Ámbito temporal y espacial**

#### **3.2.1. *Ámbito temporal***

Está previsto que se lleve a cabo entre los años 2021 y 2022.

#### **3.2.2. *Ámbito espacial***

**Ubicación y límites.** La Asociación de Vivienda PROFAM, se encuentra ubicada al margen derecho de la Av. Universitaria con Av. Pacayal en el distrito de Santa Rosa, provincia y departamento de Lima; se creó en septiembre de 2001, y desde entonces sus habitantes han hecho posible la construcción de vías de acceso y están en proceso de construcción de sus viviendas. La zona está experimentando una expansión sin precedentes como resultado directo de su ventajosa posición, que está a sólo veinticinco minutos del óvalo de Puente Piedra.

**Coordenadas.** Son las siguientes.

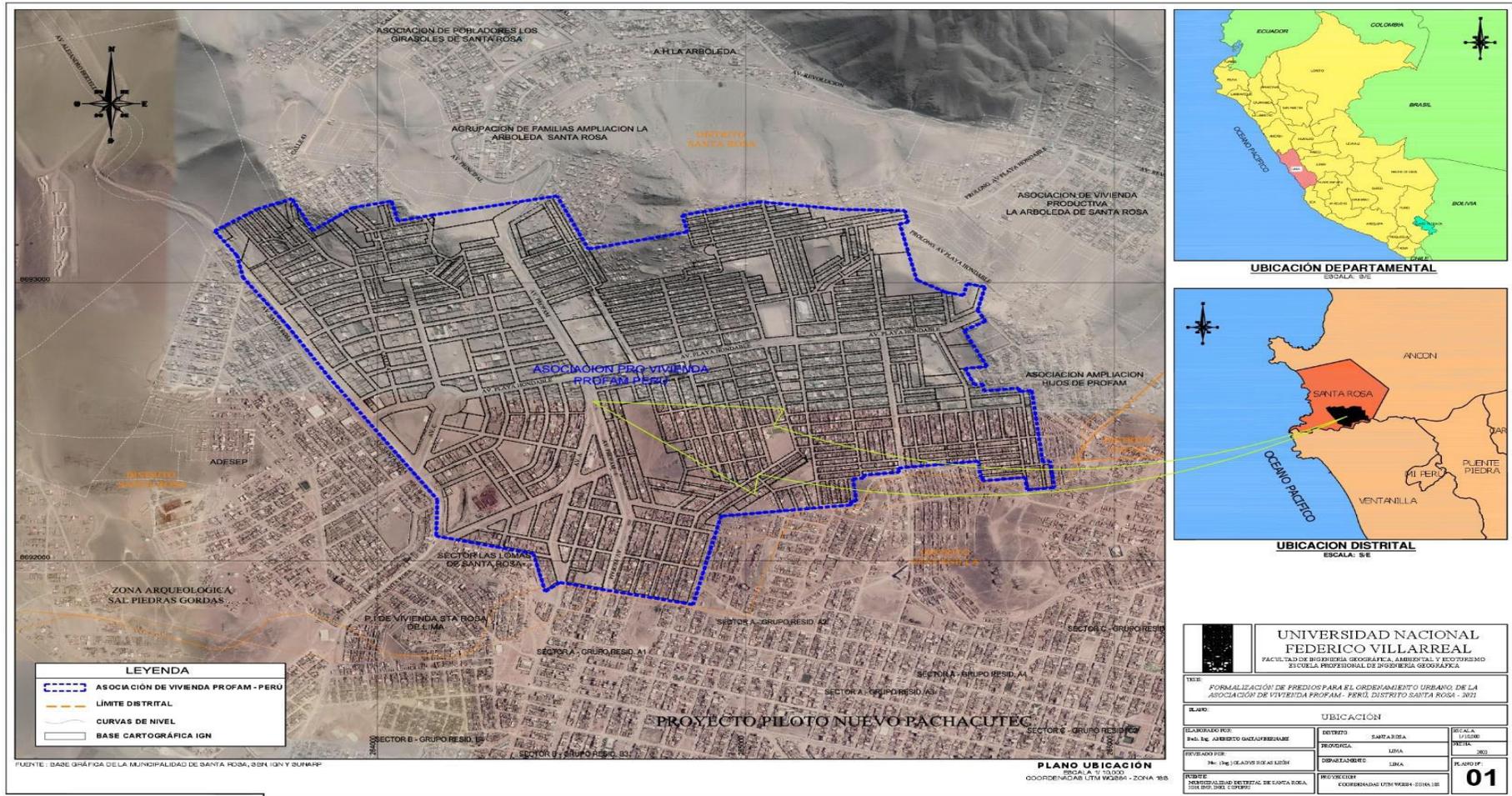
- Longitud: 77° 09' 21"
- Latitud: 11° 49' 08"
- Altitud: 350 msnm.

**Límites.** Son los siguientes.

- Norte: Ciudad de Santa Rosa
- Sur: Proyecto Piloto Nuevo Pachacútec
- Este: Asentamiento Humano Lomas de Ventanilla.
- Oeste: Balneario de Santa Rosa.

Figura 6

Plano de ubicación: La Asociación de Vivienda PROFAM - Perú



### 3.3. Variables

#### 3.3.1. Variable independiente $V(x)$ .

Vara (2017), señaló que, “Es la variable que precede a la variable dependiente y se considera el origen de ésta, así como la situación en la que se encuentra, es decir, las circunstancias que fueron alteradas por el investigador para obtener determinados resultados” (Tabla 3).

**V(x): Formalización de predios..... (1)**

**Tabla 3**

*Definición conceptual y operacional de la variable formalización de predios*

<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>
Es un proceso de participación pública que se plasma en un conjunto de leyes políticas, jurídicas, administrativas y prácticas relativas a porciones de territorio previamente ocupadas, cuyo acceso se produjo con desconocimiento de la ley y que contribuyen a su potenciación en términos de planificación urbanística, asegurando la seguridad de la tenencia y recuperando el componente ciudadano de la comunidad beneficiaria (Calderón, 2017).	Para medir la variable, fue necesario contrastar las disposiciones políticas y jurídicas de las normas que regulan los procesos de formalización de predios; con lo que se diagnosticó y que se encuentra en la literatura e información relevante del tema; así mismo, que necesario recoger información en campo que fue analizada y contrastada con las hipótesis y objetivos planteados.

*Nota.* La tabla fue construida en base a la definición realizada por Durand (2016); y sobre la operacionalización fue definida por autoría propia en base a la metodología de trabajo.

#### 3.3.2. Variable dependiente $V(y)$ .

Vara (2017), señaló que, “es la variable que tiene lugar como resultado de un evento ocurrido con una variable antecedente, en otras palabras, el impacto causado por la variable que se considera independiente es lo que el investigador se encarga de gestionar” (Tabla 4).

**V (y) = Ordenamiento urbano..... (2)**

**Tabla 4**

*Definición conceptual y operacional de la variable ordenamiento urbano*

<b>Definición Conceptual</b>	<b>Definición Operacional</b>
El ordenamiento urbano, es el proceso político y tecnológico que pretende crear un desarrollo urbano armonioso y sostenible del terreno, las ciudades y los centros de población de una región, que tiene en cuenta la expansión, la conservación, la mejora y la preservación de forma sostenible, con el objetivo de proporcionar un hábitat de calidad para la población (El Peruano, 2021).	Para medir la variable, se revisaron las normas de desarrollo urbano como el D.S. N°022-2016-VIVIENDA, para ser contrastada y propuesta las estrategias, para el ordenamiento urbano; a su vez, fue necesario complementar con información de campo, definida por la encuesta a los residentes de la Asociación de Vivienda PROFAM.

*Nota.* La tabla fue construida en base a la definición realizada por MVCS (2018); y sobre la operacionalización fue definida por autoría propia, en base a la metodología de trabajo.

### **3.4. Población y muestra**

#### **3.4.1. Población**

Supo (2018), señaló que, "comprende todas las instancias que cumplen los requisitos establecidos en un conjunto de especificaciones".

La población de estudio fueron las personas que viven en la Asociación de Vivienda PROFAM, distrito de Santa Rosa y representaron 3 755 personas, distribuidas en 475 lotes (Fuente: Asociación de Vivienda PROFAM; 2018).

#### **3.4.2. Muestra**

Supo (2018), destacó el hecho de que se trata de una porción de la población de interés de la que se obtendrán datos y que debe ser especificada o delimitada con precisión antes de la recogida de dichos datos; además, debe ser representativo del conjunto de la población. (Tabla 5).

Para ello se calculó la muestra de la población, de la Asociación de Vivienda PROFAM, aplicando la fórmula siguiente.

**Fórmula aplicada.**

$$n = Z^2 \times q \times p \times N / E^2 (N-1) + Z^2 \times p \times q \dots \dots \dots (3)$$

**Tabla 5***Datos técnicos para cálculo de muestra*

Nombre	Inicial	Dato
Tamaño de la población	N	3,755
La desviación normal, así como el límite de confianza, se denota con el símbolo p, que representa la probabilidad de recibir la información con éxito.	Z	1.96
1-p representa la posibilidad de que no se consiga el conocimiento.	q	0.5
La probabilidad de poder recibir la información con éxito.	p	0.5
La cantidad de inexactitud que está dispuesto a tolerar en sus cálculos	E	0.05
Muestra	n	x

*Nota.* Datos técnicos para el cálculo de una muestra

La muestra es lo que surgió al aplicar la fórmula para una población finita. Esta fórmula tiene una escala de fiabilidad de 1,96 y un margen de error del 5%.

**Reemplazando.**

$$n = (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5 \times 3,755 / (0.05)^2 (3,755 - 1) + (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5$$

$$n = 3606.302 / 9.385 + 0.9604$$

$$n = 3606.302 / 10.3454$$

$$n = 348.5899$$

$$n_1 = 349 = 350 \text{ Pobladores Residentes de PROFAM.}$$

$$n_2 = 370 \text{ Pobladores Residentes de PROFAM (1).}$$

- (1) Nota. Se sumaron 20 pobladores más a la encuesta, solicitados por ellos mismos y que fueran considerados en los resultados; es decir, se tomó finalmente como muestra (n2=370) pobladores de la Asociación de Vivienda PROFAM.

### **3.5. Técnicas e instrumentos**

#### **3.5.1. Técnicas**

Vara (2017), señaló que, “son procedimientos o actividades para recabar información necesaria, para el logro de los objetivos de una investigación”.

**Técnica documental.** Vara (2017), señaló que, "permite la recopilación de datos para articular las ideas que fundamentan el estudio de sucesos y procesos. Se incluye el uso de instrumentos que se definen de acuerdo con la fuente documentada a la que se refieren".

Se usaron las siguientes.

- Estudios relacionados con la formalización de predios y ordenamiento urbano.
- Proyectos sobre Formalización a nivel de asentamiento y asociaciones de viviendas en el distrito
- Tesis que investigan las variables de formalización de predios y ordenamiento urbano.
- Proyectos de infraestructura de calles, infraestructura de servicios de agua y desagüe, para la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, Santa Rosa.
- Perfiles de proyectos a nivel de Pre-inversión: ampliación de la Av. PROFAM y calles aledañas.

**Técnica observacional.** Supo (2018), señaló que, "La observación se considera científica cuando se lleva a cabo de forma metódica, regulada y dotada de procesos destinados a eliminar los errores subjetivos, las confusiones y demás".

El acto de observación se considera no participante cuando no afecta a la actividad o circunstancia objeto de la investigación. Es posible que la observación participante sea natural cuando el observador es un miembro del grupo humano que se investiga; Sin embargo, es posible que se escenifique si la inclusión del observador en el grupo se hace con la intención de elaborar un proyecto de estudio.

Se realizó trabajo de campo y observó el fenómeno in-situ, de las variables de estudio; la observación permitió determinar y contrastar la información documental, se analizó las variables físicas, económicas, sociales e institucionales. De otro lado, a la población participante (muestra), se aplicó la encuesta.

### **3.5.2. Instrumentos**

**La encuesta.** Supo (2018), señaló que, es un "enfoque de investigación capaz de aportar soluciones a problemas tanto en términos descriptivos como de conexión entre variables, tras la recogida metódica de información según un diseño previamente determinado que asegura el rigor de la información recogida"

En el transcurso del estudio se utilizó esta metodología, aplicándola a una muestra que pretendía ser representativa del conjunto de la población de la Asociación de Viviendas PROFAM, los resultados de la encuesta permitieron evaluar las variables, así como el grado de cumplimiento de los objetivos y las hipótesis de trabajo; a su vez, se propuso las estrategias de solución, para un ordenamiento urbano adecuado y formalidad de los predios, que impacte en el desarrollo local.

**Las fichas.** Vara (2017), señaló que, "es un método muy utilizado por los investigadores". Es una técnica para recopilar y archivar información variada.

Se utilizó esta técnica, mediante las fichas siguientes:

**Ficha de resumen.** Se revisaron registros, documentos, instrumentos de gestión local (planes, programas, proyectos, del distrito de Santa Rosa, etc.); informes, estudios, tesis, publicaciones periódicas, diarios y otras fuentes para recopilar y sintetizar los datos relativos a las variables Formalización de Predios y el Ordenamiento Urbano.

**Ficha de síntesis.** Recopiló material de libros enteros y porciones de esos libros, revistas, estudios, tesis y ensayos, junto con información de otras fuentes primarias y secundarias. Estos conocimientos eran especialmente pertinentes para los temas de Formalización de Predios y el Ordenamiento Urbano.

**Ficha de citas o textual.** Las pruebas textuales se obtuvieron de las citas, que incluían los nombres de los autores y/o escritores, información sobre la fecha, el número de página, la edición o el volumen y la editorial de la publicación y la ubicación de la imprenta en la que se produjo el libro, la revista u otra publicación.

**Fichas personales o de comentario.** Se desarrollaron las ideas más relevantes en el proceso investigativo; y se tuvieron que conservar, evitando caer en el olvido.

### **3.5.3. Validez del instrumento**

Supo y Cavero (2014), señaló que, “la opinión informada de quienes tienen conocimientos en la materia es un ejemplo de juicio de expertos, que es un enfoque de validación para comprobar la credibilidad de una investigación, que sean reconocidos por sus colegas como especialistas competentes en la materia (Supo y Cavero, 2014).

Para el caso de estudio se solicitó a 3 expertos en los temas vinculados con formalización de predios y ordenamiento urbano; para que proporcione su opinión respecto a los ítems del instrumento, a fin de darle viabilidad antes de la aplicación a la muestra (m=370 hab.). En la recolección de datos para los trabajos de investigación, radicó en la construcción

del instrumento que permitió recabar información válida y confiable. Para obtener una información fidedigna, así tenemos.

**Validez de contenido**, se realizó mediante la valoración científica: Juicio de tres (03) expertos en los temas de formalización de predios y ordenamiento urbano, los mismos que analizaron los ítems, a saber (Tabla 6).

**Tabla 6**

*Expertos que opinaron respecto a los ítems*

Nº	Nombre de experto	DNI	Especialidad
1	Lidia Betty Flores Cayo	09476337	Saneamiento Físico Legal de Predios
2	Alexander Vargas Suarez	46320473	Saneamiento Físico Legal de Predios
3	Raúl F. Murga Fernández	06179642	Planificación Urbana

*Nota.* Fueron profesionales quienes participaron para validar la encuesta

**Procedimiento.** Los expertos emitieron su opinión respecto al formulario de las 9 preguntas en las que evaluaron la pertinencia, claridad y relevancia, determinando de esta manera una calificación a las preguntas utilizando los siguientes rangos: (1=En desacuerdo), (2=Ni de acuerdo ni desacuerdo) (3= De acuerdo), (4=Muy de acuerdo). La mayor puntuación posible en las nueve preguntas fue treinta y seis puntos (PM= 36pts), mientras que la menor puntuación posible fue de nueve puntos (Pm=9 pts.).

#### **Resultados de la validación.**

**Tabla 7**

*Validación de los ítems de la encuesta*

Ítems	Experto 1				Experto 2				Experto 3			
	P	C	R	Total	P	C	R	Total	P	C	R	Total
1	4	4	4	12	4	4	4	12	4	4	4	12

<b>2</b>	4	4	4	<b>12</b>	3	4	3	<b>10</b>	4	3	4	<b>11</b>
<b>3</b>	3	3	4	<b>10</b>	3	4	4	<b>11</b>	3	4	4	<b>11</b>
<b>4</b>	4	4	4	<b>12</b>	3	3	4	<b>11</b>	4	3	4	<b>11</b>
<b>5</b>	4	3	4	<b>11</b>	4	4	3	<b>11</b>	4	4	4	<b>12</b>
<b>6</b>	3	4	4	<b>11</b>	4	4	4	<b>12</b>	4	4	4	<b>12</b>
<b>7</b>	4	4	4	<b>12</b>	3	3	4	<b>10</b>	3	4	4	<b>11</b>
<b>8</b>	4	3	4	<b>11</b>	4	3	4	<b>11</b>	4	4	3	<b>11</b>
<b>9</b>	4	3	3	<b>10</b>	4	4	3	<b>11</b>	4	3	4	<b>11</b>
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>101</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>97</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>102</b>

*Nota.* Resultados de lo expresado por los expertos (P=Pertinencia; C=Claridad; R=Relevancia)

**Tabla 8**

*Síntesis de los resultados de los expertos*

<b>Experto</b>	<b>Variables FPU y OU</b>			<b>Total</b>
	<b>P</b>	<b>C</b>	<b>R</b>	
<b>1</b>	34	32	35	101
<b>2</b>	32	33	33	97
<b>3</b>	34	33	35	102

*Nota.* Resultados de los cálculos de la tabla

**Tabla 9**

*Diversos rangos para la opinión de aplicabilidad*

<b>Rangos</b>	<b>Descripción</b>
[09 - 18]	No aplicable
[19 - 24]	Aplicable con cambios
[25 - 36]	Muy Aplicable

*Fuente.* Supo y Cavero (2014)

**Interpretación de los resultados.** Se observa que, los puntajes están por encima de 33 puntos; es decir, el experto que hizo menor puntaje fue el 2; con un acumulado de 97 puntos; siendo la evaluación de claridad y relevancia con menor puntaje; es decir 33 puntos; posteriormente, el que mayor puntaje hizo fue el experto 3, con 102 puntos quien evaluó también la relevancia de las preguntas de la variable con 35 puntos. Si se avalúa en función a cada uno de los expertos; el experto 1, para la variable consideró 34 puntos para la objetividad, 32 para la claridad y 35 para la relevancia; el experto 2 hizo un total de 97 puntos siendo para la objetividad 32 puntos, claridad y relevancia 33 puntos; el tercer experto hizo un total de 102 puntos, para la objetividad lo valoró con 34 puntos, claridad con 33 puntos y la relevancia con 35 puntos, como se puede apreciar haciendo una contrastación con los rangos establecidos en la tabla todos estos valores están en el rango entre 25 y 36 puntos lo que se deduce que los expertos participantes sugieren que el instrumento está muy bien formulado y sugieren su aplicabilidad a la muestra; que para el caso sería la población participante de la Asociación de Vivienda PROFAM, perteneciente al distrito Santa Rosa.

#### **3.5.4. *Confiabilidad de instrumento.***

Supo y Cavero (2014), señaló que, para determinar la consistencia del instrumento, hay que aplicar repetidamente y en diversos contextos una medida a una persona. Esto es lo que se entiende por "fiabilidad". El Alfa de Cronbach, es el que más se utiliza; su medida va de 0 a 1; cuando indica 0, decide que no hay fiabilidad, y cuando expresa 1, expresa que hay una excelente fiabilidad.

Se afirma que existen varios métodos, y para ello, el Alfa de Cronbach ( $\infty$ ) es el método que más se utiliza. La medida de este método va de 0 a 1, y cuando demuestra 0 determina que no hay fiabilidad, mientras que cuando demuestra 1 demuestra que hay un alto nivel de fiabilidad.

Se utilizó el coeficiente Alfa de Cronbach para verificar la fiabilidad del instrumento cuando se aplicó a la población residente. Esto se hizo para poder medir la fiabilidad; y, se basó en las correlaciones entre los ítems, definiéndose el coeficiente ( $\alpha$ ) como el cociente del número de ítems ( $K$ ) dividido por el número de ítems menos uno (-1), multiplicado por uno menos el cociente de la suma de las varianzas de los ítems al cuadrado ( $\sum Si^2$ ), entre la Varianza de la suma de los ítems, y la Varianza del número total de ítems ( $St^2$ ).

$$\alpha = \frac{K}{K - 1} \left( \frac{\sum_{i=1}^K \sigma_{Y_i}^2}{\sigma_X^2} \right)$$

Dónde:

$K$  = Número de ítems en la escala.

$\sigma_{Y_i}^2$  = Varianza del ítem  $i$ .

$\sigma_X^2$  = Varianza de las puntuaciones observadas de los individuos.

La confiabilidad del instrumento se realizará a través de una prueba aplicada a los 370 habitantes de la Asociación de Vivienda PROFAM, pertenecientes al distrito Santa, quienes participaron en la encuesta (Tabla 10).

**Tabla 10**

*Escala para interpretar los resultados de confiabilidad*

Valores	Nivel
De 0.01 a 0.49	Baja confiabilidad
De 0.50 a 0.75	Moderada confiabilidad
De 0.76 a 0.89	Fuerte confiabilidad
De 0.90 a 1.0	Alta confiabilidad

*Fuente:* Santos (2017)

**Resultados.** Los resultados de la confiabilidad fueron los siguientes.

**Tabla 11**

*Resultados de la confiabilidad*

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>		
Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,901	,921	9

*Nota.* Resultados de los cálculos de la tabla

**Interpretación.** Según los resultados de la tabla, se observa que el alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados para las FPU y OU, fue de ,921. Según la tabla de valores, se afirma que, el instrumento tiene un alto grado de confiabilidad.

### 3.6. Procedimientos

#### *3.6.1. Procedimiento para el diagnóstico sobre la situación actual de formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano*

Se planificó en gabinete actividades para identificar la zona de estudio, se determinó la delimitación de PROFAM, luego se identificaron las instituciones como la municipalidad de Santa Rosa - Lima, El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Instituto Nacional de Estadística e Informática, el Ministerio de Economía y Finanzas, el Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (CEPLAN), la Presidencia del Consejo de Ministros; a fin de recopilar y acopiar información documental estadística y cartográfica, vinculante con las variables y dimensiones del estudio; luego, en una segunda etapa se acondicionó y sistematizó generando tablas y figuras para su posterior interpretación y análisis.

Posteriormente en esta misma etapa se desarrolla un plan de itinerario y ruteo para la aplicación de la encuesta, se identifican en la cartografía los principales puntos a visitar a la

Asociación de Vivienda; con estos elementos prosigue a identificar el problema central tomando en consideración la existencia o inexistencia de los elementos que dificulta el ordenamiento urbano en la zona. Por lo tanto, producen una diferencia considerable entre la situación real y lo deseado.

### ***3.6.2. Procedimiento para identificar las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano***

Se hizo la revisión sistemática de la literatura referida a procedimientos, consultándose con información de COFOPRI, identificando la documentación recogida en campo aquellas propiedades o predios que no cuentan con su título de propiedad; esta información fue proporcionada por las autoridades legalmente constituida por la Asociación de Vivienda PROFAM, posteriormente a este evento se hizo la revisión de planos referenciales, documentos, incluyendo planes, ordenanzas y resoluciones, redactados por los líderes o representantes de las instituciones representativas o de las posesiones informales; luego, se diagnóstica la informalidad, posteriormente se identifica las anotaciones separadas en el registro que demuestran la antigüedad de la posesión, así como los planos y los levantamientos topográficos de la Asociación de Vivienda, en una siguiente etapa se hacen los levantamientos topográficos, determinándose el perímetro, georreferenciación, los planos perimétricos y de lotización; el siguiente procesos se inscriben los planos y se registran los predios; para luego preparar el expediente técnico para introducir los valores arancelarios de las propiedades registradas; en otro proceso se hacen la certificación y titulación sobre cada una de las propiedades a las que se les dio título, y; que concluyen con el plano de trazado y lotización de la propiedad. Reuniones de los conocedores (Requisitos, documentación, ventajas de la formalización, método de calificación, etc.). Calificación (Evaluación y análisis de los papeles

que se han adjuntado al Formulario de Registro. Determinación de la idoneidad para el titular o la contingencia).

### ***3.6.3. Procedimiento para evaluar los impactos de la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano***

En esta etapa de la investigación los impactos se hacen en base a criterios de identificación de los problemas, primero se registran las estadísticas y avances logrados en la formalización de los predios en la Asociación de Vivienda entre los años 2007 al 2018, que es información hasta donde se tiene registrado; luego, se identifican los principales impactos negativos de lo que significa la propiedad informal, se hizo la revisión documental de antecedentes y aplicación de la encuesta a los 370 pobladores, quienes dieron información sobre su situación legal de predios; luego, se analizó y determinó los impactos de formalización de sus propiedades vinculándose con la seguridad jurídica, las posibilidades de dejar los inmuebles en herencias; luego, permitió la eliminación de los conflictos, incentivando la inversión y el acceso al crédito para ampliación y desarrollo de sus propiedades; con todos estos elementos, se dio paso para visionar que tanto los procedimientos para la formalización facilitarían el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM, permitiendo hacer una propuesta de estrategias y lineamientos de política para cristalizar este hecho.

### ***3.6.4. Procedimiento para proponer las estrategias y lineamiento de política, que aportaría a la formalización de predios para el ordenamiento urbano***

Las estrategias y lineamientos de política se adecuaron al marco normativo como fue La Formalización de la Propiedad Inmobiliaria y el Catastro Urbano Nacional son mandatos a desarrollar y consolidar por esta declaración de necesidad pública e interés nacional prioritario fue posible gracias al Decreto Supremo N°001-2020-VIVIENDA, se hace la revisión sistemática de esta norma para dar paso a las acciones y avances sobre la formalización de la

Asociación adecuada a la política pública tomando como ámbitos y efectos el bienestar social de los residentes, sus beneficios económicos, la interacción social y la recaudación fiscal por parte de la municipalidad.

Posteriormente, para los lineamientos de las políticas se vincularon al acceso a la tierra, a la vivienda, al crédito dentro del marco de la descentralización promovido por el Estado, en referencia al sistema integrado de catastro, así como a la legislación sobre la formalización de la propiedad informal; a su vez esta propuesta desarrolla las recomendaciones para su aplicabilidad dentro de dos lineamientos puntuales como son para la formalización y para el ordenamiento urbano que es donde se deben evidenciar los impactos positivos.

### **3.7. Análisis de datos**

El análisis consistió en aplicar las operaciones a los datos para llegar a conclusiones precisas que ayudaran a cumplir nuestros objetivos, en este sentido, luego de identificar las fuentes de consultas (INEI, MLM, MSR, MEF, MVCS), la información in-situ mediante la encuesta, tomándose la muestra representativa, se hicieron los procesamientos y análisis de los datos que se ejecutaron haciendo uso del programa Excel v.2016, Para la recopilación de la información estadística descriptiva, así como para la visualización e interpretación de los datos relativos a los territorios y las poblaciones, se utilizó el software GIS v.11.0, cuyos resultados estadísticos se presentaron en tablas, figuras y mapas temáticos de la Asociación de Vivienda PROFAM. El análisis operativo de los datos nos permitió reaccionar ante los diagnósticos y procesos de formalización de predios y hacer la propuesta de estrategias y lineamientos de políticas, de acuerdo con la Ley N°131-2021-VIVIENDA; Ley N°30156; el D.S.N°005-2012-VIVIENDA cuyo objetivos fue lograr desarrollo sustentable de ciudades de país; el D.S.N°005-2013-VIVIENDA sobre la creación de Programa Nuestras Ciudades (PNC) y el Decreto

Supremo N°012-2022-VIVIENDA, relacionado con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

### **3.8. Consideraciones éticas**

La investigación es de mi autoría, se han respetado los protocolos y normas éticas de la Universidad Nacional Federico Villarreal (UNFV); se trabajó con personas mediante el consentimiento informado, respetado la confidencialidad de sus datos personales y respuesta a la encuesta; se citaron los textos con nombres de los autores, año, edición, editorial y su vínculo de la web; así como otros datos de relevancia académica; no se hizo plagio y se han respetado las autorías e ideas y análisis de los autores que han tocado el tema. No hay ningún riesgos que pudieran poner en cuestionamiento los resultados de la tesis, por ser objeto de mejoras, teniendo un mayor impacto positivo tanto en la conversación como en la ejecución.; a su vez, la población en su conjunto, incluidos los participantes y los no participantes, que reside en la Asociación de Vivienda (PROFAM), del distrito Sata Rosa, es el principal grupo que se beneficiará; Una vez revisada y aceptada la tesis, la Universidad Nacional Federico Villarreal (FIGAE) recibirá el crédito de autoría por el trabajo realizado en la institución; toda vez, logrado la obtención del título profesional de Ingeniero Geógrafo.

## **IV. Resultados**

### **4.1. Diagnóstico sobre situación actual de formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano**

#### **4.1.1. Marco histórico de PROFAM**

La Asociación Pro-Vivienda PROFAM Perú, tiene una antigüedad de 24 años aproximadamente, fue fundada en abril 1,991, se caracteriza por tener viviendas lotizadas, algunas cuentan con servicios de agua, desagüe, electrificación y telefonía, se encuentra en La Asociación de Vivienda PROFAM - Perú y el A.H. Arboleda. En La Av. PROFAM y Av. Celina Ibazeta V. Actualmente se encuentra en un terreno natural, lo que limita la accesibilidad vehicular y peatonal y obliga a los habitantes a recorrer largas distancias por caminos insuficientes y polvorientos para llegar a los servicios públicos y privados. Por su ubicación, es de difícil acceso (educación, salud, comercio, trabajo y otros).

Del mismo modo, esta limitación impide la urbanización de las principales vías de comunicación. Esto se debe a que impide la articulación de las vías de comunicación entre las carreteras internas de la región y las grandes avenidas que rodean la zona afectada. Estas vías principales se conectan con las principales vías que atraviesan el distrito de Santa Rosa. Por ello para la Asociación Pro-Vivienda PROFAM - Perú, el A.H. Arboleda y la municipalidad distrital de Santa Rosa, dado que frena el desarrollo social, económico, urbano y cultural de la región, encontrar una solución a este estado adverso debe considerarse como una prioridad absoluta y es absolutamente necesario. (Municipalidad Santa Rosa, [MSR], 2015).

#### **4.1.2. Formalización de predios urbanos por la municipalidad de Santa Rosa**

Para formalizar la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares como fue la Asociación de Vivienda PROFAM, es de competencia exclusiva y excluyente de la municipalidad de

Santa Rosa; además, se designa a la COFOPRI como organismo encargado de proporcionar orientación tanto técnica como jurídica a estas empresas (D.S. N°006-2006-VIVIENDA y la Ley N°28687).

Bajo este entorno la Municipalidad de Santa Rosa (MDSR), en mérito a sus funciones y por el carácter legal y técnico difunde a los poseedores de la Asociación corre los procedimientos para enfrentar el problema del saneamiento físico legal, utilizando métodos de formalización recientemente desarrollados y agilizando el proceso en la medida de lo posible. También mediante la carta de fecha 13.10.2017 la municipalidad a solicitud de los propietarios de PROFAM solicitan a COFOPRI el asesoramiento técnico quienes haciendo uso de la Ley N°28923 - Ley que establece el Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos informales, público o privados, disponiendo su preferente atención a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); este acto amerita conocer respecto a los derechos patrimoniales, el derecho de ser propietario de un bien inmueble sus facilidades ante las empresas privadas para el acceso al crédito, el tráfico inmobiliario que acarrea hasta hoy, que son las escrituras públicas; es decir, la conexión de la organización con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), y sus beneficios de que significa para los propietarios futuros de PROFAM contar con un bien saneado y arreglado a ley (Tabla 12).

Tabla 12

*Beneficios de una propiedad formalizada de PROFAM*

<b>Beneficio</b>	<b>Descripción</b>
<b>Adjudicación de lotes</b>	El poseedor, junto con su cónyuge o conviviente, está obligado a acreditar ante COFOPRI que ninguno de ellos es propietario o copropietario de otro inmueble con destino comercial o industrial que se encuentre registrado en la SUNARP, las que se tramitaron ante el Juez de Paz o Jueza de Paz en el marco normativo de sus competencias, antes de la entrada en vigor de la Ley N° 29824, que es la Ley de Justicia de Paz.
<b>Cruce de doble propiedad</b>	La COFOPRI ha solicitado a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) que realice un cruce de titularidades respecto de los poseedores que han sido certificados como calificados, a fin de identificar si tienen o no propiedades dentro del territorio nacional que estén inscritas o en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.
<b>Anticipo de herencia</b>	Los poseedores de inmuebles que hayan obtenido por herencia, sucesión intestada o donación, ya sea como propietarios o copropietarios, y que se hayan expedido con las formalidades que se especifican en el Código Civil, están exentos de la prohibición de la doble propiedad, por lo que la titulación de estos inmuebles no conlleva ningún gasto. Cuando COFOPRI no puede acceder a dichos papeles, los administradores adjuntan una copia de estos para la organización.
<b>Titulación de la vivienda</b>	En situaciones como ésta, el concepto de que la doble propiedad dificulta las cosas no es cierto.
<b>Cumplimiento de requisitos</b>	acceder a la formalización a cambio de una contraprestación valorada, siéndoles aplicables las condiciones establecidas en el numeral 8.2 del artículo 8 y en el artículo 9 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 en ese sentido.

*Fuente.* MVCS (2021)

#### **4.1.3. Caracterización de la asociación de vivienda PROFAM**

**Proceso de emplazamiento urbano.** La Asociación Pro-Vivienda PROFAM se estableció en el año 2001; habilitó con vías de acceso y gestionó un centro educativo; la zona creció como resultado de su ubicación a 20 minutos del distrito de Ventanilla, cuya entrada es una carretera sin pavimentar (trocha) a la que se podría llegar en 10 minutos si tuviera una carretera pavimentada (MDSR, 2019).

En cuanto a la ubicación, la Asociación de Vivienda PROFAM se encuentra al oeste de Santa Rosa, en el borde de los cerros del estado, al sur de Pachacútec, al este de los cerros del estado y al oeste de la asociación ADESESEP. El terreno es arenoso y desciende de este a oeste. Esta asociación tiene un total de 4931 lotes y una población estimada de 10355 personas, las cuales viven en una posición socioeconómica que puede definirse como de pobreza severa.

**Problemas identificados.** Las viviendas están construidas con materiales de mala calidad y carecen de instalaciones esenciales como agua corriente y alcantarillado. El plan de la avenida PROFAM prevé una sección transversal de 30 metros de ancho; sin embargo, hasta ahora sólo se han despejado 4,0 metros, y el resto de la carretera ha sido invadido por la arena, ya que las laderas carecen de cualquier tipo de infraestructura de protección. Otro problema es que no hay suficiente protección para las viviendas que están situadas en la parte baja de esta carretera. Es el caso de las viviendas de las manzanas G4 y Z22, cuyos propietarios corren el peligro de verse implicados en un accidente provocado por la caída de automóviles.

**Problemática urbana.** MSR (2019), señaló que, se encuentra al oeste del distrito de Santa Rosa y limita al norte con los cerros del Estado, al sur con el sector A de Pachacútec, al este con los cerros del Estado y al oeste con la Asociación ADESESEP. El suelo de esta zona es arenoso y la topografía es generalmente descendente, consta de 4.931 lotes y tiene una población estimada de 10.355 personas. La situación socioeconómica de los residentes puede calificarse de extremadamente pobre debido a que carecen de acceso a servicios básicos como el agua y el alcantarillado y a que sus viviendas están construidas con materiales propensos a la inestabilidad (Figura 7).

**Figura 7**

*Visita a la Asociación de Vivienda PROFAM-2021*



*Nota. Vista de campo a PROFAM (2021)*

**Figura 8**

*Visita a la Asociación de Vivienda PROFAM-2021*



*Nota. Vista de campo a PROFAM (2021)*

### Resumen de la problemática actual de la Asociación de Vivienda PROFAM.

Después de la realización del diagnóstico de la Asociación Pro-Vivienda PROFAM, en su área urbana, se ha priorizado los ejes de usos del suelo, espacios públicos, imagen urbana, movilidad y transporte y edificabilidad (Tablas 13 al 17).

**Tabla 13**

*Problemática del uso del suelo de la asociación de vivienda PROFAM*

<b>Ejes</b>	<b>Descripción</b>
<b>Uso de Suelo</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inexistencia de normativas y directrices que regulen el uso de suelo, el control y ordenamiento urbano e, incompatibilidad de uso de suelo. Como por ejemplo basurero y cementerio con residencias y áreas ganaderas.</li> <li>2. Industrias de procesamiento de materias primas para la construcción con residencias.</li> <li>3. Rastro incompatible con área residencial.</li> <li>4. Inexistencia de reglamento de construcción o control urbano, hecho que afecta su imagen urbana y el descontrol de la construcción privada.</li> <li>5. Sobre ocupación del suelo en el área consolidada de la Asociación de Vivienda; subocupación del suelo en áreas periféricas y no consolidadas.</li> <li>6. Los vacíos urbanos, que darán lugar a la especulación urbanística sobre todo en las zonas en expansión urbana.</li> </ol>

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020*

**Tabla 14**

*Problemática de los espacios públicos de la asociación de vivienda PROFAM*

<b>Ejes</b>	<b>Descripción</b>
<b>Espacios públicos</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Escasez de espacios públicos en varios sectores de la Asociación de Vivienda de PROFAM.</li> <li>2. Inexistencia de áreas verdes urbanas en las áreas consolidadas de PROFAM.</li> <li>3. Falta de regulación urbana para la conformación de espacios verdes y/o públicos.</li> <li>4. Pocas áreas verdes, poca permeabilidad del suelo.</li> </ol>

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020.*

En las tablas 14 y 15, se puede apreciar que los ejes donde se da la problemática son el uso del suelo urbano y los espacios públicos caracterizados por la ausencia de normas y

directrices para la regulación del suelo; y, la incompatibilidad de su uso, vacíos urbanos generando especulación. Con relación a los espacios públicos, no se cuentan con áreas verdes y espacios públicos adecuados aunado a la falta de normas para este fin.

**Tabla 15**

*Problemática de la imagen urbana de la asociación de vivienda PROFAM*

<b>Ejes</b>	<b>Descripción</b>
<b>Imagen Urbana</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poco apoyo de instituciones como la Municipalidad, y del gobierno por preservar las costumbres y tradiciones, falta de apoyo económico para salvaguardar los bienes intangibles y culturales de la AV. PROFAM.</li> <li>2. Contaminación visual producto de los rótulos instalados en fachadas de las edificaciones, propaganda de los establecimientos comerciales que se encuentran en el área central, provocando pérdida del valor de la imagen urbana.</li> <li>3. Fragmentación parcelaria, ocasionando proliferación de construcciones pequeñas y desproporcionadas.</li> <li>4. Nulidad del concepto de acceso universal en el área central.</li> <li>5. Sustitución de la tipología arquitectónica original de la Asociación de Vivienda.</li> </ol>

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020.*

**Tabla 16**

*Problemática del movilidad y transporte de la asociación de vivienda PROFAM*

<b>Ejes</b>	<b>Descripción</b>
<b>Movilidad y Transporte</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Calles en mal estado tanto de terracería, concreto obsoleto, por la falta de mantenimiento a las mismas provocan problemas de movilidad en época de lluvia.</li> <li>2. Conflicto vial en los accesos a la Av. PROFAM.</li> <li>3. Mala ubicación de taxistas, buses urbanos y extraurbanos.</li> <li>4. Inexistencia de una terminal de buses y taxis</li> <li>5. Mala calidad de espacios para el peatón, banquetas angostas, poco uniformes que impiden la libre locomoción de los peatones, hecho que incita a utilizar la calle para la movilidad de muchos peatones, poniendo en riesgo su integridad física.</li> <li>6. Señalización vial muy pobre en la Asociación de Vivienda, preeminencia del vehículo privado sobre el peatón.</li> </ol>

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020.*

**Tabla 17**

*Problemática de la edificabilidad de la asociación de vivienda PROFAM*

<b>Ejes</b>	<b>Descripción</b>
<b>Edificabilidad</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La Asociación de Vivienda, no cuenta con normativas urbanísticas para su ordenamiento urbano, proliferación de construcciones con escalas y proporciones no acordes al entorno urbano.</li> <li>2. Proliferación de crecimiento urbano disperso, subutilización del suelo y la inexistencia de normativas constructivas para esta Asociación de Vivienda.</li> <li>3. Sobre ocupación del suelo en las áreas consolidadas de la Asociación de Vivienda.</li> <li>4. La baja incidencia del municipio de Santa Rosa, junto con la ausencia de interés político en esta región, ha impedido la ejecución del Plan de Desarrollo Local.</li> <li>5. Los trabajadores de la Dirección de Planificación Municipal del Ayuntamiento, encargados de dar servicio a la región, tienen un conocimiento inadecuado de la planificación urbana y territorial.</li> </ol>

*Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020.*

### **Caracterización física.**

**Hidrografía.** El río Chillón es el curso de agua que se encuentra más cerca de la zona que se está investigando. El Océano Pacífico, que tiene sus propias cualidades, constituye la región marítima adyacente a la instalación, las variables abióticas incluyen aspectos como la temperatura, la salinidad y la densidad de la superficie del océano, así como las precipitaciones, la evaporación y el afloramiento costero, que están sujetos por lo general al movimiento de las masas de agua (MDSR, 2019).

**Viento.** Los vientos procedentes del suroeste son los más frecuentes y su intensidad es, por término medio, ligera por la mañana y de ligera a moderada por la tarde y la noche. La velocidad del viento por la mañana oscila entre 0,1 y 3 metros por segundo, mientras que por la tarde oscila entre 3 y 6 metros por segundo. (MDSR, 2019).

**Precipitación.** La humedad relativa alcanza niveles muy altos durante la mayor parte del año, con lecturas registradas entre los años 83 y 93 que oscilan entre el 89,2% (en el mes de julio) y el 91,6% (en el mes de abril) (MDSR, 2019).

**Geología.** Los procesos sedimentarios ocurridos a lo largo del Cretácico son los responsables de su organización geológica. Sus unidades estratigráficas cuaternarias corresponden a Lima y Callao y están compuestas principalmente por rocas sedimentarias. Estas rocas son responsables de la formación de depósitos aluviales, eólicos, lacustres y marinos, así como de terrazas marinas, que son características del centro norte y sur del Perú (MDSR, 2019).

**Clima.** La zona de vida Desierto Desecado - Subtropical (dd-S), a lo largo de todo el litoral, tiene una temperatura bio máxima anual de 22,2°C y una media mínima de 17,9°C, una precipitación media máxima de 44mm y mínima de 2,2mm (MDSR, 2019).

**Temperaturas.** La diferencia de temperatura que existe entre los meses de invierno y de verano, siendo febrero el mes más cálido y de julio a septiembre los más frescos. El impacto moderador del agua impide que la amplitud térmica anual de esta región sea de tamaño considerable, a pesar de que esta variación de temperatura es importante. En este sentido, la temperatura media mensual no supera los 21,15°C y no baja de los 15,99°C (MSR, 2019) (Figura 8).

**Figura 9**

Área urbana de PROFAM al 2022



Fuente: Fuente: Elaboración propia sobre la base imagen de Google Earth PRO.

### **Población y vivienda.**

**Población.** La Asociación de Vivienda PROFAM tiene una población total de 3755 personas que viven en más de 475 lotes de vivienda. Esta población se ha incrementado a una tasa de 1.6% en el último año y conforma el área que se considera como centro urbano. La densidad de población media de la zona es de 6,5 personas por lote de viviendas (Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI], 2018).

**Vivienda.** INEI (2018), afirman que sus viviendas están fabricadas con materiales de alta calidad y están equipadas con todos los servicios públicos disponibles, así como con una instalación adecuada de conexiones a la red principal de agua y alcantarillado. El cemento es el material más utilizado para los suelos de las viviendas, con un 62,44%. Las baldosas ocupan el segundo lugar, con un 20,23%.

Hay más del 17% de las residencias que no tienen acceso al agua potable. Los habitantes de la región de Santa Rosa sufren una peor calidad de vida como consecuencia directa de que cerca del 3,66% de las residencias se abastecen de camiones que no contienen agua potable. Es preocupante la escasez de servicios básicos de alcantarillado, ya que el 8% de la población sólo cuenta con fosas sépticas o letrinas, y el 2% de la población no arroja sus residuos al aire libre (INEI, 2018) (Figura 10).

### **Figura 10**

*Desabastecimiento de agua en algunos sectores de la Asociación Pro-Vivienda PROFAM*



*Nota:* Fotografía tomada en el trabajo de campo (2021)

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), realizó las acciones necesarias para garantizar que no se interrumpiera la instalación de los sistemas de agua potable y alcantarillado de la Asociación de Viviendas PROFAM en la zona limeña de Santa Rosa y

aseguró que estos trámites se realizaran. El proyecto PROFAM está a cargo del Programa Agua Segura para Lima y Callao (PASLC) del MVCS (MVCS, 2022).

#### ***4.1.3. Percepción social de la situación de predios y ordenamiento urbano de los residentes de la asociación de vivienda PROFAM***

**Preguntas de la encuesta.** Se pidió a 370 vecinos que participaran en la encuesta, y cada uno de ellos lo hizo a conciencia, voluntariamente y con pleno conocimiento de las implicaciones de sus acciones. Estas son las preguntas que se hicieron (Tabla 18).

**Tabla 18**

##### *Preguntas de encuesta*

- 
1. ¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?
  2. ¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?
  3. ¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?
  4. ¿Conoce como es el proceso de formalización de un predio?
  5. ¿Sabe que su predio al estar formalizado podrá acceder a un crédito, está seguro jurídicamente y podrá invertir para su mejora?
  6. ¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?
  7. ¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?
  8. ¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?
  9. ¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?
- 

*Nota.* Preguntas diseñadas en función a objetivos.

**Resultados de la encuesta.** Los resultados de la encuesta se han tabulado después de que 370 residentes de la zona dieran su opinión al respecto, entre el 13.02.2022 al 07.03.2022; se tuvieron los siguientes resultados:

**1. ¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los registros públicos?**

**Tabla 19**

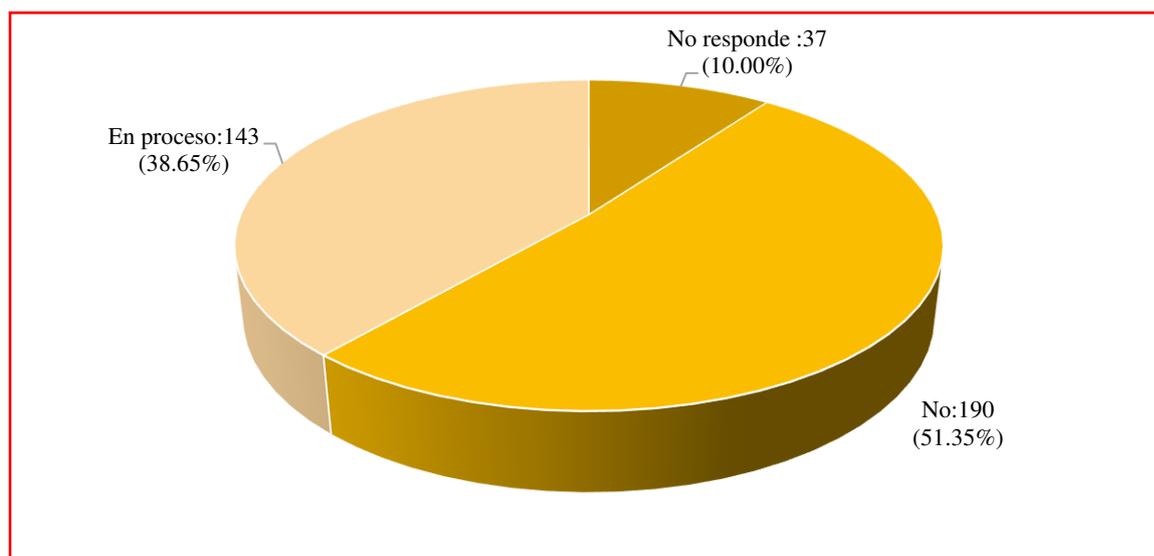
*Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los registros públicos*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	% (total)
¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?	Si	37	10.00	10.00
	No	190	51.35	61.35
	En proceso	143	38.65	100.00
	<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* La información se recogió sobre el terreno administrando la encuesta a cada uno de los 370 habitantes que formaban parte de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 11**

*Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los registros públicos*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** De acuerdo con la figura 11, el 10% de los 370 encuestados no responden ante la pregunta; el 51,35% indica que no está en proceso su título de propiedad, mientras que el 38.65% menciona que se si se encuentra en proceso su titulación, ante los Registros Públicos.

## 2. ¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?

**Tabla 20**

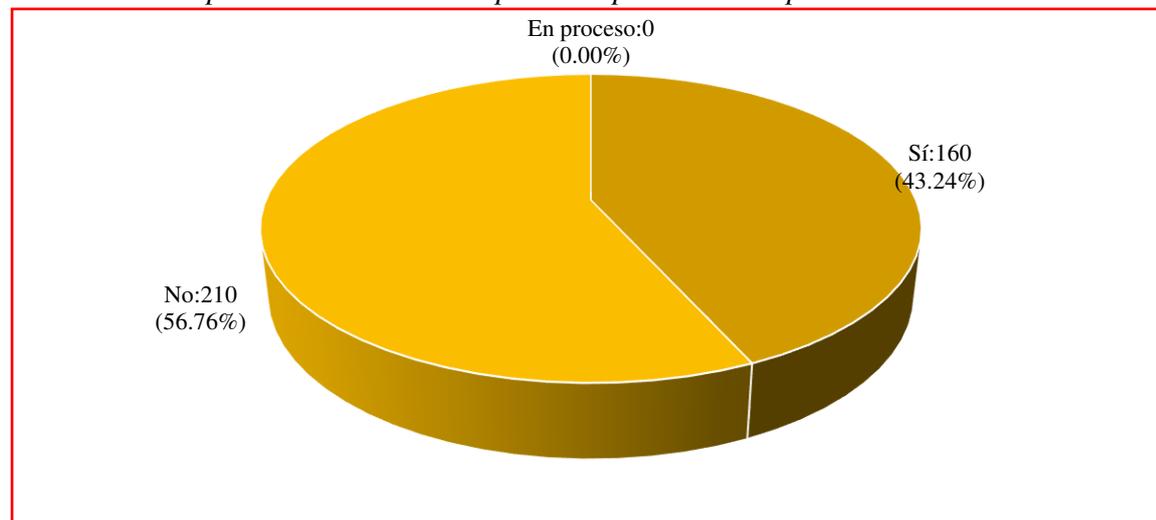
*¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la municipalidad de su distrito?*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	% (total)
¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?	Si	160	43.24	43.24
	No	210	56.76	100.00
	En proceso	00	0	100.00
	<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 12**

*Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la municipalidad de su distrito*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** De los 370 encuestados, el 43.24%, manifiestan que, cuentan con un plano de su vivienda, aprobado por la Municipalidad del distrito Santa Rosa, mientras que el 56.76% indica que no cuenta con el referido plano.

### 3. ¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?

**Tabla 21**

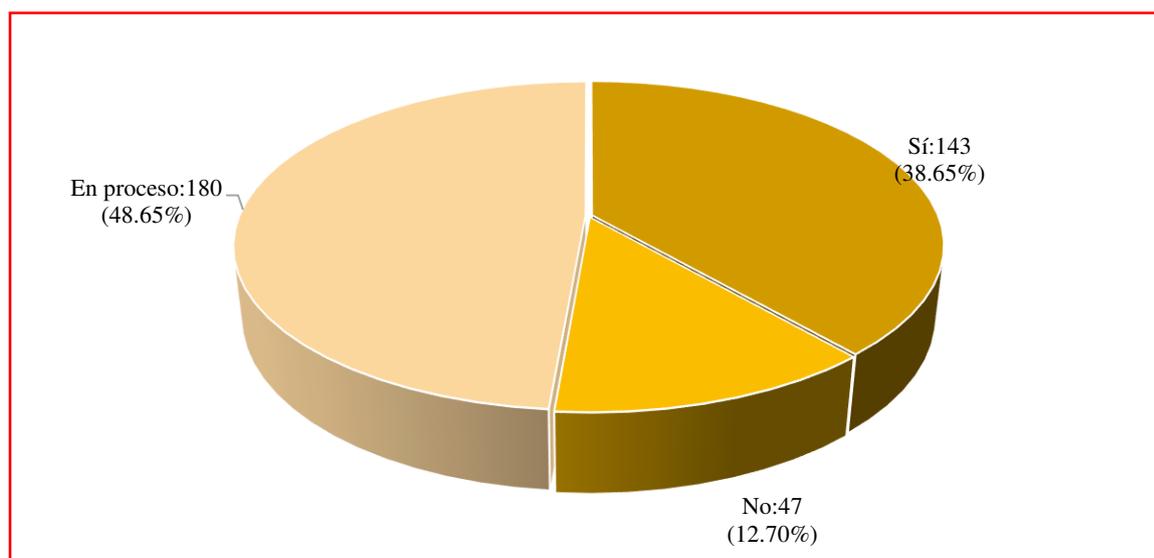
*Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	% (total)
¿Tiene un expediente donde venga gestionando su formalización de su predio?	Si	143	38.65	38.65
	No	47	12.70	51.35
	En proceso	180	48.65	100.00
	<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 13**

*Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** Cuando se les consulta si tienen un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio, el 38.65% indica que sí tiene, el 12.70% no tiene y el 48.65% menciona que está en proceso.

#### 4. ¿Sabe que es positivo los impactos si su predio está formalizado?

**Tabla 22**

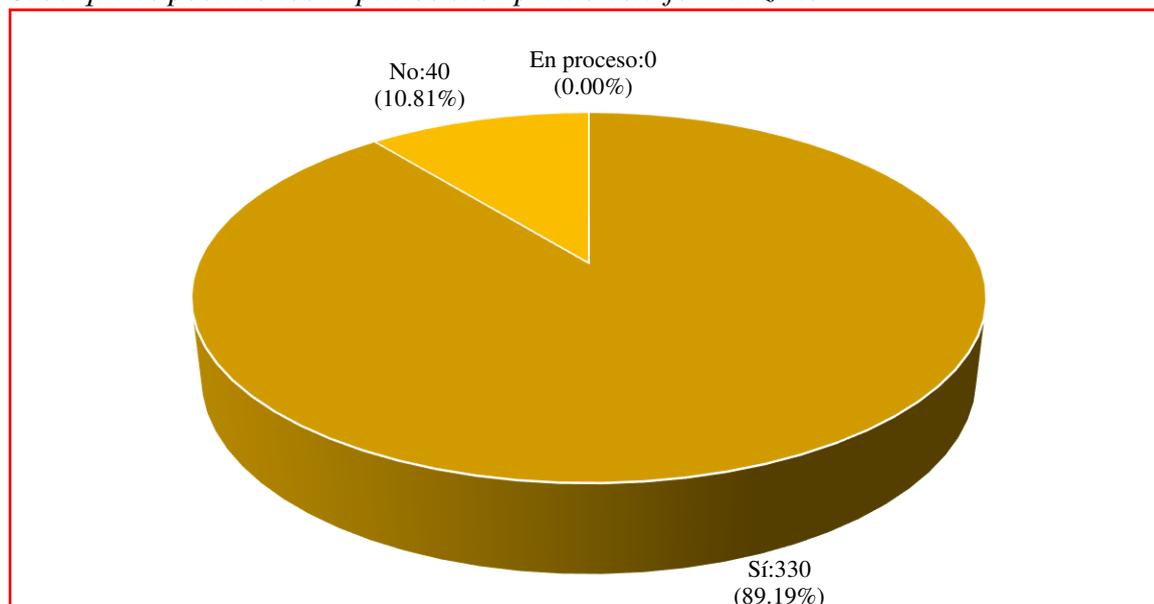
*Sabe que es positivo los impactos si su predio está formalizado*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(total)
¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?	Si	330	89.19	89.19
	No	40	10.81	100.00
	En proceso	00	0.00	100.00
<b>Total</b>		<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 14**

*Sabe que es positivo los impactos si su predio está formalizado*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** Según los resultados de la encuesta, el 89,19% es consciente de que los efectos de la formalización de su propiedad serían favorables, mientras que el 10,81% lo desconoce.

**5. ¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?**

**Tabla 23**

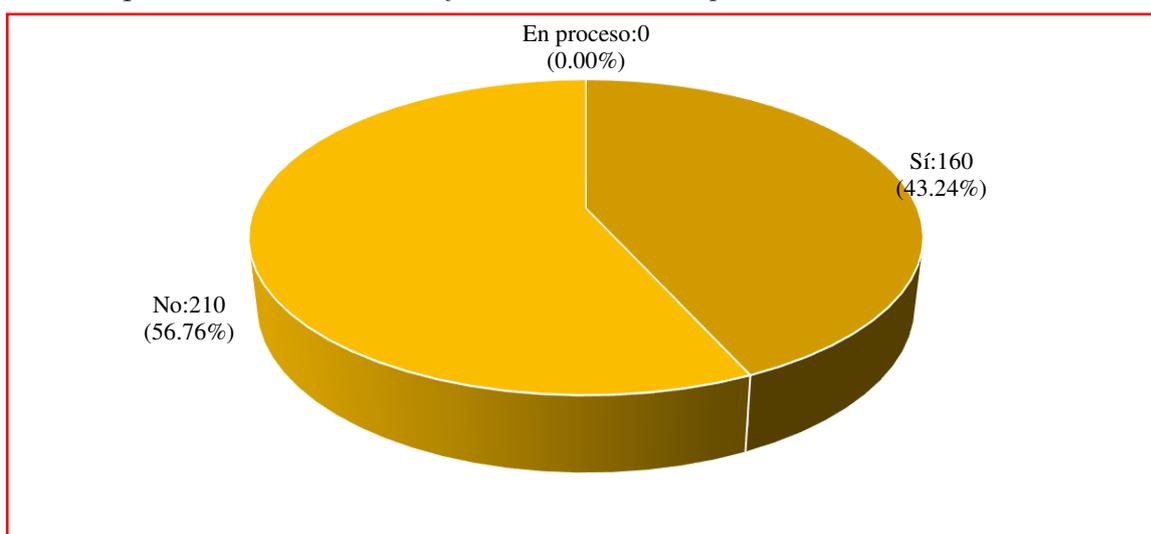
*Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(total)
¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?	Si	160	43.24	43.24
	No	210	56.76	100.00
	En proceso	00	0.00	100.00
	<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 15**

*Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** Respecto al vínculo de la formalización de su predio con el ordenamiento urbano, el 43.24% sí conoce dicho vínculo, mientras que el 56.76% no lo conoce.

**6. ¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?**

**Tabla 24**

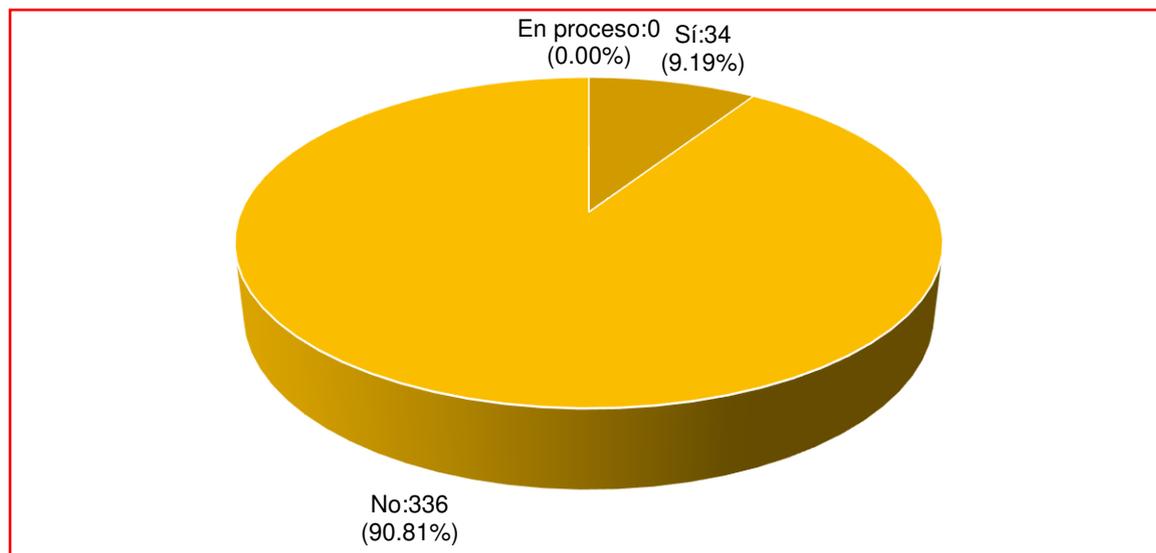
*Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el OU de su lugar*

<b>Pregunta</b>	<b>Respuestas</b>	<b>Parcial</b>	<b>%</b>	<b>% (total)</b>
<b>¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?</b>	Sí	34	9.19	9.19
	No	336	90.81	100.00
	En proceso	00	0.00	100.00
	<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>	

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 16**

*Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el OU, de su lugar*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** El 90.81% no conoce quiénes son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el OU, el 9.19% sí conoce. El resultado es importante porque, la población no tiene conocimiento sobre los órganos competentes a quien acudir, la informalidad de los predios difícilmente disminuirá.

#### 7. ¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?

**Tabla 25**

*Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio*

Pregunta	Respuestas	Parcial	%	%(total)
¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?	Si	310	83.78	83.78
	No	60	16.22	100.00
	En proceso	00	0.00	100.00

---

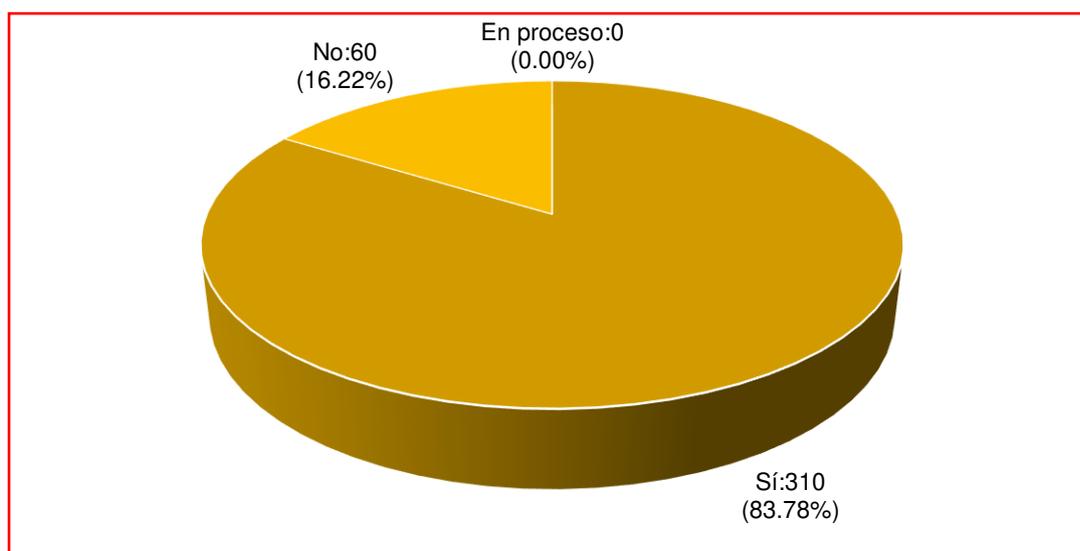
<b>Total</b>	<b>370</b>	<b>100.00</b>
--------------	------------	---------------

---

*Nota de tabla:* Información que fuera recogida en campo mediante la aplicación de la encuesta a los 370 participantes que eran miembros de la Asociación de Viviendas PROFAM.

**Figura 17**

*Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio*



*Nota de figura:* Autoría propia, en base a los datos obtenidos a través de la encuesta realizada sobre el terreno.

**Interpretación.** Según los datos del gráfico 12, el 83,78% de los encuestados sabe que las normas controlan el derecho de tenencia de su propiedad, mientras que el 16,22% desconoce esta información.

## **4.2. Fases de los procesos de formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano**

### **4.2.1. La formalización de predios urbanos en el contexto de la Covid-19.**

Congreso de la República (2018), La ampliación del plazo para la formalización de las transacciones de bienes inmuebles es reconocida por la ley como de interés público y necesaria para el bien público; señaló que, la aparición del COVID-19 ha tenido una repercusión mundial

que ha llevado a los gobiernos de todo el mundo, como el de Perú, a adoptar medidas extremas para frenar el aumento del número de casos y evitar el colapso del sistema sanitario y de la economía. El cumplimiento del Estado de Emergencia Sanitaria se está llevando a cabo en Santa Rosa en un esfuerzo por prevenir la ocurrencia de resultados desfavorables. El MTPE y las empresas han pedido el paro total de empleo durante este tiempo para más de 200.000 personas. Estos trabajadores no son considerados pobres, pero son vulnerables ya que acaban de salir de la pobreza y corren el riesgo de volver a caer en ella (Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MTPE], 2021).

Al asegurar que los procesos de formalización de la propiedad informal de la tierra continuarán después de Covid-19, el plan contribuye al proceso de reactivación, que es un paso importante después de ese evento las personas reciben protección legal y la oportunidad de incluir sus bienes entre los activos con los que pueden contar para la rehabilitación de su situación económica.

#### ***4.2.2. La formalización de predios urbanos de PROFAM por parte de COFOPRI***

Los habitantes de PROFAM identificaron una necesidad e iniciaron el proceso por el cual buscaron el procedimiento de titulación de sus propiedades. Esto se hizo dirigiendo una solicitud a COFOPRI y a la Municipalidad de Santa Rosa a partir de 2007. La necesidad dio origen al proceso; más de 1,179 viviendas que pertenecían a los distritos de Carabayllo, Independencia, Santa Rosa y Ancón fueron registradas por COFOPRI en el 2016. Esto se hizo con la intención de obtener la documentación que respalde la propiedad de sus inmuebles y ofrecer el título de propiedad; sin embargo, esto no se ha realizado hasta el momento.

**La formalización de los predios informales de FPROFAM.** El método de formalización integral que realizarían las Oficinas Zonales y cuyo diagnóstico permitiría conocer los procedimientos técnicos legales de una parte de la población del PROFAM, para

conocer el estado físico y legal de su propiedad informal. La COFOPRI les comunicó que debía recopilar la información buscando y reuniendo los documentos y títulos que estaban archivados en los Registros, además de otros organismos, también incluye la evaluación de las cualidades físicas y jurídicas del empleo dentro de los límites del marco legal vigente, además de determinar los datos adicionales que sean pertinentes para el saneamiento físico legal. La ausencia de servicios básicos de alcantarillado en el distrito es muy preocupante, ya que el 8% de los residentes sólo tienen fosas sépticas o letrinas y el 2% no eliminan sus excrementos al aire libre. Este estado de informalidad ha tenido efectos en los servicios fundamentales. Hay cerca de un 17% de familias que no tienen acceso a una fuente de agua potable. Los residentes de la zona de Santa Rosa tienen una peor calidad de vida en general como consecuencia de que el 3,66% de su agua potable procede de fuentes no seguras que se transportan en camiones hasta sus casas (MDSR, 2019).

#### ***4.2.3. El reordenamiento urbano en PROFAM***

Los desafíos que han surgido como resultado de la expansión urbana de PROFAM se han reflejado en las dificultades experimentadas por los lugareños. Estas dificultades incluyen la desigualdad social, los asentamientos humanos inadecuados, los barrios marginales, la contaminación, etc. A la luz de estos desafíos, las organizaciones y el Estado contemplan la necesidad de emprender una rehabilitación urbana que, en el caso de PROFAM, consistiría en las actividades que se enumeran a continuación.

“La planificación de la futura comunidad que formará parte de PROFAM sirve de guía para el crecimiento real, que se llevará a cabo de forma ordenada y tendrá en cuenta las circunstancias ambientales para las personas que vivirán allí, además de las necesidades sociales y los servicios recreativos, este tipo de planificación también contiene una propuesta para la aplicación de un plan de desarrollo urbano que beneficie a la población”.

Además de conocerse con los nombres de planificación y gestión urbanas, la remodelación urbana también se considera desarrollo urbano. El desarrollo urbano, por sí solo, se refiere al proceso de innovación que se produce como resultado del fortalecimiento de una política de uso del suelo adecuada en cuanto a los aspectos físicos, económicos y sociales de una comunidad, todo ello está relacionado con un cambio en la composición demográfica y la organización espacial de los núcleos de población a nivel rural y de los asentamientos humanos a nivel urbano, ambos orientados a la preservación y protección del entorno natural, animar a la industria privada a realizar inversiones en tecnología centradas en el desarrollo sostenible, el crecimiento de los servicios fundamentales en las ciudades que garanticen su funcionamiento y la mejora de la calidad de vida de la población en su conjunto.

**La gestión urbana del municipio.** Según Barabas (2014), Las fronteras administrativas y los límites culturales no tienen por qué coincidir siempre, pero sí debe tenerse en cuenta el grado de actualidad de cada uno, sobre todo en cuanto a sus limitaciones físicas y su manifestación material, afirmar que los pueblos, las ciudades y las aldeas son comunidades territoriales con muchos detalles. Estas comunidades son mucho menos abstractas que las de la sociedad o el campo y, en el caso de las ciudades, son cruciales para determinar el destino de la humanidad.

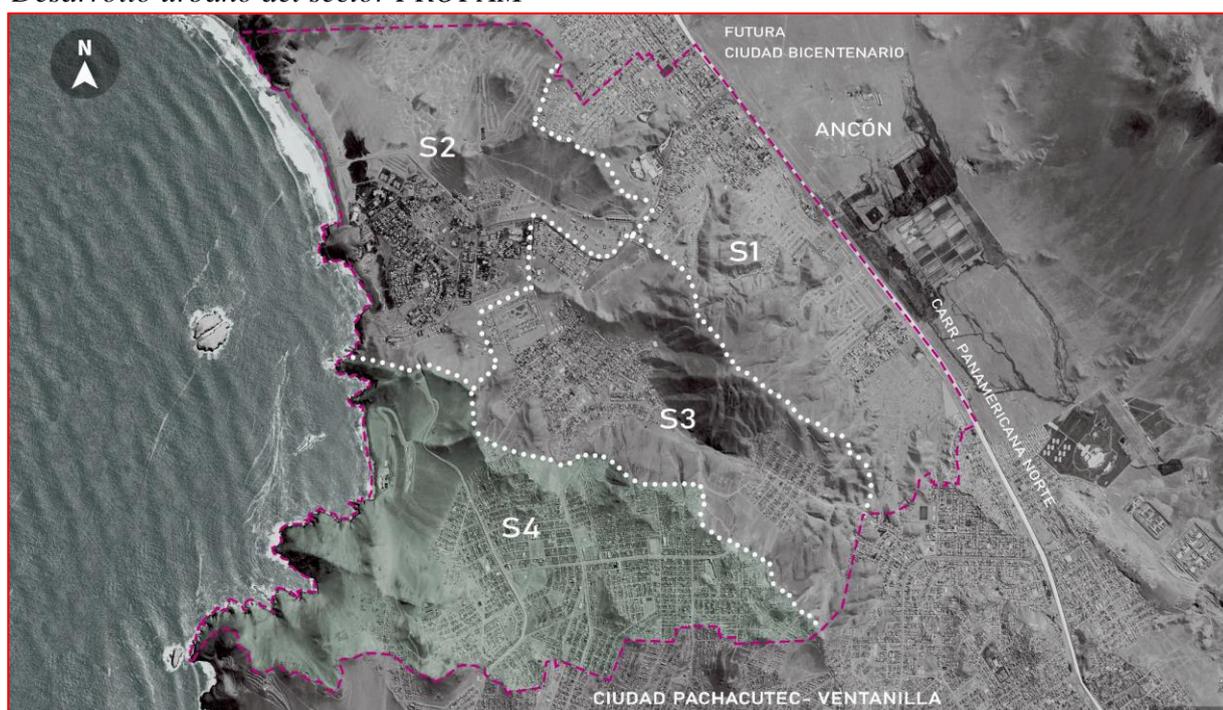
Las propiedades han sido documentadas por la Municipalidad de Santa Rosa, y ha habido una depredación de propiedades estatales. PROFAM y ADESEP son ejemplos de expansión, emplazamiento y asentamiento no planificado en una amplia zona del territorio estatal. Con el fin de elaborar planes de crecimiento urbano urgente o reservas urbanas para el mediano y largo plazo, se investigó el mapeo de las propiedades que son habitadas informalmente de manera permanente (MDSR, 2019).

**Crecimiento urbano de PROFAM.** Se encuentra en la parte sur del distrito, y está flanqueado al este por el sector 3 y el distrito de Ancón, al oeste por el mar peruano, al norte por los sectores 2 y 3, y al sur por el distrito de Ventanilla. Actualmente este es el sector que ha tenido mayor crecimiento urbano poblacional alrededor de los últimos 10 años, generando un aproximado de 15 mil habitantes al distrito de Santa Rosa.

Es un sector estratégico, debido a que es la conexión entre Santa Rosa y el Callao, brindando ejes viales importantes (Figura 17).

### Figura 18

#### *Desarrollo urbano del sector PROFAM*



*Fuente.* MDSR (2019)

Es importante mencionar que el crecimiento del sector de PROFAM, fue por la expansión de Pachacútec (Ventanilla) en la búsqueda de nuevos espacios para asentarse informalmente. Es por esa razón, que la estructura urbana está más enfocada y direccionada para la zona del Callao que para Santa Rosa misma.

En toda su extensión presenta equipamientos públicos importantes, siendo programa de vivienda que comenzó como informal, se puede rescatar que generaron equipamientos urbanos que van a ser de ayuda para todo el sector, por un tema de inversión en el futuro. Presenta áreas puntuales que pueden generar dinámicas comerciales en el sector, y que pueden ser se hitos en la zona colindante con Pachacútec (MDSR, 2019).

#### **4.3.Evaluación de los impactos de la formalización de predios y los aportes en el ordenamiento urbano de PROFAM**

##### ***4.3.1. Estadísticas de los pocos avances de la formalización desde 2007-2018***

- Se han identificado 595,396 propiedades diagnosticadas.
- se han registrado formalmente 398,952 lotes.
- se han registrado 205,000 títulos y 80 municipios han mejorado su capacidad para registrar formalmente los títulos de propiedad.
- Un total de 535,639 unidades catastrales que han sido relevadas.
- 56 municipios distritales que han creado capacidad catastral.
- En 2011, el 83% de las propiedades tenían un diagnóstico, el 82% de los lotes estaban registrados formalmente y el 97% de los títulos se emitieron.
- El 97% del número total de títulos en el objetivo.
- En catastro, han alcanzado el 99% de su meta, que es contar con 59 convenios de cooperación interinstitucional con las municipalidades locales.
- SUNARP: transferir 5,8 millones de inscripciones registrales a un formato estructurado; construir una red geodésica compuesta por 45 estaciones de control permanentes; densificar la red geodésica instalando 4,955 puntos de control geodésico.
- Instrucción de catastro para 180 personas

- A finales de 2018, el PCDPI ha entregado todos los puntos geodésicos y sesenta estaciones permanentes.
- Se estima que alcanzará los 3,5 millones de bienes inmuebles.

#### **4.3.2. Impactos negativos de la propiedad informal en PROFAM**

De acuerdo con la MDSR (2019), señaló que, los efectos negativos que se dieron en la Asociación de Vivienda PROFAM fueron.

- La falta de claridad sobre las implicaciones legales.
- La inversión en la construcción no proporciona ninguna sensación de seguridad.
- La posibilidad de desalojo por no poder aportar la documentación de propiedad.
- No es posible poner un inmueble como garantía de un préstamo.
- urbanística y medioambiental: como consecuencia de la ocupación de terrenos no aptos para el desarrollo residencial.
- social: exclusión, "estigmatización".
- La imposibilidad de acreditar una determinada ubicación
- político: "clientelismo".
- No hay información sobre las personas que podrían necesitar servicios públicos o que podrían estar interesadas en solicitar un crédito.
- No hay forma de alquilar toda la propiedad o incluso una parte de ella.
- No hay forma de crear un mercado inmobiliario competitivo.

#### **4.3.3. Impactos de la formalización en la propiedad privada**

El Instituto Peruano de Economía ([IPE], 2020), señaló los siguientes impactos:

**Propiedad segura.** La seguridad jurídica, obtenida a través de los procedimientos de formalización llevados a cabo por COFOPRI, garantiza que los derechos de propiedad sean

irreprochables y no sufran solapamientos de derechos o registros múltiples, el objetivo es eliminar los posibles obstáculos que puedan plantear los propietarios de viviendas.

**Posibilidad de dejar inmuebles en herencia.** La formalización de la propiedad garantiza que los propietarios tengan la oportunidad de dejar a sus hijos la herencia y las inversiones que han acumulado a lo largo de su vida. Los residentes de los segmentos económicamente más vulnerables de Perú dan una importancia especial a esta protesta. Los procesos agilizados que ofrece COFOPRI hacen que sea más sencillo y asequible separar las partes de una propiedad entre sí. Como resultado, ahora es factible ofrecer opciones de vivienda a las numerosas familias que han surgido como resultado de la expansión de los hijos en los áticos y sótanos de sus padres.

**Eliminación de conflictos.** La formalización de la propiedad resuelve los conflictos en varios frentes, incluidos los que se producen entre el asentamiento en su conjunto y las partes externas (por ejemplo, debido a la rivalidad que surge de la propiedad de la tierra), así como los que surgen internamente dentro del propio asentamiento. Estos enfrentamientos más recientes han surgido específicamente como consecuencia de la falta de claridad de las líneas fronterizas.

**Incentivo a la inversión.** El propietario de una vivienda que recibe un título de propiedad tiene la seguridad de que no será desahuciado y la oportunidad de ampliar el alcance de sus inversiones. Esto permite al propietario realizar mejoras en sus condiciones de vida, al tiempo que depende de los servicios públicos y las medidas sanitarias.

La formalización también tiene un efecto beneficioso para las empresas proveedoras de servicios públicos, ya que, por un lado, disminuye el riesgo asociado a la realización de inversiones en servicios públicos si la vivienda está en excelente estado; por otro lado, aumenta la probabilidad de que se presten los servicios, por otro lado para mejorar las herramientas de

planificación que utilizan haciendo uso de la información que se desarrolló durante los procesos de formalización (planos, información topográfica e información de campo). El resultado final será una disminución del coste de las inversiones que, a su vez, se traducirá en una reducción del coste de los servicios que se ofrecen a los consumidores.

**Acceso al crédito.** En el proceso de formalización, primero se le da un valor de uso a la vivienda, y luego también se le da un valor de mercado. El valor de mercado de las viviendas que pueden ser intercambiadas sin limitaciones se incrementa cuando tienen títulos formalizados. Como la propiedad formalizada es capaz de proporcionar seguridad jurídica, puede utilizarse para satisfacer la demanda de garantía hipotecaria, o simplemente genérica, o incluso domiciliaria, que pueden imponer las numerosas operaciones de crédito que existen actualmente en el mercado, esto es posible gracias a que la propiedad formalizada tiene la capacidad de proporcionar seguridad jurídica. Por otra parte, los beneficiarios de los papeles del título muestran, por mérito propio, su deseo de continuidad y su propósito de habitar la propiedad de forma permanente. Este deseo y esta intención se indican en los papeles cuando se trata de la concesión de créditos, uno de los factores más importantes es la identificación de un lugar de residencia permanente que facilite el cobro. La formalización de la propiedad es sólo una de las características que pueden facilitar la obtención del crédito. Hay algunos indicios alentadores en cuanto a la influencia de los títulos de propiedad en la disponibilidad de financiación. El acceso al crédito está más vinculado a la evaluación de la capacidad de pago del solicitante, así como a otros aspectos que podrían mejorarse con cambios en la legislación que regula las finanzas y la banca. Sin embargo, también hay algunos indicios alentadores sobre la influencia que tienen los títulos de propiedad en la disponibilidad de financiación.

En este sentido, el Registro de la Propiedad registró 2.199 hipotecas en el año 1995, es decir, antes de la creación de COFOPRI. Una vez que la COFOPRI comenzó a operar en 1996,

1997 y 1998, se registraron un total de 8641, 3836 y 4631 hipotecas, respectivamente, sobre títulos de propiedad adjudicados e inscritos por la COFOPRI en cada uno de esos años.

#### **4.4.Propuesta de estrategias y lineamiento de política y aportes de la formalización de predios al ordenamiento urbano de PROFAM**

Fernández (2011), señala que, Existen dos paradigmas básicos para regularizar los asentamientos informales, a pesar de que las tácticas para hacerlo varían de un país a otro y dependen de los objetivos de los líderes políticos de cada uno de ellos. El primer enfoque tiene en cuenta la legalización formal de la propiedad a través de la emisión de títulos de propiedad individuales como posibles catalizadores o desencadenantes para impulsar la inversión privada en vivienda, permitir el acceso a la financiación y los mercados formales y reducir los niveles de pobreza.

El MVCS (2020), Mediante el Decreto Supremo número 001-2020-VIVIENDA, se ha considerado de necesidad pública y de interés nacional la creación y consolidación de la Formalización de la Propiedad Inmobiliaria, así como del Catastro Urbano Nacional.

Con relación a los aportes de PROFAM en el ordenamiento urbano se prevé.

- Mejorar la calidad de vida de las personas que viven en zonas vulnerables de la población.
- Fomentará la inversión pública en suelo con título reservado para equipamiento urbano.
- Se tomarán medidas para ayudar a llenar los vacíos causados por la informalidad.
- El catastro será accesible para facilitar la elaboración de los proyectos del PROFAM.
- Facilitaría la gestión urbana.

Zecenarro (2016), señaló que, La adquisición de títulos de propiedad no da lugar automáticamente a la capitalización de activos, que luego se expresaría como grandes préstamos hipotecarios. Por lo tanto, situar los esfuerzos de formalización en el marco de las políticas públicas globales de inclusión espacial es una necesidad absoluta, teniendo en cuenta la articulación de los aspectos municipales (planificación urbana y estratégica), fiscales y económicos (que promueve un mercado de crédito real que no excluye a los sectores de menores ingresos), respectivamente.

#### **Acciones y avances en la formalización como política pública para PROFAM.**

- El carácter omnipresente de la COFOPRI debido a la ambigüedad política
- La ausencia de una definición clara con respecto a la descentralización del Estado
- Una desconexión o una tenue relación con respecto a la política de vivienda
- La concesión de una amnistía a los invasores: todas estas medidas prohibían nuevas invasiones e imponían castigos a sus defensores; sin embargo, estas sanciones no se aplicaban.
- Una propuesta para la formalización de algo que tendría una influencia significativa en las comunidades, las familias y las personas (Tabla 26).

**Tabla 26**

#### *Elementos para la formalización como política pública*

Ámbito	Efectos
Bienestar social	Invertir en la infraestructura del mercado de la vivienda. Acceso a muchos servicios públicos. Externalidades (migración).
Beneficios económicos	condiciones del mercado laboral y niveles de renta. La propiedad tiene mucho potencial económico sin explotar. La disponibilidad de crédito. Capacidad de consumo y de ahorro. El mercado inmobiliario formal.
Interacción social	Efectos sobre el público y la sociedad Impacto social privado.

---

Recaudación  
fiscal

---

*Fuente:* Calderón (2017)

**Componentes.**

- Enfoques legales para salvaguardar la propiedad inmobiliaria.
- Servicios relativos a la formalización y al catastro.
- Servicios de registro para actualizar y densificar la red geodésica nacional, así como normalizar y convertir la información de los registros de la propiedad a formatos de datos digitales.
- La promoción de las ventajas de la formalización para mantener a la población que ha sido formalizada por COFOPRI trabajando en el sector formal.
- Mantener la supervisión al mismo tiempo que se realizan las evaluaciones.

**4.4.1. Estrategias**

La formalización proporciona una solución a las dificultades de límites que existen entre los lotes individuales de los colonos. Además, la formalización encuentra una solución a los conflictos que se producen con otras poblaciones. El propietario obtiene la tranquilidad de saber que su familia podrá seguir conservando la propiedad, lo que garantiza la salvaguarda de los derechos de todos sus herederos en caso de fallecimiento (Tabla 27).

Tabla 27

*Estrategias para la titularidad de los predios*

<b>Estrategia</b>	<b>Descripción de la estrategia</b>
<b>E1. Función estrategia de COFOPRI</b>	<p>Deben diseñarse y llevarse a cabo programas de formación y transmisión de información sobre la formalización y el levantamiento catastral, proporcionar procedimientos que reduzcan los gastos de retención de la propiedad en la formalidad, el diagnóstico y la limpieza fiscal legal de los bienes que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación y de los organismos públicos, incluyendo proyectos de inversión, obras de infraestructura y servicios públicos.</p>
<b>E2. Acceso a la tierra</b>	<p>Se ejecuta a través de dos instituciones estatales: Una de ellas es la Comisión para la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que depende del Ministerio de Justicia y opera en las periferias urbanas; y la otra es el Proyecto Especial de Titulación de Tierras, que depende del Ministerio de Agricultura y se aplica en las regiones suburbanas y rurales.</p>
<b>E3. Acceso a la vivienda y crédito</b>	<p>A través de una Comisión de Coordinación Multisectorial conformada por representantes de múltiples sectores del Estado, se dispuso mediante el Decreto Supremo N° 010-2002-MTC la implementación de operaciones destinadas a facilitar la construcción y promover el acceso de la población a terrenos privados para vivienda.</p>
<b>E4. Descentralización</b>	<p>Dentro de los parámetros de la Ley de Bases de la Descentralización, Ley No. 27783 y la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley No. 27972, se ha devuelto a los respectivos gobiernos locales la función de saneamiento de la propiedad en las explotaciones informales. Unificación de los Registros de la Propiedad al interior del Registro de la Propiedad, a partir de la Ley N° 27755, que incorpora el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro de la Propiedad Urbana y la Sección Especial de Predios Rurales.</p>
<b>E5. El Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios</b>	<p>La estandarización de los procedimientos técnicos y administrativos catastrales de las numerosas instituciones encargadas de la elaboración de los catastros en todo el territorio nacional, está ordenada por la Ley N° 28294, que crea las bases normativas catastrales y establece la base normativa catastral, con el fin de controlar y normalizar la producción, administración, actualización y mantenimiento de la</p>

información catastral, así como el registro de los derechos y la propiedad inmobiliaria, en el contexto de una estrategia de sistema catastral integrado.

**E6. Ley de Formalización de la Propiedad Informal de posesiones informales**

La formalización y el registro de la propiedad informal están reconocidos como de interés nacional preferente por la Ley n° 28391, recientemente aprobada, en referencia a los inmuebles ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, urbanizaciones populares y cualquier otro tipo de posesión, ocupación o propiedad informal de la tierra que se establezca sobre inmuebles de propiedad estatal, con el fin de proporcionar vivienda; comprendiéndose también a los mercados públicos informales.

*Fuente.* Adaptado de la ley N°31145 - Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los gobiernos regionales

#### 4.4.2. *Lineamientos de política para la formalización y ordenamiento urbano de*

##### **PROFAM**

#### **Tabla 28**

##### *Lineamientos de política para PROFAM*

<b>Lineamiento de política para la formalización de predios de PROFAM</b>	<b>Lineamientos de política para el ordenamiento urbano de PROFAM</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Llevar a cabo un análisis de los desarrollos integradores que se han realizado en el sistema de registro, así como el plan de integración de los catastros.</li> <li>2. Fomentar la cultura del registro y la inscripción.</li> <li>3. Investigar el declive de la formalidad, medido por el no uso de los registros, así como la capacidad de la informalidad para reinventarse (observar el aspecto legal).</li> <li>4. Armonizar la política de vivienda en general con el proceso de formalización (construcción de viviendas sociales, uso de registros, "declaración de fábrica", programas municipales de acceso a la vivienda).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La ocupación, el uso sostenible y el desarrollo de la tierra de acuerdo con sus potencialidades, las circunstancias de amenaza y riesgo causadas por la naturaleza o por el hombre, que se especifican y detallan en el número 47.1. del artículo 47 de esta Ley; y el bienestar de la población, proporcionando circunstancias fundamentales para que las personas puedan vivir.</li> <li>2. Una distribución equitativa de las personas en los núcleos de población del territorio, con especial atención a la protección de las comunidades aborígenes, los pueblos rurales y los grupos de campesinos.</li> <li>3. La accesibilidad, la integración física y el desarrollo de interrelaciones y sinergias entre los núcleos de población urbanos y</li> </ol>

- 
- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Incluir la política en la conversación sobre las áreas metropolitanas de la región (Colombia, Brasil).</li> <li>6. Llamar la atención sobre la potencial influencia que el título puede tener en el desarrollo de la ciudadanía.</li> <li>7. Continuar con la promoción del mercado y su absorción en la economía.</li> <li>8. Colaborar a nivel multilateral a través de la asociación.</li> <li>9. La elaboración y puesta en marcha de un programa integral de titulación</li> <li>10. El establecimiento de un catastro para el territorio.</li> <li>11. Títulos de propiedad que proporcionen protección contra el riesgo legal.</li> <li>12. Un proceso de registro que sea proactivo y ágil.</li> <li>13. Participación en diversas comisiones multisectoriales con el objetivo de facilitar el acceso a la financiación.</li> <li>14. La creación de un tribunal especializado y otros procedimientos para la resolución de conflictos.</li> <li>15. Fomento del acceso de las mujeres a la propiedad.</li> </ol> | <p>rurales son esenciales para el establecimiento de un tratamiento integral e integrado de los aspectos que componen ambos tipos de núcleos de población.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. La concurrencia, coordinación y, en su caso, concertación entre las autoridades competentes, así como entre éstas y el sector social y empresarial privado, con el fin de promover el desarrollo y las inversiones empresariales y sociales privadas.</li> </ol> <p>La incorporación real de las variables de territorio y núcleos de población en las políticas macroeconómicas, así como la armonización de las políticas municipales dentro de las áreas o zonas metropolitanas, el fortalecimiento de las ciudades intermedias y la articulación de las ciudades de menor jerarquía.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. La reducción de la susceptibilidad a las catástrofes naturales, la prevención activa de los riesgos medioambientales y la respuesta rápida a los acontecimientos imprevistos son objetivos deseables.</li> </ol> |
|---|--|
- 

*Fuente.* Adaptado de COFOPRI (2020)

## **V. Discusión de resultados**

### **5.1. Sobre la situación actual de formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano**

En el transcurso de este estudio, creamos un diagnóstico de la situación existente en cuanto a la formalización de las propiedades y cómo contribuyeron a la planificación urbana de la Asociación de Vivienda PROFAM. En concreto, analizamos cómo interactuaban estos factores entre sí; desde que se creó esta organización en 2001, sus problemas actuales incluyen la falta de acceso, hay 4931 lotes y viven aproximadamente 10.355 personas; la densidad de población es de 6,5 personas por lote; el 62,44% de las viviendas tienen suelo de cemento, seguido del suelo de baldosas con el 20,23% de las viviendas, y el 17% de las viviendas no tienen agua potable.

Los hallazgos de la encuesta aplicada a 370 lugares fueron que, el 51.1% Su título de propiedad se está tramitando ahora el 43.24% cuentan con su plano, el 38.65% cuentan con un expediente, el 89.19% conoce los beneficios de un predio titulado, el 43.24% vincula el título con el ordenamiento urbano, el 90.81% sabe a quién le compete la titulación; y, el 83.78% saben que las normas regulan el derecho de tenencia de predios.

Con esto, se evidencia que, a lo largo del proceso de formalización, junto con las numerosas operaciones, tanto técnicas y jurídicas como sociales, que hay que realizar para titular los bienes, facilitando el ordenamiento urbano, considerando que en su población reconoce su importancia; bajo estas pesquisas, se comprueba que el diagnóstico realizado, facilitaría ordenar urbanísticamente la Asociación de Vivienda PROFAM. Estos resultados con los de Encinas (2014), concluyen que, el proceso de regularización predios dependen de la acción social y familiar, con el apoyo gubernamental, siendo contraproducente con los

hallazgos, porque se da todo lo contrario, hay una dependencia gubernamental en este tipo de actos.

Se corrobora con el trabajo de Mejía (2015), donde señaló que, hay ineficiencia en el trámite para el saneamiento físico legal, la tramitación por los litigios internos, esto no se evidencia en la investigación, cuyos resultados ameritarían una pronta resolución al problema. Entonces, se confirma que mientras se hagan diagnósticos periódicos que apunten a la formalización donde la población sea más participativa, se facilitará el ordenamiento urbano, formulando un instrumento de gestión sobre las formas de uso de la tierra y los patrones de asentamiento de las personas, proyectando un modelo de desarrollo, acorde a su espacio territorial de la Asociación de Vivienda PROFAM.

## **5.2. Sobre las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano**

Este objetivo, identifica fases para formalizar predios y como aportan al ordenamiento urbano; en 1986 Hernando de Soto señaló que, a todos les conviene fortalecer los derechos de propiedad por medio de la titulación, y los Decretos Legislativos 495 y 496 dieron su aprobación a las revisiones del sistema que rige los derechos de propiedad; El Plan Nacional de Formalización se puso en marcha en 1996, y ese mismo año se promulgó la Ley N° 28687, también conocida como Ley de Desarrollo y Complementación de la Formalización de la Propiedad Informal, Acceso a la Tierra y Prestación de Servicios Básicos; y El régimen temporal excepcional de formalización y titulación de predios urbanos fue establecido por la Ley N° 28923. Esta ley también creó la COFOPRI, cuyo objetivo es llevar a cabo el proceso de formalización integral.

El ordenamiento urbano de PROFAM, está relegado por las instancias correspondientes, da su condición físico-legal de sus predios; la gestión urbana del distrito no

ha venido mostrando interés por este aspectos que perjudica en el desarrollo de la Asociación; si bien COFOPRI no se dedica a la emisión de títulos, sino que es una organización que brinda asesoría técnica legal, ayuda a la creación del plano de trazado y zonificación del terreno, corrige el polígono perimétrico para que puedan adquirirlo, licencia la habilitación urbana, o eventualmente registra la habilitación urbana para que los representantes de estas personas jurídicas (las personas jurídicas) puedan entregar los títulos de propiedad.

Le corresponde a la municipalidad de Santa Rosa, los planes urbanísticos pretenden cumplir la legalidad del uso del suelo, e incluyen principios urbanísticos que anticipan las técnicas de intervención urbana. Esto se hace con el fin de desarrollar una programación articulada de proyectos a corto, medio y largo plazo. Se comprueba que, la identificación de los procesos para formalizar predios facilita el ordenamiento urbano, acorde a lo manifestado.

Estos resultados son corroborados por Cisneros (2015), donde concluye que, hay una carencia del proceso de planificación para el ordenamiento local, siendo necesario un instrumento de gestión orientado al uso del suelo de la localidad de Latacunga; si bien no se coincide en la forma y en relación con el procedimiento de titulación de predios, sino con la importancia que es la formalización hecha por sus propietarios; se evidencia que hay un impacto positivo en el ordenamiento urbano,

Esta parte es corroborada por Charaja (2017), donde se coincide con sus hallazgos, señalando que, la formalización vincula a las políticas de regularización y ordenamiento urbano, coincidiendo con este autor. En este sentido, la importancia de contar con procesos que se cumplan, para formalizar predios, COFOPRI cuenta con estos procesos de apoyo desconocidos por muchos pobladores; la formalización sólo tiene en cuenta las posesiones cuando se trata de la formalidad; no tiene en cuenta el componente urbano. Por lo tanto, es

necesario relacionar las políticas de regularización y planificación urbana con estas acciones procesales para cumplir con los requisitos de la formalización.

### **5.3. Sobre los impactos de la formalización de predios, que aportan en el ordenamiento urbano**

Acá se evaluaron los impactos de la formalización de predios y los aportes al ordenamiento urbano de PROFAM; sus impactos reflejaron la inseguridad jurídica, impacta negativamente en usar garantías ante un crédito, en la parte ambiental, La formalización de una propiedad reduce las posibles disputas entre las diferentes colectividades, tanto con respecto a las partes externas como incluso dentro de ellas mismas, que son producidos por la indeterminación de linderos físicos geográficos.

Esta situación genera dificultades en ordenar urbanísticamente PROFAM, considerando la informalidad e ilegitimada del predio para un tratamiento urbano, dado a que dificultaría el catastro del predio; como datos de estos impactos, el COFOPRI entre 1995 registraron 2199 hipotecas y entre 1996-1998, 8641, 3836 y 4631 hipotecas sobre títulos de propiedad otorgados e inscritos por COFOPRI. Entre los años 2007 y 2018, se diagnosticaron un total de 595,396 predios, se formalizaron 398,952 lotes, se registraron 205,000 títulos y 80 municipios habían desarrollado capacidades en el proceso de formalización. Adicionalmente, se han censado 535.639 unidades catastrales y 56 municipios distritales han desarrollado capacidades en el proceso de catastro.

En la SUNARP, se migraron 5,8 millones de registros a un formato estructurado, se capacitó a 180 personas en catastro y, en 2018, el PCDPI había proporcionado todos los puntos geodésicos y 60 estaciones permanentes, por otro lado, se pudo evidenciar, en la encuesta sobre este asunto, los dirigentes de la Asociación de PROFAM señaló que, se les cobró por los trámites administrativos para la inscripción notarial, evidenciándose que esta instancia no

culmina con el título individual; y es muy cierto que un alto porcentaje tuvo y sigue teniendo dificultades para acceder a un crédito por un banco incluso del propio Estado, como el Banco de la Nación.

Con estas pesquisas se pudo comprobar que, gracias a ello, se facilitó la evaluación de los efectos de la formalización del suelo y la planificación urbana. Los resultados citados lo corroboran con Encinas (2014), al manifestar que, el principal impacto de un predio no formalizado es la restricción del acceso al crédito, estando en peligro el predio por no tener la seguridad jurídica; por su lado Cisneros (2015), señaló que fue, regular el uso del suelo urbano; y Charaja (2017), señaló que COFOPRI, no garantiza que, con la titulación no se acceda a los servicios básicos y Mejía (2015), el principal, impacto fue, las restricciones fueron la habilitación urbana, considerando que en su gran mayoría estaban en litigio.

En este sentido, bajo lo referido en los párrafos precedentes, se puede señalar que, un factor elemental es el derecho a la propiedad, así como la seguridad de la tenencia, así como la seguridad de la tenencia, puede conectar la propiedad como un activo económico, y para el Estado le permite recaudar la tributación; esto facilita la reconstrucción de la zona urbana, la prestación de servicios esenciales, la construcción de infraestructuras y carreteras y la mejora de las condiciones de vivienda.

#### **5.4. Sobre las estrategias y lineamiento de política, que aportan en la formalización de predios para el ordenamiento urbano**

El objetivo final del PROFAM es proporcionar las técnicas y directrices políticas que contribuyan a la formalización del suelo para la planificación urbana; en el mes de enero, mediante el documento D.S.N°001-2020-VIVIENDA emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS, 2020), el desarrollo y consolidación de la formalización de la propiedad de la tierra tuvo como objetivo mejorar la calidad de vida de la población que

vive en sectores vulnerables, fomentando la inversión privada. Este objetivo adquirió el carácter de necesidad pública y de interés nacional al ser declarado; cabe recordar que, la brecha de formalización estimada asciende a 2 275,752 predios y 5 786,075 predios sin catastro, le corresponde a COFOPRI, diseñar las estrategias de la formalización, definida la función en el D.S. N°011-2005-JUS (02.09.2005).

Las políticas de formalización apuntan a integrar el sistema de registro a los catastros, fomentar la cultura registral, ajustar la formalización a la política de vivienda; y el diseño y la implementación del programa de titulación, con énfasis en la titulación de la tierra en relación con la seguridad jurídica, fueron las directrices estratégicas, sistema de registro proactivo y simplificado, acceso al crédito, promoción de acceso a la propiedad para mujeres; esto permite un ordenamiento urbano que protege los patrones de asentamiento, accesibilidad e integración física, coordinación entre autoridades e inserción de las variables del territorio con las políticas macroeconómicas y municipales.

La tarea de COFOPRI es, lograr que se implementen dichas estrategias de formalización cuyos impactos se vean reflejados en el ordenamiento urbano de esta parte del distrito Santa Rosa; la gobernanza es un elemento clave para lograr cambios y las metas en base a un trabajo conjunto con la población organizada y articulada a los sectores estratégicos, con planes de acción que se ajusten a una formalización predial integral. Con estas pesquisas se pudo comprobar que, mediante las propuestas de las estrategias y lineamiento de política, se facilitaría realizar el ordenamiento urbano en la Asociación de Vivienda PROFAM.

Todo ello, fue corroborado coincidentemente con Cisneros (2015), que propuso un plan regulador del uso del suelo con estrategias que integre a toda la población y puede ser utilizado por el Gobierno Municipal de Latacunga en sus operaciones; en el Perú; Charaja (2017), señaló que, las políticas de regularización se vincularon a la planificación urbana, teniendo muy en

cuenta las estrategias y los procedimientos de los numerosos instrumentos de gestión disponibles en ese momento; en este aspecto se tuvo una coincidencia parcial sobre el tema.

En este sentido, de acuerdo a lo referido en los párrafos precedentes, se puede decir que, las estrategias aplicadas en esta época de pandemia, es lograr el uso de la tecnología, con las opciones educativas para la formalización y en los procesos para la regularización, siendo los portales de COFOPRI, SUNARP que ha retomado el servicio de inscripción registrar a nivel nacional; cabe precisar que dichas estrategias apuntan a que la consecuencia del proceso de formalización es la construcción de un marco jurídico que protege los derechos de propiedad y facilita la integración social y económica de los propietarios en el sistema inmobiliario formal; todo ello facilitaría implementar un ordenamiento urbano para el desarrollo integral en la Asociación de Vivienda PROFAM, del distrito Santa Rosa, Lima.

## VI. Conclusiones

- La formalización de predios y el ordenamiento urbano son dos política públicas que están divorciadas en sus procesos de implementación; la primera su finalidad es regularizar las posesiones que antes eran informales y el proceso de formalización de estas, aportando al ordenamiento urbano; y, crear condiciones de vida más favorables para las familias con menores ingresos; PROFAM debe apuntar a esta proyección; con ello, cobertura integralmente al 100% sus servicios básicos bajo la formalidad; los impactos de la titulación se reflejarían en la seguridad jurídica, el acceso al crédito y el incentivo a la inversión privada, eliminando todo tipo de conflictos, beneficiando de esta manera a las familias en la herencia; si bien, todo esto no vienen de manera inmediata, considerando que son procesos complejos, se debe capacitar sobre los beneficios que aportan estas dos materias al poblador de PROFAM, para su tramitación y participación ante los entes del Estado.
- Los hallazgos del diagnóstico fue que, PROFAM, al fundarse en 2001, ahora cuenta con 4931 lotes, albergando a 10,355 habitantes, considerando que no cuenta integralmente con servicios básicos como el agua (el 66% de su población se abastece de camiones cisternas) y desagüe, edificaciones precarias; problemática de uso del suelo, espacios públicos, imagen urbana y movilidad, transporte y edificabilidad; esta situación acrecienta la informalidad y restringe ordenar este sector de manera adecuada urbanísticamente. La percepción social fue que, el 37% se encuentra en proceso de titulación, el 43.24% cuenta con un plano de su vivienda; el 38.65%, tiene un expediente para formalizar su predio; el 56.76% no sabe cómo se vincula la formalización con el ordenamiento urbano; el 83.78% conoce que las normas regulan el derecho de tenencia; y, bajo este contexto, el diagnóstico aporta al ordenamiento urbano de PROFAM.

- Se evidenció la importancia del fortalecimiento de los derechos de propiedad, mediante la titulación; a través de reformas de formalización enfocada en la propiedad informal, considerando que no aporta al ordenamiento urbano de PROFAM, la ley N°28923, establece un régimen extraordinario, cuya misión se enfocó en el proceso de formalización integral; es por su condición físico legal que, PROFAM viene siendo relegado y el distrito Santa Rosa, no ha mostrado interés, perjudicando a sus habitantes; los intentos de COFOPRI de armar y trazar el plano, no han sido suficientes; los procesos han aportado muy poco para que la Asociación de vivienda de PROFAM, se ordene urbanísticamente; ya que, su condición legal le genera inconvenientes para trazar proyectos sobre ocupación y uso de suelos; las fases que dicen las normas para titular predios, no están articuladas a los procesos del ordenamiento urbano; y, COFOPRI quien debe agilizar los procesos, que son poco conocidos por la población, siendo necesario una mayor participación.
- Se evidenció que, el proceso de formalización de predios en Perú durante 2018, se diagnosticó medio millón de predios y se formalizaron 398 mil lotes, otorgando 205 mil títulos; no hay el catastro actualizado en Santa Rosa, que ayude a la formalización; los impactos negativos son la inseguridad jurídica, la claridad de las normas, no se incentiva la inversión y hay peligro de desalojo, por no acreditar titularidad, no se puede usar como garantía o herencia; y, en términos sociales, la estigmatización, clientelismo y no aporta al desarrollo urbano. Los programas de formalización de PROFAM no cuenta con la oportunidad para lograr un cubrimiento del 100%, barriendo de manera integral los predios; esto viene dando formación de ciudades o barrios sin leyes o normas que condicione el uso y ordenamiento del suelo. El 80% de las construcciones en PROFAM, son de la

autoconstrucción; y, la municipalidad debe garantizar la ocupación racional y sostenible, reduciendo la vulnerabilidad ante un desastre en armonía entre el derecho de propiedad y el interés público, con una distribución en los beneficios del uso del suelo.

- La propuesta de las estrategias y lineamientos, son una necesidad y de interés local centrada en mejorar la vida de las personas y la calidad de vida general de la población; sobre todo, en sectores vulnerables, impulsando el equipamiento urbano y la inversión; las estrategias estuvieron dirigidas a dar seguridad de propiedad, inversión individual, provisión de servicios, inscripción adecuada y fortalecer la conciencia del derecho de propiedad, aportando sustancialmente al ordenamiento urbano. Las iniciativas incluían el diseño y la implementación de programas de formación en formalización, el desarrollo de mecanismos para reducir los gastos de mantenimiento de la propiedad, etc. poner en marcha la política que permite utilizar el crédito para la compra de terrenos y viviendas, contar con las asesorías técnicas y legales de predios; y, tener procedimientos administrativos ágiles y concluyentes, aumentar la capacidad de la COFOPRI, así como el catastro urbano, e iniciar la ejecución del Plan Nacional de Formalización. Los lineamientos de políticas se enfocaron para PROFAM en, fomentar la cultura registral, acondicionar la política registral al de vivienda, dar énfasis al título, mantener el fomento del mercado inmobiliario, ejecutar programas de titulación y un sistema de registro más proactivo. Y, sobre el ordenamiento urbano, una ocupación ordenada y sostenible en base a potencialidades y debilidades del territorio, condiciones de habitabilidad, concertación local con el sector privado para promoción de inversiones; y, reducción de la vulnerabilidad ante desastres naturales.

## VII.Recomendaciones

- Qué los entes competentes del Estado articulen la política y lineamientos de la formalización de, así como la búsqueda de suelo, en conjunción con la política de desarrollo urbano, cuyo objetivo principal debería ser la mejora del ordenamiento urbano existente en la ciudad, coberturando los servicios básicos, orientada al crecimiento de PROFAM más ordenado considerando el uso, ocupación y emplazamiento del suelo.
- Que, la municipalidad del distrito Santa Rosa, en coordinación con PROFAM actualicen sus expedientes vinculados con el saneamiento físico legal de predios, y se canalicen ante la instancia del COFOPRI para su formalización integral y definitiva.
- Que, COFOPRI en coordinación con PROFAM, ejecuten el programa de formalización de predios de manera integral y completa. Los resultados de este programa servirán como insumo para el desarrollo urbano y el catastro de la zona de Santa Rosa.
- Que, COFOPRI facilite las condiciones a nivel público-privada, para revertir la actual situación de los impactos negativos, logrando que alcance a brindar seguridad jurídica del predio al propietario, tener acceso al crédito, incentivando la inversión, eliminando todo tipo de conflicto y facilitando la herencia familiar; cuyos aportes van dirigidos al ordenamiento urbano.
- Que, la municipalidad de Santa Rosa genere un plan de acción con estrategias y lineamientos establecidos en los marcos legales vigentes, en la cual solicite ante el COFOPRI la titulación de predios y sus productos la Municipalidad de Santa Rosa, los articule a sus instrumentos de gestión local, específicamente para el ordenamiento urbano.

## VIII. Referencias

- Asociación de Vivienda de PROFAM (2018) *Padrón de residentes en la Asociación de vivienda-2018*. Sitio web: <http://PROFAMurp2013.blogspot.com/2013/01/asociacion-pro-vivienda-PROFAM-peru.html>
- Balcázar, M. (2018) *Aspectos Operativos y Etapas del Proceso de Formalización de la Propiedad Informal en el ámbito urbano*. Sitio web [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/C6B9EB3C96CA3C5505257C200051A3A7/\\$FILE/1\\_pdfsam\\_aspectos\\_operativos.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/C6B9EB3C96CA3C5505257C200051A3A7/$FILE/1_pdfsam_aspectos_operativos.pdf)
- Barabas, A. (2014) *Multiculturalismo, pluralismo cultural e interculturalidad en el contexto de América Latina: la presencia de los pueblos originarios*. Revista de ciencias sociales Configuraciones de la Universidad de Sao Paulo- Brasil. de Sitio web <https://journals.openedition.org/configuracoes/2219>
- Calderón, J. (2016) *Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas*. Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos N°3. Sitio web: <https://www.redalyc.org/pdf/1151/115112536005.pdf>
- Calderón, J. (2017) *Política de formalización como instrumento de inclusión social*. Diapositiva de la Facultad de Facultad de Arquitectura y Urbanismo-UNI. Sitio web <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/PPT-XIIcongresoNacional-exponentes/Julio%20Calder%C3%B3n.pdf>
- Charaja, J. (2017) *El proceso de formalización de predios urbanos en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI 2016*. [Tesis de la Universidad César Vallejo-sede de Lima Norte]. Repositorio institucional <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15214>

- Cisneros, C. (2015) *Estudio y uso del suelo para el ordenamiento local urbano en la ciudad de Latacunga*. [Tesis de la Universidad Técnica de Cotopaxi-México]. Repositorio institucional <http://repositorio.utc.edu.ec/handle/27000/179>
- Concepto (2019) *Definición de líneas estratégicas*. Sitio web <https://www.deconcepto.es>
- Concepto (2019) *Definiciones de Ordenamiento urbano y formalización de predios*. Sitio web <https://www.deconcepto.es>
- Congreso de la República (2018) *Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ampliación de plazo de la formalización y acceso a la propiedad inmueble*. Norma legal propuesta por el grupo parlamentario Alianza para el Progreso, del Congreso de la República. Sitio web [https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016\\_2021/Proyectos\\_de\\_Ley\\_y\\_de\\_Resoluciones\\_Legislativas/Proyectos\\_Firmas\\_digitales/PL05563.pdf](https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/Proyectos_Firmas_digitales/PL05563.pdf)
- Contraloría General de la República ([CGR], 2018) *Estudio del proceso de descentralización en el Perú*. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD. Sitio web [https://dhls.hegoa.ehu.eus/uploads/resources/5514/resource\\_files/pe.Estudio\\_proceso\\_de\\_descentralizacion.pdf](https://dhls.hegoa.ehu.eus/uploads/resources/5514/resource_files/pe.Estudio_proceso_de_descentralizacion.pdf)
- El Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo ([MTPE], 2021) *Situación de trabajadores cuya suspensión perfecta de labores fue desaprobada por la autoridad de trabajo*. Sitio web <https://estudiomuniz.pe/situacion-de-trabajadores-cuya-suspension-perfecta-de-labores-fue-desaprobada-por-la-autoridad-de-trabajo/>
- El Peruano (2016) *Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible*. Aprobado por D.S. N°022-2016-VIVIENDA, en fecha 24.12.2016. Sitio web <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-acondicionamien-decreto-supremo-n-022-2016-vivienda-1466636-3>

- El Peruano (2021) *Ley de Desarrollo Urbano Sostenible*. Aprobado por Ley N°31330. Sitio web <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-desarrollo-urbano-sostenible-ley-n-31313-1976352-2/>
- Encinas, M. (2014) *Incentivos y restricciones al proceso para regularizar viviendas irregulares*. [Tesis de la Universidad Colegio de la Frontera Norte; en México]. Repositorio institucional <https://www.colef.mx/posgrado/tesis/2012981/>
- Fernández, E. (2011) *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. Sitio web: Web: [www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu)
- Hardoy, J. (2012) *Vivienda: 3 de cada 4 casas que se construyen en Perú son informales*. Sitio web <https://andina.pe/agencia/noticia-vivienda-3-cada-4-casas-se-construyen-peru-son-informales-733681.aspx>
- Idencity (2018) *El alto riesgo de las viviendas informales*. Sitio web <https://www.idencityconsulting.com/viviendas-informales-en-el-peru/>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi ([IGAC], 2018) *Ordenamiento territorial*. Sitio web <https://www.igac.gov.co/es/contenido/areas-estrategicas/ordenamiento-territorial>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2018) *Resultados definitivos del Censo Nacional de Población y Vivienda - 2017, Provincia de Lima*. Sitio web: [https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1583/15ATOMO\\_01.pdf](https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1583/15ATOMO_01.pdf)
- Instituto Peruano de Economía (IPE, 2020) *El funcionamiento de programas de vivienda, subsidios habitacionales, y la formalización de la propiedad privada en el Perú*. Documento de investigación propiedad de IPE. Sitio web: <http://www.ipe.org.pe/portal/wp-content/uploads/2018/01/2002-El-funcionamiento-de-programas-de-vivienda.pdf>

- Maldonado, J. (2020) *Fundamentos de gestión de proyectos*. Sitio web <https://www.gestiopolis.com/que-es-un-proyecto/>
- Mejía, P. (2015) *El Saneamiento físico legal de predios en el distrito San Martín de Porres, en el año 2015*. [Tesis de la Universidad de Huánuco]. Repositorio institucional <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/563;jsessionid=4C9FB5D7F4487600670B0EBA1F316C83>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2022) *Ministerio de Vivienda inicia gestiones para acelerar ejecución del proyecto de agua en Santa Rosa*. Portal del MVCS. Sitio web <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/noticias/521718-ministerio-de-vivienda-inicia-gestiones-para-acelerar-ejecucion-del-proyecto-de-agua-en-santa-rosa>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2020) *Formalización de predios*. Portal de Transparencia. Sitio web [https://www.transparencia.gob.pe/enlaces/pte\\_transparencia\\_enlaces.aspx?id\\_entidad=11476&id\\_tema=5&ver=D#.Y2kDQnbMKUk](https://www.transparencia.gob.pe/enlaces/pte_transparencia_enlaces.aspx?id_entidad=11476&id_tema=5&ver=D#.Y2kDQnbMKUk)
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2009) *Manual de elaboración de los planes de desarrollo urbano*. Sitio web <https://eudora.vivienda.gob.pe/observatorio/destacados2/ManualElaboracionDesarrolloUrbano.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([MVCS], 2006) *Manual para la elaboración de planes de desarrollo urbano*. Sitio web [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/410E6E8C8121469605257E3B005028C6/\\$FILE/Manual\\_Desarrollo\\_Urbano.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/410E6E8C8121469605257E3B005028C6/$FILE/Manual_Desarrollo_Urbano.pdf)
- Ministerio del Medio Ambiente ([MINAM], 2016) *Ordenamiento territorial. Instrumentos técnicos normativos*. Sitio web [https://www.minam.gob.pe/ordenamientoterritorial/wp-content/uploads/sites/18/2013/10/Instrumentos\\_Tecnicos\\_Normativos\\_OT.pdf](https://www.minam.gob.pe/ordenamientoterritorial/wp-content/uploads/sites/18/2013/10/Instrumentos_Tecnicos_Normativos_OT.pdf)

Municipalidad Distrital Santa Rosa ([MDSR], 2019) *Plan de Desarrollo Urbano del distrito Santa Rosa 2016-2020*. Sitio web <http://www.munisantarosa.plandedesarrollourbanodeldistritoSantaRosa2016-2020>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal ([COFOPRI], 2020) *Información institucional*. Sitio web <https://www.gob.pe/institucion/COFOPRI/institucional>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal ([COFOPRI], 2019) *Valorización de predios en los procesos de Formalización de la Propiedad Informal, Mercados Públicos y en los Programas de Adjudicación de Lotes*. Sitio web <http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/eventosT/4.%20LA%20FORMALIZACION%20DE%20LA%20PROPIEDAD%20DE%20PREDIOS%20URBANOS%20-%20COFOPRI.pdf>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal ([COFOPRI], 2019) *Valorización de predios en los procesos de Formalización de la Propiedad Informal, Mercados Públicos y en los Programas de Adjudicación de Lotes*. Disertación de COFOPRI, ante Congreso de la República, mediante Diapositivas 1-6. Sitio web <http://www3.vivienda.gob.pe/dnc/archivos/eventosT/4.%20LA%20FORMALIZACION%20DE%20LA%20PROPIEDAD%20DE%20PREDIOS%20URBANOS%20-%20COFOPRI.pdf>

Organismo de Formalización de la propiedad Informal ([COFOPRI], 2019) *Ley N°28923-Regimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos*. Sitio web <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/28923.pdf>

Organismo de la formalización de la propiedad informal (COFOPRI, 2019) *Glosario de términos de COFOPRI*. Sitio web: <http://enlaces.COFOPRI.gob.pe/media/2442/glosario-de-terminos-COFOPRI.pdf>

- Ortiz, I. (2010) *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP)-PROCEDE. 1era Edic. Sitio web [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/\\$FILE/Derecho\\_de\\_Propiedad\\_informal.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf)
- Ponce, H. (2017) *La matriz FODA: una alternativa para realizar diagnósticos y determinar estrategias de intervención en las organizaciones productivas y sociales*. Contribuciones a la economía. Estudios de Posgrado e Investigación de la ESCA Santo Tomás. Sitio web: <https://eco.mdp.edu.ar/cendocu/repositorio/00290.pdf>
- Ramírez, D. y Riofrio, G. (2006) *Formalización de la propiedad y mejoramiento de barrios, bien legal, bien marginal*. Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo-DESCO. Sitio web: [https://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/Estudios\\_urbanos/EU\\_1.pdf](https://urbano.org.pe/descargas/investigaciones/Estudios_urbanos/EU_1.pdf)
- Ramírez, J. (2012) *Procedimiento para la elaboración de un análisis FODA como una herramienta de planeación estratégica en las empresas*. Instituto de Investigaciones y Estudios Superiores de las Ciencias Administrativas de la Universidad Veracruzana. Sitio web: <https://www.uv.mx/iiesca/files/2012/12/herramienta2009-2.pdf>
- Real Academia Española (RAE, 2021) *Diccionario de la lengua española*. Sitio web: <https://www.rae.es/>
- Rouillon, C. (s.f) *La regularización de la propiedad urbana y su impacto económico*. Coordinación Nacional de la Formalización COFOPRI / Perú. Sitio web [http://ipracinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Rouillon-Conferencia-La\\_reg\\_de\\_la\\_prop\\_urbana\\_y\\_su\\_impacto\\_ec\\_.pdf](http://ipracinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Rouillon-Conferencia-La_reg_de_la_prop_urbana_y_su_impacto_ec_.pdf)
- Sánchez, C. (2016) *Manual de términos de investigación científica*. Universidad Ricardo Palma. Sitio web <https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

- Supo, F. y Cavero, H. (2014) *Fundamentos teóricos y procedimentales de la investigación científica en ciencias sociales: Como diseñar y formular tesis de maestría y doctorado*. Universidad Nacional del Altiplano Puno. Sitio web <https://www.felipesupo.com/wp-content/uploads/2020/02/Fundamentos-de-la-Investigaci%C3%B3n-Cient%C3%ADfica.pdf>
- Supo, J. (2018) *Metodología De la Investigación*. Nivel Supro. Sitio web de José Supo <https://www.bioestadistico.com>
- Vara, A. (2017) *7 Pasos para una tesis exitosa*. 2da. Edic. Universidad Particular San Martín de Porres. Sitio web: <https://www.administracion.usmp.edu.pe/investigacion/files/7-PASOS-PARA-UNA-TESIS-EXITOSA-Desde-la-idea-inicial-hasta-la-sustentaci%C3%B3n.pdf>
- Zecenarro, C. (2016) *¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú?* Sitio web [https://www.derechocambiosocial.com/revista044/TIENE\\_LA\\_FORMALIZACION\\_DE\\_LA\\_PROPIEDAD\\_URBANA.pdf](https://www.derechocambiosocial.com/revista044/TIENE_LA_FORMALIZACION_DE_LA_PROPIEDAD_URBANA.pdf)

## **IX. Anexos**

## Anexo A Matriz de consistencia

Título. Formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú distrito Santa Rosa

Problema	Objetivos	Hipótesis	VARIABLES/DIMENSIONES /INDICADORES	Metodología
<p><b>General</b> ¿Cuáles son los beneficios de contar con la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa - 2021?</p> <p><b>Específicos</b> a. ¿Cómo el desarrollo de diagnóstico sobre la situación actual de formalización de predios, aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa? b. ¿Cuáles son las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa? c. ¿Cómo la evaluación de impactos de la formalización de predios, aportarían para el ordenamiento urbano de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa? d. ¿Qué tipo de estrategias y lineamiento de política, aportarían a la formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa?</p>	<p><b>General</b> Analizar la formalización de predios, para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa - 2021.</p> <p><b>Específicos</b> a. Desarrollar un diagnóstico sobre la situación actual de formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa. b. Identificar las fases de los procesos para la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa. c. Evaluar los impactos de la formalización de predios, que aportarían para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa. d. Proponer las estrategias y lineamiento de política, que aportarían a la formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa.</p>	<p><b>General</b> Mediante los aportes de la formalización de predios, se facilitarían el ordenamiento urbano, de la Asociación de Vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa - 2021.</p>	<p><b>Independiente:</b> <b>Formalización de predios</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teoría de la propiedad</li> <li>• La formalización</li> <li>• Objetivos formalización</li> <li>• Impactos formalización</li> <li>• Procesos</li> <li>• Productos y políticas</li> <li>• Saneamiento integral</li> <li>• Marco legal</li> <li>• Marco institucional</li> </ul> <p><b>Dependiente:</b> <b>Ordenamiento urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenamiento urbano</li> <li>• Componentes</li> <li>• Marco legal</li> <li>• Instrumentos</li> <li>• Diagnóstico</li> <li>• La zonificación urbana</li> <li>• Participación social</li> <li>• Actores del proceso</li> <li>• Mecanismos de participación social</li> <li>• Estrategias urbanas</li> </ul>	<p><b>Tipo</b> Descriptiva-No experimental. Observacional</p> <p><b>Técnica Documental</b> <b>Instrumento</b> Fichas: F. Resumen F. Síntesis F. Citas F. Personal</p> <p><b>Técnica Observacional</b> <b>Instrumento</b> <b>Encuesta</b></p> <p><b>Población y muestra</b> P=3755 (2017) pobladores de PROFAM Cálculo de muestra: <math>n = Z^2 \times q \times p \times N / E^2</math> <math>(N-1) + Z^2 \times p \times q</math> n=370 pobladores de PROFAM</p>

Fuente. Resumen del contenido de la tesis

### Anexo B. Instrumento

Provincia.....LIMA..... Distrito.....SANTA ROSA.....

Asociación de Vivienda .....PROFAM.....

**Instrucciones:** Estimado(a) poblador, lea atentamente cada ítem y responda con sinceridad según considere conveniente y refleje su situación real; marcando con un aspa (X), considere lo siguiente.

Fecha: 17/02/2022.

#### Ficha de encuesta

Preguntas	Respuestas		
	Si	No	En procesos
1. ¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?			X
2. ¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?		X	
3. ¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?	X		
4. ¿Conoce como es el proceso de formalización de un predio?		X	
5. ¿Sabe que su predio al estar formalizado podrá acceder a un crédito, está seguro jurídicamente y podrá invertir para su mejora?		X	
6. ¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?	X		
7. ¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?		X	
8. ¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?		X	
9. ¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?	X		

*Nota. La información que proporcione es totalmente confidencial con fines académicos.*

Gracias por su participación.

## Anexo C. Carta de presentación de experto 1

Lima, 12 de Febrero 2022

Señor(a): **ING. LIDIA BETTY FLORES CAYO**

**ESPECIALISTA 01**

Especialista en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo egresado de la carrera de Ingeniería Geográfica, de la Universidad Nacional Federico Villarreal; y, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá información necesaria para desarrollar la investigación y con la cual optaré el grado de Ingeniero Geógrafo.

El título del proyecto de investigación es: *"Formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la asociación de vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa"*; y siendo imprescindible contar con la aprobación de profesionales especializados en la materia, para aplicar el instrumento del cuestionario, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Ingeniería en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano o materia a fines. Para ello, alcanzo los siguientes documentos:

1. Anexo N°1: Matriz de operacionalización de las variables
2. Anexo N°2: Instrumento de recolección de datos
3. Anexo N°3: Carta de presentación
4. Anexo N°4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



---

Bach. Ing. ANIBERTO GAITAN BERNABE

DNI: 70213620

**Anexo D. Certificado de validez de juez 1**

N°	Dimensiones / items	Pertinencia <sup>1</sup>				Claridad <sup>2</sup>				Relevancia <sup>3</sup>				Sugerencias
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?				X				X				X	
2	¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?				X				X				X	
3	¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?			X				X					X	
4	¿Conoce como es el proceso de formalización de un predio?				X				X				X	
5	¿Sabe que su predio al estar formalizado podrá acceder a un crédito, está seguro jurídicamente y podrá invertir para su mejora?				X			X					X	
6	¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?			X					X				X	
7	¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?				X				X				X	
8	¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?				X			X					X	
9	¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?				X			X				X		

Nota. MD= Muy Desacuerdo (1); SD= Solo Desacuerdo (2); SA= Solo Acuerdo (3); MA: Muy de Acuerdo (4)

Observaciones: Sugiero se aplique cuestionario a los participantes en la encuesta

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable       Aplicable después de corregir [  ]      No aplicable [  ]

Apellidos y nombres del juez validador Ing. Lidia Betty Flores Cayo      DNI: 09476337

Especialidad del validador: Saneamiento Físico legal de Predios (Cofoppe)

**1Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
**2Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo  
**3Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Febrero...de.15.20 del 2022



---

**Lidia Betty Flores Cayo**  
**Ingeniera Geógrafa**  
**CIP.58881**

## Anexo E. Carta de presentación de experto 2

Lima, 12 de Febrero 2022

Señor(a): **ING. ALEXANDER VARGAS SUAREZ**

**ESPECIALISTA 03**

Especialista en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo egresado de la carrera de Ingeniería Geográfica, de la Universidad Nacional Federico Villarreal; y, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá información necesaria para desarrollar la investigación y con la cual optaré el grado de Ingeniero Geógrafo.

El título del proyecto de investigación es: "*Formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la asociación de vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa*"; y siendo imprescindible contar con la aprobación de profesionales especializados en la materia, para aplicar el instrumento del cuestionario, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Ingeniería en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano o materia a fines. Para ello, alcanzo los siguientes documentos:

1. Anexo N°1: Matriz de operacionalización de las variables
2. Anexo N°2: Instrumento de recolección de datos
3. Anexo N°3: Carta de presentación
4. Anexo N°4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



---

Bach. Ing. ANIBERTO GAITAN BERNABE

DNI: 70213620

## Anexo F. Certificado de validez de juez 2

N°	Dimensiones / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>				Relevancia <sup>2</sup>				Claridad <sup>3</sup>				Sugerencias
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?				✓				✓				✓	
2	¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?			✓					✓			✓		
3	¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?			✓					✓			✓		
4	¿Conoce como es el proceso de formalización de un predio?			✓				✓				✓		
5	¿Sabe que su predio al estar formalizado podrá acceder a un crédito, está seguro jurídicamente y podrá invertir para su mejora?				✓				✓			✓		
6	¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?				✓				✓			✓		
7	¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?			✓				✓				✓		
8	¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?				✓			✓				✓		
9	¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?				✓				✓			✓		

Nota. MD= Muy Desacuerdo (1); SD= Solo Desacuerdo (2); SA= Solo Acuerdo (3); MA: Muy de Acuerdo (4)

Observaciones: Aplicar Encuesta

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable       Aplicable después de corregir [  ]      No aplicable [  ]

Apellidos y nombres del juez validador Mg: Alexander Vargas Suarez      DNI: 46320473

Especialidad del validador: SAUENMIENTO FISCO LEGAL DE PREDIOS

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

15-20 de Feb del 2022



ALEXAN  
VARGAS SUAREZ  
CIP. 256420

### Anexo G. Carta de presentación de experto 3

Lima, 12 de Febrero 2022

Señor(a): **ING. RAUL FERNANDO MURGA FERNANDEZ**

**ESPECIALISTA 02**

Especialista en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarnos con usted para expresarle nuestros saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, siendo egresado de la carrera de Ingeniería Geográfica, de la Universidad Nacional Federico Villarreal; y, requiero validar los instrumentos con los cuales se recogerá información necesaria para desarrollar la investigación y con la cual optaré el grado de Ingeniero Geógrafo.

El título del proyecto de investigación es: "*Formalización de predios para el ordenamiento urbano, de la asociación de vivienda PROFAM-Perú, distrito Santa Rosa*"; y siendo imprescindible contar con la aprobación de profesionales especializados en la materia, para aplicar el instrumento del cuestionario, he considerado conveniente recurrir a usted, ante su connotada experiencia en temas de Ingeniería en Formalización de Predios y Ordenamiento Urbano o materia a fines. Para ello, alcanzo los siguientes documentos:

1. Anexo N°1: Matriz de operacionalización de las variables
2. Anexo N°2: Instrumento de recolección de datos
3. Anexo N°3: Carta de presentación
4. Anexo N°4: Certificado de validez de contenido de los instrumentos

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración, me despido de usted, no sin antes agradecerle por la atención que dispense a la presente.

Atentamente.



---

Bach. Ing. ANIBERTO GAITAN BERNABE

DNI: 70213620

## Anexo H. Certificado de validez de juez 3

N°	Dimensiones / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>				Relevancia <sup>2</sup>				Claridad <sup>3</sup>				Sugerencias
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	¿Su predio se encuentra en proceso de titulación ante los Registros públicos?				X				X				X	
2	¿Cuenta con un plano de su vivienda aprobado por la Municipalidad de su distrito?				X			X					X	
3	¿Tiene un expediente donde esté gestionando la formalización de su predio?			X					X				X	
4	¿Conoce como es el proceso de formalización de un predio?				X			X					X	
5	¿Sabe que su predio al estar formalizado podrá acceder a un crédito, está seguro jurídicamente y podrá invertir para su mejora?				X				X				X	
6	¿Sabe que es positivo los impactos si su predio esta formalizado?				X				X				X	
7	¿Sabe de qué manera se vincula la formalización de su predio con el ordenamiento urbano?				X				X				X	
8	¿Conoce cuáles son los competentes para formalizar su predio y desarrollar el ordenamiento urbano de su lugar?			X					X			X		
9	¿Sabe que las normas regulan el derecho a la tenencia de su predio?				X			X					X	

Nota. MD= Muy Desacuerdo (1); SD= Solo Desacuerdo (2); SA= Solo Acuerdo (3); MA: Muy de Acuerdo (4)

Observaciones: SUGIERO SU APLICACIÓN.

Opinión de aplicabilidad:      Aplicable       Aplicable después de corregir [  ]      No aplicable [  ]

Apellidos y nombres del juez validador Ing. Raúl F. Murga Fernández      DNI: 06179642

Especialidad del validador: ..... PLANIFICACIÓN URBANA .....

**\*Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.  
**\*Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo  
**\*Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

...17...de Feb del 2022



---

Ing. Raúl Murga Fernández  
C.I.P. N° 56523

## Anexo I. Panel de fotos

*Aplicación de encuesta en la Mz. W8, lote 10*



Recorrido por la Mz. W8 lote 10, aplicando la encuesta a uno de los residentes de la Asociación de Vivienda PROFAM; dando cuenta que aun su predio se encuentra en proceso de titulación ante las instancias del COFOPRI, considerando que ya viene gestionando con sus expedientes, planos para la formalización de su predio urbano.

*Visita a vivienda para aplicar encuesta de material precario*



En el recorrido por el centro urbano de PROFAM, se visitó la manzana Z, lote 3, destinada a la vivienda familiar; acá se aplicó la encuesta a sus propietarios; y entre la conversación, se pudo evidenciar primero, el material precario de la vivienda, y conocer que, es uno de los problemas con la que los propietarios al no contar con su título de propiedad no son sujetos a créditos por el sistema financiero, lo que le permitiría una mejora en su habitabilidad de la vivienda.

*Levantando la encuesta a propietaria de la Mz D6, Lote 12*



En la encuesta de esta ciudadana, ubicada en la Mz D6, lote 12; luego de aplicar la encuesta manifestó que uno de los problemas que hay en la Asociación son los dirigentes, quienes no tienen la voluntad de tramitar de manera integral para la formalización de su predio; a pesar de que este se cuenta en proceso de titulación; empero, por la instancia del COFPRI; otros de los problemas la que mención fue la necesidad de contar con servicios públicos, en la cual el Estado debe llegar a esta parte de Santa Rosa.

*Reunión con los dirigentes de la Asoc. Vivienda PROFAM*



En el trayecto del recorrido, se pudo sostener una reunión al aire libre, con dirigentes y moradores, respecto a la situación de la formalización de los predios de la Asociación de Vivienda PROFAM; manifestando que, su problemática respecto al desarrollo y ordenamiento urbano es que, la intencionalidad del Estado es lograr la formalización; sin embargo, manifestaron que, se dejó de lado por la situación sanitaria que afecta los proceso de tramites. Se han logrado retomar el tema estando en procesos su trámite y con la municipalidad de Santa Rosa, se viene logrando mejoras en el aspecto urbano, de las diferentes zonas de la Asociación.

*Vista panorámica de la Asociación de Vivienda PROFAM*



Esta panorámica es una vista desde lo alto de la colina en la cual se aprecia que la Asociación de vivienda PROFAM, cuenta con un sistema de consolidación urbana de sus predios y sus servicios básicos –luz, agua y desagüe- de manera que se puede evidenciar un nivel de desarrollo urbanístico, a pesar de la problemática que dicen tener.

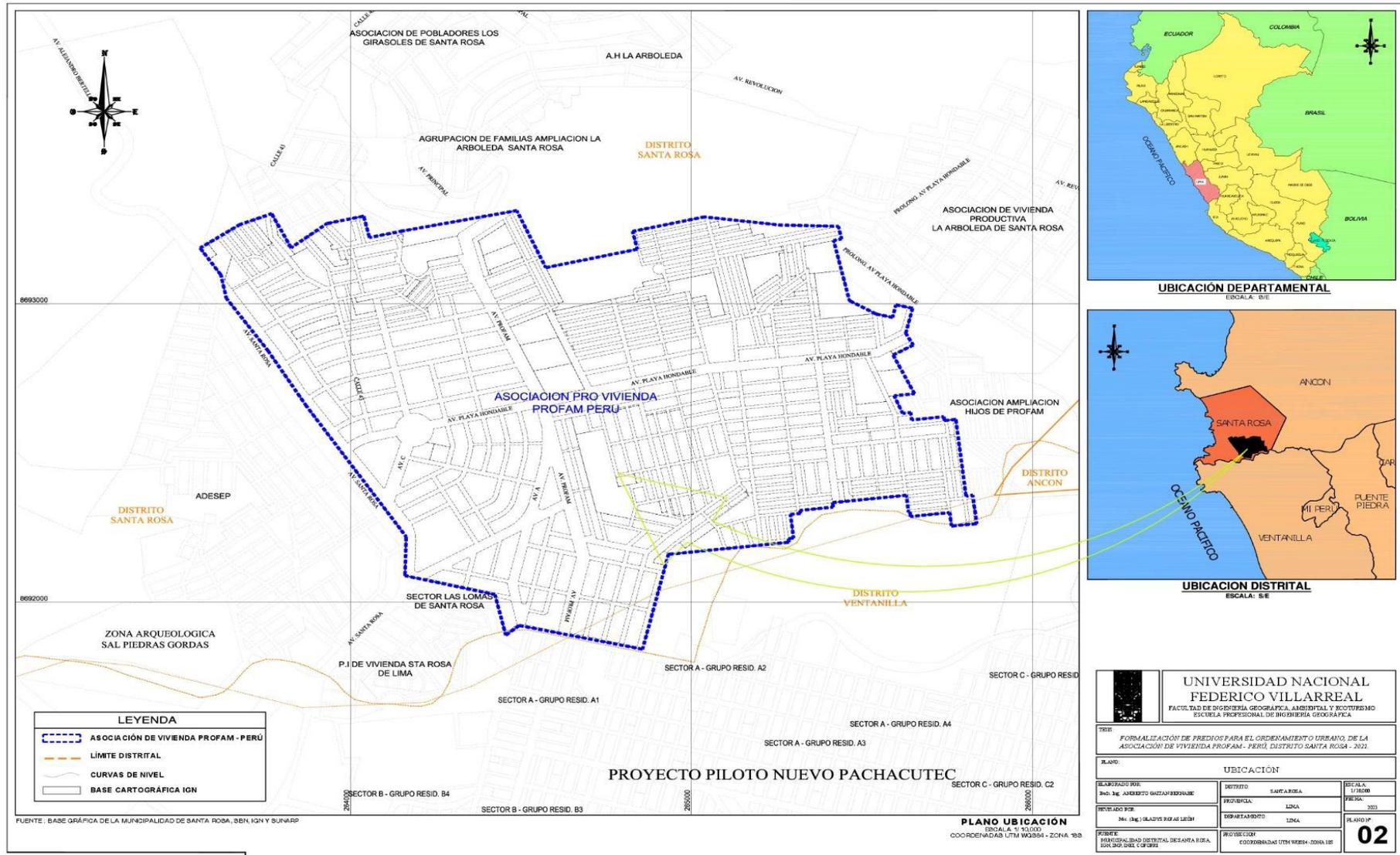
*Vista panorámica de la Asociación de Vivienda PROFAM*



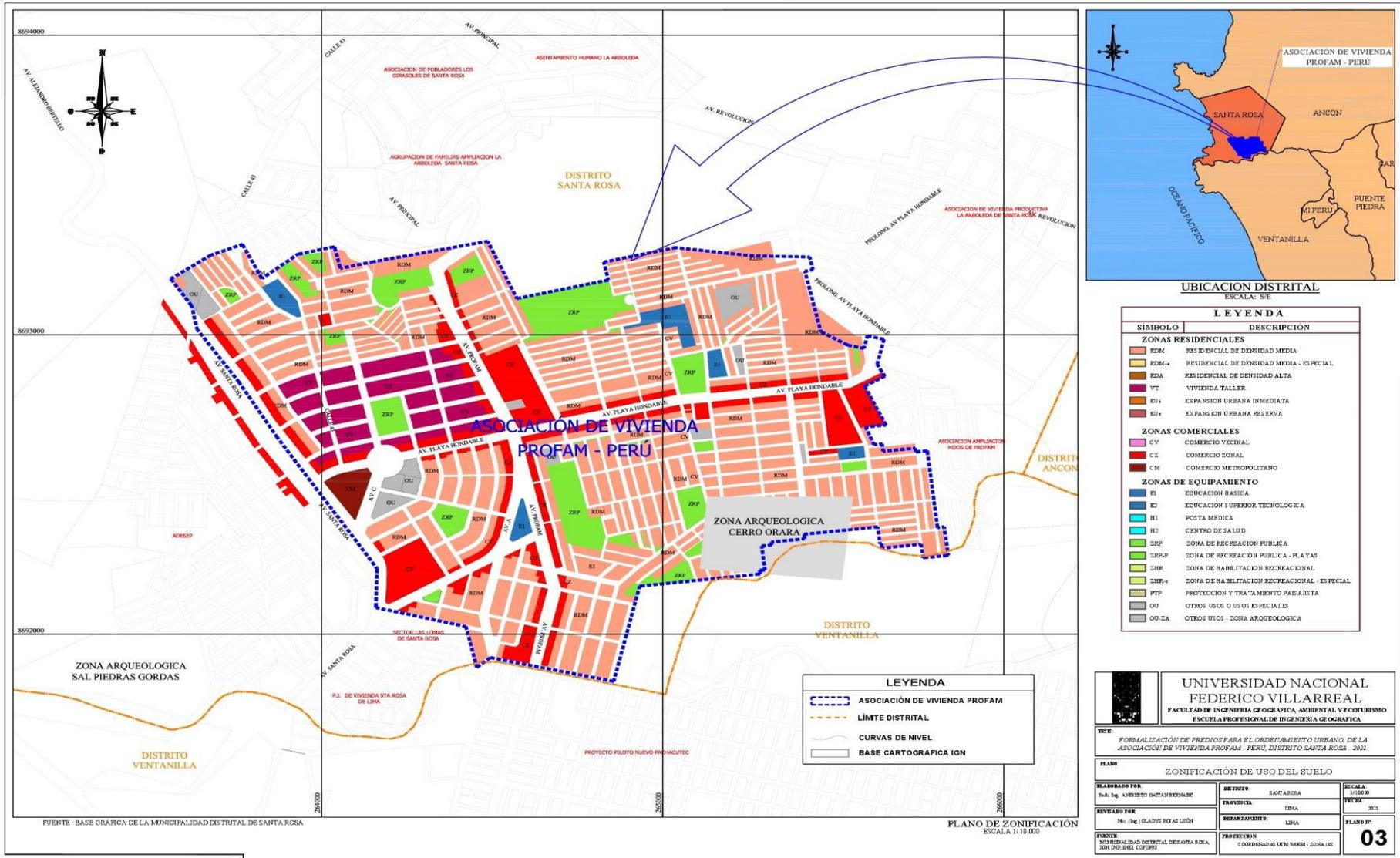
Mediante esta vista desde lo alto se puede apreciar el nivel de consolidación urbana de los predios de PROFAM; acondicionados en manzanas y lotes urbanos evidenciando la necesidad de un ordenamiento para la dotación de otros servicios públicos como el transporte y áreas libres; se requiere la zonificación de la Asociación acorde a los marcos instrumentales vigentes en la materia. Fue una de las necesidades que argumentó un poblador de PROFAM.

**Anexo J Planos**

Plano de ubicación de la Asociación de Vivienda PROFAM



Plano de Zonificación de la Asociación de Vivienda PROFAM



Plano de Sistema Vial de la Asociación de Vivienda PROFAM

