

Universidad de Huánuco
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
Y CIENCIAS POLÍTICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO

TESIS

FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL
SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS
EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017.

**Para optar el Título Profesional de
ABOGADO**

TESISTA

CARBAJAL DURAN DE ESTACIO, Gonzala Jeanet

ASESOR

Dr. ROJAS VELÁSQUEZ, Jeremías

Huánuco - Perú
2019



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 565-2019-DFD-UDH
Huánuco, 27 de mayo de 2019.

Visto la Resolución N° 785-2018-DFD-UDH de fecha 31 de octubre de 2018 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado “**FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017**”, presentado por la Bachiller “**Gonzala Jeanet CARBAJAL DURAN DE ESTACIO**”;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado.

Que, mediante Resolución N°1206-2015-R-CU-UDH de fecha 28 de setiembre de año 2015 se aprobó el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;

Que, mediante Oficio N° 27-2018-JRV de fecha 18 de diciembre de 2018, el Mg. Jeremías Rojas Velásquez Asesor del Proyecto de Investigación “**FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017**”, *aprueba el informe final de la Investigación;*

Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo la Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- *DESIGNAR al Jurado Calificador para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, doña **Gonzala Jeanet CARBAJAL DURAN DE ESTACIO**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADA** por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:*

Mg. Eli Carbajal Alvarado	: Presidente
Abg. Marialena Berrospi Noria	: Secretaria
Mg. Mariella C. Garay Mercado	: vocal



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 565-2019-DFD-UDH
Huánuco, 27 de mayo de 2019.

Artículo Segundo.- Señalar el día jueves 30 de mayo de 2019 a horas 10:00 a.m. dicha Sustentación, en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza

Artículo Tercero.- Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencian dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO



**ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACION
Y SUSTENTACION DE UNA TESIS**

En la ciudad de Huánuco, siendo las 10:00 am horas del día 30 del mes de Mayo del año dos mil diecinueve se reunieron en el Salón de Simulación de Audiencias J. + D. + P. los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N° 565-2019-DFD -UDH del 27 de mayo de 2019, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis de la Graduada **Gonzala Jeanet CARBAJAL DURAN DE ESTACIO** la postulante al Título de Abogada, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros designados del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizado el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

JURADOS CALIFICADORES

PUNTAJE

Mg. Eli Carbajal Alvarado	Presidente	<u>13</u>
Abg. Marialena Berrospi Noria	Secretaria	<u>13</u>
Mg. Mariella C. Garay Mercado	Vocal	<u>13</u>

CALIFICATIVO : 13 Truce
En números En letras

RESULTADO : Aprobado por Unanimidad

Mg. Eli Carbajal Alvarado
Presidente

Abg. Marialena Berrospi Noria
Secretaria

Mg. Mariella C. Garay Mercado
Vocal

DEDICATORIA

A mi esposo Jimpaul, por ser mi apoyo y compañía en los proyectos realizados y en los que haremos en adelante.

A mis padres por ser mi fortaleza a lo largo de mi vida académica, profesional y personal.

Jeanet

AGRADECIMIENTO

Al Doctor Jeremías Rojas, por orientarme en la elaboración del presente trabajo, y explicarme los mecanismos para su elaboración.

A la inmobiliaria JJ Grupo Inmobiliario y a todo su equipo por apoyarme en el desarrollo de esta investigación.

Dedicatoria.....	II
Agradecimiento.....	III
Índice.....	IV
Resumen.....	VI
Summary.....	VII
Introducción.....	VIII

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1 Descripción del Problema.....	9
1.2 Formulación del Problema.....	11
1.3 Objetivo General	12
1.4 Objetivos Específicos.....	12
1.5 Justificación de la Investigación.....	12
1.6 Limitaciones de la Investigación.....	13
1.7 Viabilidad o Factibilidad	13

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación.....	14
2.2 Bases Teóricas.	16
2.3 Definiciones Conceptuales	33
2.4 Hipótesis.....	34
2.5 Variables	35
2.5.1 Variable Dependiente:.....	35
2.5.2 Variable Independiente:	35
2.6 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES	35

CAPÍTULO III
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de Investigación.	36
3.1.1 Enfoque.....	36
3.1.2 Nivel.....	36
3.1.3 Diseño.....	37
3.2. Población y muestra.	37
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.	38
3.3.1. Para la recolección de datos	39
3.3.2. Para la presentación de datos.	39
3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos.	39

CAPÍTULO IV
RESULTADOS

4.1 Procesamiento de datos	40
4. 2 Contrastación de Hipótesis.....	66

CAPITULO V
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Contrastación de los resultados.....	67
Conclusiones	73
Recomendaciones	74
Referencias bibliográficas	75
Anexos.....	77

RESUMEN

Que, la presente investigación habiendo advertido un problema constante que se origina en la vía administrativa en los gobiernos locales al momento de iniciar el saneamiento físico legal de los predios rústicos, es que se llegó a analizar tal situación, llegando a la conclusión de que el problema radica al momento de tramitar los requisitos necesarios para iniciar el proceso; es ahí donde identificamos los factores que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos que son (i) Falta de una planificación eficaz, (ii) Procesos de saneamiento deficiente, y (iii) Barreras Burocráticas.

En la presente investigación nos encargaremos de analizar solo los tres primeros que son los que tienen mayor incidencia; por lo que la investigación está orientada a establecer las posibles soluciones que pueden aplicar los gobiernos locales para incentivar el saneamiento físico legal de los predios rústicos.

La presente investigación ha logrado establecer la incidencia de cada uno de los factores analizados, después de haber recopilado los datos mediante los instrumentos y haber contrastado y validado la hipótesis; siendo que tal situación a partir de nuestro Marco Teórico de investigación, como señala el abogado especialista en saneamiento físico legal Collins Salvador Bejarano “El saneamiento físico legal de predios es uno de los procedimientos más complejos que existe en nuestro medio legal. Por lo tanto, emprenderlo correctamente pasa por contar con un conocimiento cabal y minucioso de los requisitos y procedimientos técnico-legales que deben seguirse. Se tiene que saber por ejemplo si los informes técnicos, planos, licencias no tienen ningún defecto o si las medidas perimétricas del terreno coinciden con lo que está registrado, etc.”.

SUMMARY

That, the present investigation having noticed a constant problem that originates in the administrative way in the local governments at the moment of initiating the legal physical sanitation of the rustic properties, is that one came to analyze such situation, reaching the conclusion that the problem it is at the moment of processing the necessary requirements to initiate the process; it is there where we identify the factors that prevent the legal physical sanitation of the rustic properties that are bureaucratic barriers, lack of specialized orientation, high costs and other.

In the present investigation we will be in charge of analyzing only the first three which are the ones with the highest incidence; so the research is aimed at establishing the possible solutions that local governments can apply to encourage the legal physical sanitation of rural properties.

The present investigation has managed to establish the incidence of each of the factors analyzed, after having collected the data through the instruments and having contrasted and validated the hypothesis; being that such situation from our Theoretical Framework of investigation, as it indicates the lawyer specialist in legal physical sanitation Collins Salvador Bejarano "The physical legal sanitation of properties is one of the most complex procedures that exist in our legal environment. Therefore, to undertake it correctly happens to have a thorough and thorough knowledge of the requirements and technical-legal procedures that must be followed. You have to know for example if the technical reports, plans, licenses do not have any defects or if the perimeter measurements of the terrain coincide with what is registered, etc".

INTRODUCCIÓN

En esta tesis se aplicó varias técnicas estudiadas a lo largo de la vida estudiantil; las cuales pretenden solucionar uno de los problemas más grandes que se presentan en la localidad de la esperanza en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos. Con la aplicación de todas estas técnicas es necesaria la modificación del procedimiento para saneamiento físico legal de los predios rústicos en los gobiernos locales; el objetivo es conocer los factores que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos.

El enfoque del estudio aplicado a la presente tesis pretende ser en gran medida útil a fin de que ayude a eliminar los factores que impiden el saneamiento físico legal de los predios rústicos y que esta ayude a los propietarios a realizar sus trámites sin dificultades administrativas en los gobiernos locales.

La investigadora

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACION

1.1 Descripción del Problema

Actualmente tenemos que entre los derechos fundamentales de la persona humana reconocidos y establecidos por nuestra carta fundamental, es el derecho a la propiedad esto es a tener un lugar en el cual se pueda disponer de un inmueble, sea para vivienda, lugar de esparcimiento, negocio, centro comercial, conjunto de vivienda, bienes raíces, etc., siendo que para ello existe muchas maneras de obtenerlo. Ante ello en nuestro país, se tiene la figura del Saneamiento Físico Legal de predios que, no es otra cosa que, tramitar la formalización e inscripción legal de un predio en los Registros Públicos, para luego lograr la titulación formal conforme a ley de un predio.

De la investigación realizada se pudo saber que el 21 de abril del 1936 se produce la acumulación de los fundos "El Arenal", "San Andrés", "Allpahuasi Primero", "Allpahuasi Segundo" y "La Esperanza"; presentado por Don Octavio Bernal en representación de la Negociación Augusto Durand, los que se hallan contiguos formando un todo único sin soluciones de continuidad a mérito de esta acumulación los indicados fundos pasan a formar una Unidad Inmobiliaria que se conocerá con el nombre de "La Esperanza" con una extensión superficial de 211.00 Hectáreas y 7,500 metros cuadrados y se encuentran "circunscritos dentro de los siguientes linderos: Por el Norte las Haciendas "Las Islas" , "San Andrés" y la quebrada de Challhuacocha, Por el este las Haciendas de "San Andrés" y "Pedrosa"; por el sur la Hacienda "Jancao"; y por el oeste con el rio Huallaga y la Hacienda la "Isla".

El 20 de marzo de 1936 por Resolución Suprema el presidente General Oscar R. Benavides y Refrendada por el Sr. Ministro de Fomento General Manuel Rodríguez se autoriza a la "Testamentaria Augusto

Durand", para llevar a efecto la parcelación del fundo "La Esperanza" de conformidad con el Plano que fije la superficie parcelaria en 211.00 Hectáreas y 7,500 metros cuadrados, las que quedan divididas en 247 lotes, la testamentaria según dicha Resolución Suprema queda obligada; Primero: a que la dotación de agua sea de un litro por segundo por hectárea", Segundo: a no vender lotes de terreno cuyas áreas sea menor a 5,000.00 metros cuadrados, Tercero: a dejar una faja de terreno libre de 8.00 metros a cada lado del eje de la carretera Huánuco - Pucallpa y a dar a los caminos interiores 6.00 metros Cuarto: A no comprender las acequias comunales de riego en el área de los lotes por vender, Quinto: A poner a disposición del Estado un lote de terreno de 2.00 hectáreas para viveros de frutales y Sexto: a remitir a la dirección de Agricultura, Ganadería y colonización del Ministerio de Fomento, copia de los contratos de venta que realice.

Sin embargo , tenemos en la realidad que , sanear un predio (propiedad inmueble) en la localidad de la Esperanza es complicado para el propietario debido a varios factores. En primer cuando un propietario desea realizar el Saneamiento Físico Legal de su predio en la Municipalidad Distrital de Amarilis nos encontramos con (i) Falta de una planificación eficaz, (ii) Procesos de saneamiento deficiente, y (iii) Barreras Burocráticas.

Segundo lugar , la mayoría de propietarios son posesionarios esto debido a que el predio se encuentra en nombre de un propietario anterior que ha fallecido o que sus herederos no se ponen de acuerdo en cuanto a la sucesión intestada ,nadie quiere invertir en dicho proceso ,o alguno de los hermanos no desea vender el mismo ,situación que obstaculiza la formalización legal del predio ; en tercer lugar ,vemos que los propietarios construyen sus viviendas en el derecho de via a falta de licencias de construcción esto debido a que no se cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano actualizado;

Cuarto lugar, la mayoría de los propietarios de la localidad de la Esperanza no cuenta con un documento notarial que le acredite la

propiedad ya que solo cuentan con documentos privados simples y esto no le sirve para poder realizar los trámites del Saneamiento Físico Legal en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

De la información obtenida tenemos que la Municipalidad Provincial de Huánuco ha realizado el ajuste de la zonificación de los usos de suelos de la provincia de Huánuco para el Distrito de Amarilis, es así que desde el año 1999 hasta la actualidad no se ha realizado la actualización del cambio de uso por parte de la Municipalidad Provincial de Huánuco, entidad competente de proponer el cambio de uso en su jurisdicción.

De lo dicho anteriormente, se tiene que estas dificultades y limitaciones no permiten el saneamiento físico legal de predios, y su posterior habilitación urbana, situación que desfavorece y no permite que muchas familias logren su anhelo de tener una vivienda saneada, y un lugar donde puedan construir sus hogares; situación por lo cual se ha realizado la presente investigación científica habiendo proporcionado propuestas de solución al mismo.

1.2 Formulación del Problema

1.2.1 Problema General

¿Cuáles son los factores en el Gobierno Local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza – Huánuco 2017?

1.2.2 Problemas Secundarios:

¿De qué manera la falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza?

¿De qué manera la falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza?

1.3 Objetivo General

Conocer los factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza.

1.4 Objetivos Específicos

Establecer si la falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicas en la localidad de la Esperanza

Establecer si la falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

1.5 Justificación de la Investigación

El presente estudio se justifica porque la formalización de la propiedad es un problema aún no resuelto y que tiene una gran repercusión en las familias, en cuanto a la pobreza y al crecimiento socio económico por falta de acceso a la propiedad y por ende su seguridad jurídica, por no tener derecho a invertir o acceder a créditos financieros modernos fundados en garantías reales, ya que la titulación significa para el propietario una protección básica.

Entonces, a raíz de lo expuesto anteriormente, el propósito de este estudio servirá para proporcionar conocimientos teóricos de los resultados del Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza, e identificar los factores que dificultan los tramites en los gobiernos locales, de manera que permitan implementar y/o mejorar las políticas relacionadas al problema planteado y contribuir con ello a su solución

1.6 Limitaciones de la Investigación

Acceso limitado a expedientes de Saneamiento Físico Legal, en la Municipalidad Distrital es de Amarilis, resultando muy escasos e inaccesibles.

Deficientes recursos que no permitieron al investigador ampliar la circunscripción de la presente investigación, sea en el ámbito práctico, dogmático y jurisprudencial.

Escasa bibliografía referente al tema de Saneamiento Físico Legal de predios rústicos, sobre derecho de propiedad, sobre Derecho Civil patrimonial, y sobre todo, de derecho urbanístico. (Paucar Falcón, 2017)

1.7 Viabilidad o Factibilidad

La investigación cumple las estipulaciones que ratifican el des empeño de los fines trazados. Sus elementos que lo conforman que abarcan el entorno propio al saneamiento físico legal de los Predios Rústicos de la localidad de la Esperanza, que trata de consolidar una posterior titulación del predio e inscripción en la SUNARP.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

Se ha ubicado la siguiente tesis relacionadas a la temática de la presente investigación:

A. A Nivel Local

América Pelagia Paucar Falcón.-

Tesis: “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017” (Tesis para optar el Título de abogada).

La tesista llega a la conclusión que, la inscripción constitutiva garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Que, el nivel de Seguridad Jurídica es relativo, toda vez que se obtiene aplicando la Inscripción Registral Declarativa de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Que, la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble genera conflictos judiciales tales como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco.

B. A Nivel Nacional

Popilio Neme MEJÍA ALEY.-

Tesis: “EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, EN EL AÑO 2015” UDH Huánuco – Perú 2017. (Tesis para optar el Título de abogado).

Está probado que, el saneamiento físico legal de predios, para su posterior habilitación urbana, en el distrito de San Martin de Porras,

en el año 2015 no se viene tramitando de una manera eficiente y oportuna.

Está probado que, el trámite de los saneamientos físico legales de predios se viene dando de manera ineficaz.

Está probado que, existe una cantidad regular de tramitaciones de habilitaciones urbanas de predios en litigios que no tienen una solución oportuna.

Está probado que, a factores atribuibles al poder judicial, existe ineficiencia en la tramitación de habilitaciones urbanas, en el Distrito de San Martín de Porras, en el año 2015.

Luis Eduardo, ALIAGA BLANCO.-

Tesis: “LA DESNATURALIZACIÓN DE LA FINALIDAD DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN EL PERÚ” Pontificia Universidad Católica del Perú – Perú 2012. (Tesis para optar el Título de Abogado).

En la investigación hemos corroborado que las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos:

(i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos.

Los altos montos de los aranceles registrales son generados por que el cálculo de los mismos está en relación directa con valor o cuantía del acto y no con valor de los gastos que efectivamente realiza el Registro para inscribir una rogatoria.

Los altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, son creados principalmente por el condicionamiento al cumplimiento de pago de tributos (municipales y al gobierno central) para la transferencia de predios.

C. A Nivel Internacional

Carlos Adolfo, Esquivel Oporto.-

Tesis: “**COFOPRI ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?**” **FLACSO – México 2010. (Tesis para optar el grado de Maestría en Gobiernos y Asuntos Públicos).**

El tesista llega a la conclusión que, COFOPRI es una organización efectiva en la medida que consiguió sus metas operativas. La efectividad organizacional mostrada por la comisión no le permite reducir la pobreza ni mejorar el bienestar de la población objetivo de su política. La política de formalización que implementó no alcanzó los efectos esperados, sin embargo, se debe considerar que los datos utilizados provienen de la encuesta de línea de base que se realizó el 2000 y el programa empezó a ejecutarse en 1996. (Esquivel Oporto, 2010).

2. 2 Bases Teóricas.

A. Saneamiento Físico Legal de Predios

Según la Revista Electrónica de Abogados Inmobiliarios, extraído de la página web <http://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-saneamiento-fisico-legal-de-propiedades-en-peru/> _Leído el 20/10/2017 – Huánuco Refiere, El saneamiento físico legal de predios es el conjunto de pasos orientados a la regularización y formalización del derecho de propiedad u otros derechos reales. Es decir, con el saneamiento se busca “perfeccionar” el derecho que se tiene sobre un bien con la finalidad de que quede “apto” para su inscripción en el registro. Entonces, podemos decir que la finalidad última del saneamiento de predios es la inscripción de los derechos que existan sobre los mismos en los registros públicos. El saneamiento físico legal de predios es el trámite destinado a la regularización de la documentación de la propiedad del terreno en primer lugar, y luego de la construcción que se haya edificado sobre el predio (de ser el caso) con el objeto de obtener la titulación o acreditación idónea para su acceso a los Registros

Públicos. Los gobiernos locales cuentan con el marco normativo y las competencias necesarias para ejecutar e implementar las acciones correspondientes al Saneamiento Físico Legal, formalizar la propiedad informal, es decir los gobiernos locales tienen la responsabilidad de sanear de forma integral los Predios urbanos en el ámbito de sus circunscripciones.

Según el Informe de Investigación N° 64 /2014-2015 realizado por la especialista parlamentario ESTHER MARIA HUAMANI CABRERA dice que los gobiernos locales cuentan con el marco normativo y las competencias necesarias para ejecutar e implementar las acciones correspondientes al Saneamiento Físico Legal, formalizar la propiedad informal, es decir los gobiernos locales tienen la responsabilidad de sanear de forma integral los Predios urbanos en el ámbito de sus circunscripciones.

B. Predio Rústico

En cuanto a la distinción entre terrenos urbanos y rústicos, esta no es pacífica ya que no tenemos una norma que indique específicamente sus diferencias para efectos del impuesto. En un trabajo anterior indicamos que “La calificación que se le dé a un predio, no debe obedecer a la zona en donde se encuentre ubicado sino más bien al uso que se le dé a un predio”. Sobre el tema precisa que “El Tribunal de Garantías Constitucionales en el recurso de casación interpuesto por don Fernando Gilardi Velasco contra la sentencia de la Segunda Sala Civil de la Corte Suprema de la República dispuso que es el uso que se le da al predio y no su ubicación lo que determina que se le considere rústico o urbano: lo primero, si está destinado a la agricultura o la ganadería; lo segundo, si lo está a servir de habitación, comercio, industria, a una finalidad cultural u otros usos análogos. De este modo, el Tribunal de Garantías Constitucionales recoge el criterio establecido por el Reglamento General de Tasaciones. (Alva Matteucci, 2015, p. 5)

C. Derechos Reales.

La definición clásica concibe: "el derecho real como aquel que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa". Ortolan Señala que: "la jurisprudencia romana no ha establecido una decisión general en que haya colocado todas las diversas especies de derechos sino que ha procedido por partes, pero que de algunas indicaciones sueltas y de las comparaciones admitidas por todos, que aunque no pertenezca al Derecho Romano, de él ha sido deducida. Se refiere a la división de los derechos en Reales y Personales que acepta como exacta con tal que sea bien definida". (Ortolan, 2005, p. 113)

"El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio". (Petit, 2010, p. 95)

Gatti y Alterini sostienen que: "el derecho real es un poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algunas, o alguna de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado". (Alterini, 2011, pág. 133)

Díez Picazo expresa: "denominamos derecho real a un determinado tipo de derecho subjetivo que protege con carácter absoluto el interés de una persona sobre una cosa, otorgándosele un poder directo e inmediato sobre ella y al mismo tiempo una eficacia general en relación con los terceros, entendiendo por terceros a los posibles adquirentes de la cosa y a las demás personas que se encuentren en relación con ella". (Díez-Picazo, 1989, pág. 41)

Las definiciones de los Jurisconsultos Aubry Et Rau, han sido criticadas por los comentaristas modernos quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecer un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

Regulación de los derechos reales en el ordenamiento jurídico peruano.

a. Enumeración de los Derechos Reales.

Nuestro Código Civil de 1984 regula en su libro V, todos los derechos reales por excelencia, por lo que podemos detallar que los derechos reales regulados en nuestro ordenamiento jurídico son:

Derechos reales principales

- Propiedad.
- Posesión.
- Usufructo.
- Uso y Habitación.
- Derechos de Superficie Servidumbres.

Derechos reales de garantía

- Anticresis.
- Hipoteca.

Derechos de retención

Cabe precisar que antes de la dación de la Ley N° 28677, la Prenda era considerada como uno de los derechos reales de; sin embargo con la citada ley esta ha sido derogada.

D. Barreras Burocráticas

Según Guimaray & Romero Las barreras burocráticas son todas aquellas exigencias, requisitos, limitaciones, prohibiciones y/o cobros que impongan las entidades de la administración pública (en adelante, «entidad» o «entidades»), dirigidos a condicionar, restringir u obstaculizar el acceso y/o permanencia de los agentes económicos en el mercado y/o que puedan afectar a los administrados en la tramitación de procedimientos administrativos sujetos a las normas y/o principios que garantizan la simplificación administrativa. INDECOPI sostiene que del total de barreras eliminadas en el primer semestre 2018 el 50% pertenecen al sector de Construcción e Inmobiliario, seguido por barreras que afectan de manera transversal a todos los

sectores (12%), sector transporte (8%) y sector salud (8%).(Guimaray & Romero, 2017, p. 7)

E. El Patrimonio

Cabanellas define el patrimonio como: "el conjunto de bienes. Créditos, y derechos de una persona y su pasivo, deudas y obligaciones de índole económica".

El patrimonio es el conjunto de bienes, créditos y obligaciones que tiene un sujeto, en otros términos, el patrimonio es el conjunto de derechos patrimoniales y obligaciones atribuibles a un sujeto. La palabra patrimonio se define también como todo objeto corpóreo o incorpóreo susceptible de apropiación y de una valoración económica. (Cabanellas, 2013, p. 195)

F. Los Bienes.

Se consideran bienes todos aquellos elementos del mundo exterior a las personas, que de una manera directa o indirecta sirven para satisfacer sus diferentes necesidades y tienen como denominador común o nota esencial, un valor. Dentro de esta acepción se encuentran todos los elementos, corporales como incorpóreos. (Egacal, 2010, p. 357)

El bien como objeto de derecho real, es toda entidad corporal o incorpórea, determinado, susceptible de valor económico, del cual se puede servir el ser humano para la satisfacción de sus múltiples necesidades.

Entonces se denomina bien a los objetos corporales y a los incorpóreos y se llama cosa solamente a los objetos corporales, todas las cosas son bienes, pero no todos los bienes son cosas, porque hay bienes incorpóreos, como los derechos, que no son cosas.

Enneccerus define a las cosas como partes de la naturaleza no libre y dominable que rodea al hombre, que tienen sustantividad propia, una denominación especial y un valor en la vida del tráfico, siendo en consecuencia reconocidas como objetos de derechos independientes. (Enneccerus, 2004, p. 548)

Los bienes conjuntamente con las deudas, forman el patrimonio del sujeto.

En sentir de Josserand, bienes, en su acepción jurídica, son los valores económicos o los objetos materiales, que caen generalmente bajo los sentidos, un terreno, un vestido, o los derechos establecidos sobre dichos objetos: "se distingue así y se oponen a las cosas, soportes de los derechos, y los derechos que descansan sobre ellas". (Josserand , 1950, p. 1317)

Lucrecia Maisch define los bienes como: "los objetos corporales (cosas) e incorporeales (derechos) que tengan valoración económica y sean susceptibles de apropiación", en tanto que la cosa es lo material, lo sensible, especialmente lo que se puede tocar y palpar, el corpus, quedando excluidos los servicios y las llamadas cosas inmateriales.

En el derecho actual, son bienes, objeto de derechos reales, todas las entidades corporales o incorporeales, susceptibles de tener valor económico, apropiables por las personas para la satisfacción de sus necesidades.

La palabra bien, tiene un significado puntual, consiste en todo objeto corpóreo o incorpóreo susceptible de apropiación y de una valoración económica, entonces se puede precisar que los bienes son objetos de un derecho real.

G. La Posesión.

Martin Wolf dice, refiriéndose a la posesión: "señorío que aparece como tal ante la conciencia común. Solo puede ser objeto de posesión las cosas y derechos susceptibles de apropiación, esta Última frase, excluye cosas que están fuera del comercio de los hombres". (Wolf , 1971, p. 46)

Jorge E. Castañeda dice: "la posesión es la puerta que conduce a la propiedad". (Castañeda, 2015, p. 90)

Así también, Jorge Avendaño Valdez, afirma que "de acuerdo a la definición que contiene el Condigo, quien ejerce la facultad de

usar, está poseyendo. Igualmente quien disfrute, esta también poseyendo". (Avendaño & Avendaño, 2017, p. 49)

Por su parte nuestro ordenamiento jurídico define a la posesión como el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

La posesión cumple diversas funciones, entre ellas tenemos:

- a. La posesión es un fenómeno inherente a la relación del ser humano con el mundo físico y natural en el que vive.
- b. Actúa como causa eficiente de la adquisición de otros derechos reales correspondientes al bien, como la adquisición de la propiedad de los frutos.
- c. Es el contenido de la mayoría de otros derechos reales, así del derecho de propiedad, de usufructo y de todo derecho por el cual se tenga el uso y goce de un bien.
- d. Es el presupuesto para la defensa de un determinado estado de los bienes.
- e. Es un instrumento de publicidad de los derechos reales.
- f. Función de legitimación del derecho real del titular.
- g. La posesión cumple también una función social.

Clases de posesión y sus efectos

a) Posesión Inmediata y Posesión Mediata.

Posesión inmediata. Es aquella que se ejerce de manera actual y temporal, mediante un acto derivativo que le atribuye al poseedor inmediato una determinada condición jurídica, ejerciendo el poder de hecho sobre el bien, ejemplo: el arrendamiento, el comodatario.

El poseedor inmediato siempre es uno o varios en forma de coposesión. En cambio, los poseedores mediatos pueden ser varios en distintos planos.

Como bien dice Valencia Zea, "Al poseedor que ejerce su poder de hecho por intermedio de otro, la doctrina la denomina poseedor mediatos y al que tiene actualmente la cosa, poseedor inmediato

Es necesario para ser poseedor inmediato el que posee con un título, siendo poseedor mediato el que le confirió el título. El que posee un bien para sí y por sí, pero sin título, no es poseedor inmediato.

Posesión mediata. Algunos tratadistas como Martin Wolff lo llaman posesión fingida, que se revela en el acto derivativo en virtud del cual, el poseedor mediato confiere al poseedor inmediato, una condición jurídica expresada en un título.

Es poseedor mediato quien tiene a su favor una acción o pretensión de entrega; y correlativamente, poseedor inmediato quien está obligado a devolver la cosa al poseedor mediato. Tan solo es necesario que exista la obligación, por parte del poseedor inmediato, de restituir la cosa a otro, sin importar la clase o fuente de la obligación. Así, el usufructuario estará obligado a restituir la cosa al propietario, el arrendatario al arrendador.

b) Posesión legítima e ilegítima.

- Posesión legítima. Se da cuando existe correspondencia neta o sea inequívoca, entre el poder ejercitando y el derecho alegado. La posesión legítima deriva o emane necesariamente de un título, entendiéndose por título la causa legal.

Castañeda afirma que: “la posesión legítima emana de un título, de un derecho real o de un negocio jurídico, que deberá ser válido”.

Para poder determinar una posesión legítima será necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido, basándonos necesariamente en la buena fe.

Lafaille dice: “la posesión es legítima cuando el ejercicio de un derecho real sea de acuerdo a las disposiciones del código civil”.

- Posesión ilegítima. Se da cuando se rompe dicha correspondencia, el poder de hecho se ejerce independientemente, protegida por la ley con abstracción del título.

Lafaille precisa que: la posesión será ilegítima cuando se tenga sin título, o por un título nulo o fuere adquirido por un modo insuficiente para adquirir los derechos reales, o cuando se adquiere del que no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla.

c) Posesión ilegítima de buena fe.

Previo a describir la posesión ilegítima de buena fe, es necesario conceptualizar "La buena fe", la misma que se define como un concepto moral de honradez, diligencias y lealtad en los actos jurídicos y en la vida general. Dentro de los Derechos Reales, la buena fe se traduce en la creencia de quien transmite puede hacerlo, o de que se ha tomado posesión legítima de una cosa.

A tal fin, la buena fe es entendida en un sentido amplio, haciendo incluir en ella los casos en que el adquirente, acción sabiendo que no se ha convertido en propietario según el Derecho Civil, puede probar que su adquisición está justificada por la equidad.

En este orden de ideas, la posesión ilegítima de buena fe se presenta cuando el poseedor cree en su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título. El poseedor ignora que su título, o modo de adquirir, contiene vicio que lo invalida.

Por lo tanto, la posesión ilegítima de buena fe exige dos elementos: la creencia de que el título es válida y legítimo, y el elemento psicológico de la ignorancia o el error.

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso,

hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

Efectos de la buena fe.

El poseedor de buena fe hace suyo los frutos (naturales, industriales y civiles); si el bien poseído es un bien productivo, también hacen suyo los productos.

En cuanto a la prescripción adquisitiva o usucapión, favorece al poseedor de buena fe, en razón de que se acortan los plazos.

El poseedor de buena fe tiene derecho a un adecuado pago por las mejoras y tiene el derecho de retención del bien mientras no se le reembolsen los gastos efectuados por las mejoras.

El poseedor de buena fe puede solicitar se le ministre la posesión del bien y de no ser desposeído, si antes no ha sido citado, oído y vencido en proceso judicial.

d) Posesión ilegítima de mala fe.

El poseedor tiene pleno y cabal conocimiento de su ilegitimidad, no existe ignorancia ni error, sabe que su título es inválido o que simplemente es nulo o inexistente.

Son poseedores de mala fe el ladrón de un bien mueble, el usurpador de un inmueble (falta de título), el subarrendatario que contrata con el locatario a sabiendas de que no se encuentra facultado para ello (título inválido).

Efectos de la mala fe.

El poseedor de mala fe está obligado a devolver los frutos o productos percibidos y si no existen a pagar su valor estimado al tiempo que los percibió.

El poseedor de mala fe responde por la pérdida o detrimento del bien, aun por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que este también se hubiese producido en caso de haber estado en poder de su titular.

El poseedor de mala fe debe cumplir plazos más largos para efectos de la prescripción adquisitiva o usucapión.

El poseedor de mala fe tiene la obligación de devolver el bien que ha poseído con todos sus accesorios.

El poseedor de mala fe tiene derecho a un pago por las mejoras necesarias efectuadas

e) Posesión precaria.

El artículo 911 del Código Civil señala que: "La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido".

La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno. Necesariamente es posesión de mala fe. Ejemplo: el ladrón de una billetera, el usurpador de la casa, etc.

La posesión precaria es la que se ejerce cuando el título que se tenía ha fenecido. Este supuesto si es novedoso porque la posesión se adquirió con título, pero este llega a fenecer; es un caso típico de conversión de la posesión legítima en ilegítima. Ejemplo: X arrienda una casa a Y por un año, al término del cual, de no mediar acuerdo, no procede la renovación tácita del contrato. Es a partir de ese momento que el título de Y ha fenecido y deviene en precario y por eso se puede demandar desalojo por ocupante precario en cualquier momento."

H. Extinción de la posesión

El artículo 922 del código Civil, prescribe que la posesión se extingue por:

a. La Tradición. Es la entrega voluntaria del bien que "A" pasa a "B", es decir, es la transmisión de la posesión del poseedor tridente al excipiente, que adviene poseedor. En efecto, el transmitente puede perder su posesión, ya sea transfiriendo la propiedad del bien, a solo la posesión inmediata a título de comodato, locación, usufructo o deposita.

b.El Abandono. Constituye una extinción voluntaria de la posesión. El poseedor se despoja de la posesión del bien sin entregarlo a nadie. El abandono es cualquier acto voluntario unilateral que revele que no se quiere conservar la posesión.

c.Ejecución de resolución judicial. Significa la existencia de un proceso previo donde el poseedor ha sido vencido. La privación de la posesión como consecuencia de la ejecución de una resolución judicial puede ser temporal o definitiva.

d.Destrucción total o pérdida del bien. La destrucción del bien determina la imposibilidad física de ser objeto de relaciones jurídicas y en particular de la relación posesoria. Se entiende por destrucción la aniquilación física del bien, de tal modo que devenga en inútil para cumplir su fin social o económico.

I. La Propiedad

Desde tiempos remotos la propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana, hasta el punto de establecer que la propiedad es, de los derechos reales, el más antiguo y reconocido. Quizás, y creo que realmente es así, fue la civilización romana y su imperio quienes desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia, tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental y su posterior influencia, voluntaria o no, a las legislaciones de Latinoamérica.

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana, los romanos carecieron de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad; poco después, sancionado por el avance de la cultura occidental, se forja la idea básica de es propiedad, indicando así que la propiedad era la facultad que corresponde a una persona, al propietario, de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

Es de ello, que el Derecho Romano conoció una doble reglamentación de la propiedad; la primaria es la que establecía el derecho civil y se llama propiedad quiritaria (*dominium ex iure quiritium*); y la otra, que apareció con posterioridad, fue establecida por el derecho honorario y se denomina propiedad binaria. Con el tiempo, y al darse la fusión entre el derecho civil y el derecho honorario, encontramos un instituto unitario.

Es, entonces, en la historia de la época romana donde se forja la idea básica de la propiedad, pero los romanos eran muy prácticos, siempre, de cuando en cuando, eludieron dar una definición abstractas. Rea Meas Esta era una breve expresión romanística que da, como dice Ferranti, una idea sintética del derecho de propiedad; ella indica la relación de señorío de la persona con el Bien.

De ello deviene que el código Napoleónica de 1804, en su artículo 544, al referirse a la propiedad señala: "La propiedad, es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal que no haga de ellos use prohibido por la Ley o por los reglamentos" y es, en el momento del estallido de la Revolución Francesa, la propiedad se eleva al nivel de un dogma, convirtiéndose en un Derecho "sagrado" e "inviolable"

Una de las más importantes instituciones de los derechos reales es sin duda alguna la propiedad, por la importancia que esta institución del derecho civil es; se colige, en tal caso con buen tino, no existe una definición válida para todos los lugares y todos los tiempos de la propiedad de ella, como derecho real por excelencia, esta acondicionada por factores sociales, económicos, políticos, jurídicos y de otra índole.

Para las Partidas de Alfonso el Sabio, es "el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas en cuanto las leyes no se opongan".

Para el romanista alemán Rudolf Sohm, es el señorío jurídico absoluto sobre una cosa; y aunque se le impongan limitaciones, ellos siempre

habrán de ser externas y consistirán en derechos de otras personas a en personas de derecho público.

Los eminentes franceses Marcel Planiol y Georges Riped la conceptúan así: " Es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la acción y a la voluntad de una persona". Esta definición tiene el mérito de contener todos los caracteres que le atribuye la doctrina clásica.

Juan Bonnetcassee la define así: "Es el derecho real tipo, en virtud del cual, en la media social dada, y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por media de estos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble". (Bonnetcassee, 2014, p. 122)

Karl Marx, fundador del socialismo científico, sostiene críticamente "En cada época histórica la propiedad se ha desarrollado de un modo diferente en una serie de relaciones sociales completamente distintas. De ahí que la propiedad no sea una cosa eterna, inmutable y sagrada, coma lo afirman los juristas, sino una cosa relativa y contingente, producto de la organización económica de las sociedades a través de la historia. Por eso pretender dar una definición de la propiedad, coma de una relación independiente, de una categoría abstracta y aparte, de una idea eterna no puede ser más que una ilusión de metafísica o jurisprudencia".

Clemente De Diego da una interesante definición, para él, propiedad y familia, con sus derivados contratación y sucesión Mortis Causa, constituyen el objeto principal del Derecho Civil y la raíz de todos los tipos de relaciones jurídico- civiles. (Clemente de Diego, 2014, p. 75)

Acarrias define a la propiedad coma aquello "en virtud" de la cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona.

Girard la forja coma el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo

o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta).

Así también Manuel Albaladejo define a la propiedad como "el máxima poder jurídico plena sobre una cosa. Poder en cuya virtud, en principio, queda sometida directa y totalmente (es decir en todos sus aspectos y utilidades que pueda proporcionar) a nuestro señorío exclusivo".

De la misma manera Martin Wolf dice que "La propiedad es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa". (Wolf , 1971, p. 46)

En esta línea Manuel Albaladejo considera que el objeto de la propiedad pueden ser solo las cosas corporales (sean inmuebles o muebles) específicamente determinadas".

Diego Espín Canovas, al tratar este mismo tema, considera que "lógicamente el derecho de propiedad recae sobre cosas corporales, y a estas se limita originariamente, pero el derecho moderno habla también de propiedad intelectual e industrial, pero existe derecho de propiedad que recae sobre cosas incorpóreas, por lo que se prefiere hablar de derechos sobre bienes inmateriales, como categoría de derechos patrimoniales, de naturaleza análoga a las reales, por lo que deben ser consideradas como derecho de propiedad especiales. (Espin, 1995, p. 92)

Refiriéndose a este punto Puig Brutau señala que "el uso del vocablo propiedad significa el derecho más pleno que pueda recaer sobre objetos de otra clase (distintos a las cosas materiales), por lo que se puede hablar de propiedades especiales". (Brutau, 1982, p. 100)

Nuestra legislación, al considerar que la propiedad es un conjunto de derechos sobre un bien, está englobado en su objeto tanto los bienes materiales como los bienes inmateriales, así lo considera el maestro Jorge Eugenio Castañeda al señalar que la palabra "bien es un término amplio que no solo comprende cosas, sino también derechos". (Castañeda, 2015, p. 190).

En conclusión, acorde, es muy importante delinear en razón a lo señalado que el objeto de la propiedad es el bien, toda vez que la palabra "bien" es un término amplio que no solo comprende cosas sino también derechos.

En el rumbo de estas ideas Jorge Eugenio Castañeda define la propiedad como "poder o señorío que una persona tiene sobre una cosa de modo excluyente y exclusivo".

Debemos señalar a modo de explicación que, al referirnos al poder pleno, no queremos decir ilimitado ya que es la misma Ley que le pone límites al derecho de propiedad; por eso compartimos la idea de Albaladejo cuando dice que: "el poder pleno es poder total, dentro de los límites en los que la Ley lo concede sobre la cosa, o si se quiere, dentro de los límites máximos que la ley admite que alcance el señorío sobre las cosas" (Albaladejo , 2002, p. 261), o como dice Pugliatti, quien comentando el artículo 832 del Código Civil Italiano indica que la propiedad no tiene límites y tiende a absorber totalmente todas las posibilidades de utilización de la cosa, lo cual nos lleva a señalar que el derecho de propiedad no pierde su carácter de poder total, aunque las facultades del propietario estén.

Características de la propiedad; debemos señalar que así como la doctrina hace esfuerzos para determinar los lineamientos conceptuales de lo que es la propiedad; de igual manera las hace en cuanto a la labor de precisar cuáles son las principales características de la misma.

En Roma, se le atribuía a la propiedad tres características importantes: absoluto, perpetuo y exclusivo.

Así pues, el Código Civil peruano señala, en el Libro de Derechos Reales, los cuatro atributos o derechos que confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

- El derecho a usar (ius u tendí). Es servirse del bien, como ejemplos ilustrativos podemos citar: usar un mato para el traslado continuo de un lugar a otro, el usar una mesa para escribir nuestros escritos, el usar el celular para realizar y recibir Llamadas telefónicas.

- El derecho de disfrutar (ius fruendt). Es percibir u obtener los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original, coma ejemplo citamos: las crías de ganado, las cosechas que un determinado producto o la merced conductiva de un arrendamiento.
- El derecho a disponer (ius disponendi). Es prescindir del bien, ejemplo citamos: la hipoteca de una casa para poder obtener un crédito financiero, la venta de un inmueble.
- El derecho de reivindicar (ius vindicandi). Esto supone recuperar el bien que este en poder de un tercero y no del propietario. En cualquier caso, el propietario está facultado a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente, coma dice que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor legítimo), como ejemplo citamos: la acción reivindicatoria.
- Componentes estos que son estudiados por la doctrina junto a los /caracteres de la propiedad, los cuales están fijados en cuatro rubros:
 - Un derecho absoluto. Confiere al titular todas las facultades sobre el bien, esto quiere decir, usar, disfrutar y disponer del bien cuando así él lo decida.
 - Un derecho exclusivo. Elimina todo otro derecho sobre el bien, pues no deja lugar a otro derecho más que el suyo.
 - Un derecho perpetuo. Ella entendida como un derecho infinito, porque no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho
 - Un derecho real. La propiedad es el derecho real por excelencia, pues establece una relación directa entre el titular del derecho y el bien que otorga ese derecho. El propietario ejercita sus atributos

sin la mediación de otra persona. Además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos.

Los tres primeros reconocidos ya en el Derecho Romano, el primero de ellos porque confiere al titular las facultades sobre el bien (usar, disfrutar y disponer), el segundo porque elimina todo otro derecho sobre el bien, el tercero porque ella no se extingue por el solo no uso, y el usarlo o porque establece una relación directa entre el titular y el bien.

2.3 Definiciones Conceptuales

- **Saneamiento físico legal:** Es el conjunto de pasos orientados a la regularización y formalización del derecho de propiedad u otros derechos reales.
- **Predio:** Básicamente y como nos indica el derecho, el predio es una propiedad de tipo inmueble que se haya conformada por una cantidad de terreno delimitada, en tanto, tal delimitación, conocida como linde, puede encontrarse materializada físicamente a través de mojones, vallas o cualquier otro sistema destinado al fin de delimitación, o en su defecto, el linde puede ser jurídico, o sea, hallarse asentado en una escritura pública de propiedad.
- **Propiedad:** Propiedad es el poder directo inmediato sobre un objeto o bien que ostentará el propietario de ese bien u objeto y lo que le permitirá disponer libremente del mismo, obviamente y siempre dentro de un marco legal.
- **El Impuesto Predial:** es un tributo de periodicidad anual que grava el valor de los predios urbanos y rústicos.
- **Autoavalúo:** Declaración del valor de un inmueble, determinado por el propietario o la Municipalidad correspondiente, según los criterios de valuación establecidos por esta última y la ley.
- **La posesión:** es una presunción en la cual el poseedor es considerado el dueño mientras no se compruebe lo contrario; esta figura jurídica creada por el legislador es muy importante ya que si una persona propietaria abandona una cosa y la deja a su suerte,

pero otra persona la posee la cuida, la conserva, la mejora, es justo que con el transcurrir del tiempo exista una figura que le permita adquirir la propiedad de ese bien al cual le ha dado una utilidad y ha gastado tiempo en conservarlo. Es la posesión el camino para que con el transcurrir del tiempo se adquieran los bienes por prescripción adquisitiva de dominio.

- **Predio Rústico:** Terrenos ubicados en zona rural dedicados a uso agrícola, pecuario, forestal y de protección y a los eriazos susceptibles de destinarse a dichos usos que no hayan sido habilitados como urbanos ni estén comprendidos dentro de los límites de expansión urbana.
- **Derecho de propiedad:** El derecho de propiedad o dominio de propiedad es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

2.4 Hipótesis

Hipótesis General

Existen varios factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza.

Hipótesis Específica

- A. La falta de una Base Gráfica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.
- B. La falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

2.5 Variables

2.5.1 Variable Dependiente:

Variable dependiente: (Y)

Y. Factores en el gobierno local.

2.5.2 Variable Independiente:

Variable Independiente: (X)

X. Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza.

2.6 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

2.6.1 DIMENSIONES

Una dimensión es un elemento integrante de una variable, que resulta de su análisis o descomposición.

2.6.2 INDICADORES

Son aquellos elementos que representan un inicio, señal o medida que permite estudiar o cuantificar una variable o sus dimensiones.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	TÉCNICAS INSTRUMENTO
<u>Independiente:</u> Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza.	Saneamiento Físico	X1 Base Grafica Catastral	<ul style="list-style-type: none"> • Encuestas a los usuarios. • Entrevistas a expertos • Fichas del proyecto de Actualización Predial
	Saneamiento Legal	X2 Conocimiento de las normas legales de saneamiento por parte de la población.	
<u>Dependiente:</u> Factores en el gobierno local	Eficacia	Y1 Falta de una planificación eficaz.	
	Eficiencia	Y2 Procesos de saneamiento deficiente.	
	Barreras burocráticas	Y3 Barreras burocráticas	

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de Investigación.

La presente investigación constituye una investigación básica no experimental. También recibe el nombre de investigación pura, teórica o dogmática.

Según Carrasco Díaz, denomina investigación básica "Es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar y profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad. Su objeto de estudio lo constituye las teorías científicas, las mismas que las analiza para perfeccionar sus contenidos".

3.1.1 Enfoque.

El enfoque que se le va a dar a la investigación será cuantitativo, pues se va a seguir un proceso riguroso desde la formulación del problema, objetivos e hipótesis, identificando las variables las mismas que serán medidas mediante una serie de instrumentos, para lograr la confirmación de las hipótesis.

3.1.2 Nivel.

El nivel de investigación que corresponde el presente trabajo es la de un investigación DESCRIPTIVA - EXPLICATIVA.

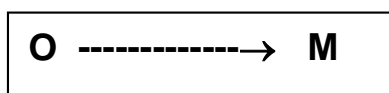
Según Garce Paz", se entiende por nivel de investigación descriptiva aquel que: "!(..) narra, describe o explica minuciosamente lo que está sucediendo en un momento dado y lo interpreta".

Para Sánchez Carlessi "la investigación explicativa constituye" es la explicación de los fenómenos y el estudio de sus relaciones para conocer su estructura y los aspectos que intervienen en la dinámica de aquellos (...) está dirigida a responder a las causas de los eventos físicos o sociales y su interés se centra en explicar por qué y en

qué condiciones ocurre un fenómeno o por qué dos o más variables se relacionan".

3.1.3 Diseño.

El proyecto se estructura bajo un diseño de investigación no experimental, por cuanto, el investigador no manipulará las variables, sólo se limitará a su observación tal como se presenta en la realidad y se desarrollará de ello una explicación.



Dónde:

O=Observación.

M=Muestra.

3.2. Población y muestra.

La población para el desarrollo de la presente investigación estará representado por los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza del distrito de la Amarilis.

Además lo constituyen los expertos en materia de Derecho Civil entre Abogados, Ingenieros, Notarios, Registradores y Gerentes municipales, los mismos que ascienden a 550 unidades de estudio.

Cuadro 01
Composición de estudio

UNIDAD DE ANÁLISIS	TOTAL
Propietarios de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza del distrito de Amarilis.	500 Objetos de análisis.
Abogados, Ingenieros, Notarios, Registradores y Gerentes municipales.	50 Objetos de análisis.
Total de unidades de estudio.	550 Unidades de estudio.

*Fuente: Observación directa de la investigación. Octubre 2017.
Elaboración: Investigadora.*

El muestreo es del tipo No probabilística, puesto que fue intencional, es decir, a criterio de la investigadora.

La Muestra: La muestra estuvo constituida por 50 propietarios de los predios rústicos de la localidad de la esperanza del distrito de Amarilis. Además lo constituyo 5 expertos en materia de derecho civil entre Abogados, Ingenieros, Notarios, Registradores y Gerentes municipales, los mismos que ascienden a 55 unidades de estudio.

Cuadro 02

Cuadro de nuestra de estudio

UNIDAD DE ANÁLISIS	TOTAL
Propietarios de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza del distrito de Amarilis.	50
Abogado, Ingeniero, Notario, Registrador y Gerente municipal.	5
Total de unidades de estudio.	55

Fuente: Observación directa de la investigación. Octubre 2017.

Elaboración: Investigadora.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas	Instrumentos
El fichaje	Fichas textuales y resumen para el recojo de información a las fuentes de información para el marco teórico.
Análisis de documentos	Ficha de análisis de los tramites documentarios del “Registro de Actualización Predial de la Localidad de la Esperanza”.
Entrevista	Ficha de entrevista a expertos en materia de Saneamiento Físico Legal.
Encuesta	Ficha de encuesta a los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

3.3.1. Para la recolección de datos

Una vez aplicados los instrumentos de recolección de datos como el fichaje, análisis de documentos, entrevista y encuesta, se procedió al conteo y el análisis respectivo a través de la estadística descriptiva simple, considerando la frecuencia simple y el porcentaje; luego se realizó la interpretación a partir de nuestro marco teórico.

3.3.2. Para la presentación de datos.

Para la presentación de datos se utilizó los cuadros de distribución estadística y los gráficos estadísticos simples.

3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos.

Para el análisis se utilizó el método hermenéutico para la interpretación de los datos o informes recolectados en el marco del derecho real, así mismo otro método utilizado fue el método dogmático.

CAPÍTULO IV
RESULTADOS

4.1 Procesamiento de datos

A. Procesamiento de las fichas de análisis de encuestas aplicados a los usuarios que acuden a la oficina de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.

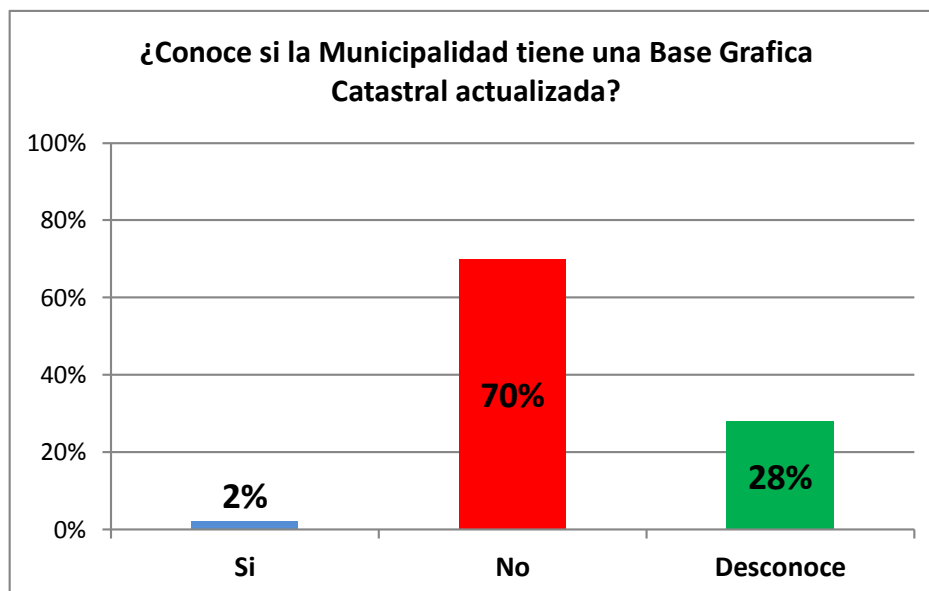
CUADRO N° 01

Muestra el conocimiento que tienen los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre la existencia de la Base Grafica Actualizada en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

¿Conoce si la Municipalidad Distrital de Amarilis tiene una Base Grafica Catastral actualizada?	Consideración de los propietarios de los predios rústicos		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	1	2%	50	100%
No	35	70%		
Desconoce	14	28%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°01



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°01.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°01 y grafico N°01, se muestra el conocimiento de los pobladores de la Esperanza si la Municipalidad Distrital de Amarilis tiene una Base Grafica Actualizada. La alternativa “**SI**” obtuvo un 2% de los resultados, mientras que la alternativa “**NO**” obtuvo el 70% de los resultados, mientras que la alternativa “**DESCONOCE**” tiene un 28%. Por lo que se puede concluir que la mayoría de la población piensa que la Municipalidad Distrital de Amarilis no tiene una Base Grafica Actualizada de la localidad de la Esperanza, mientras que un 28% desconoce la existencia de la Base Grafica Actualizada.

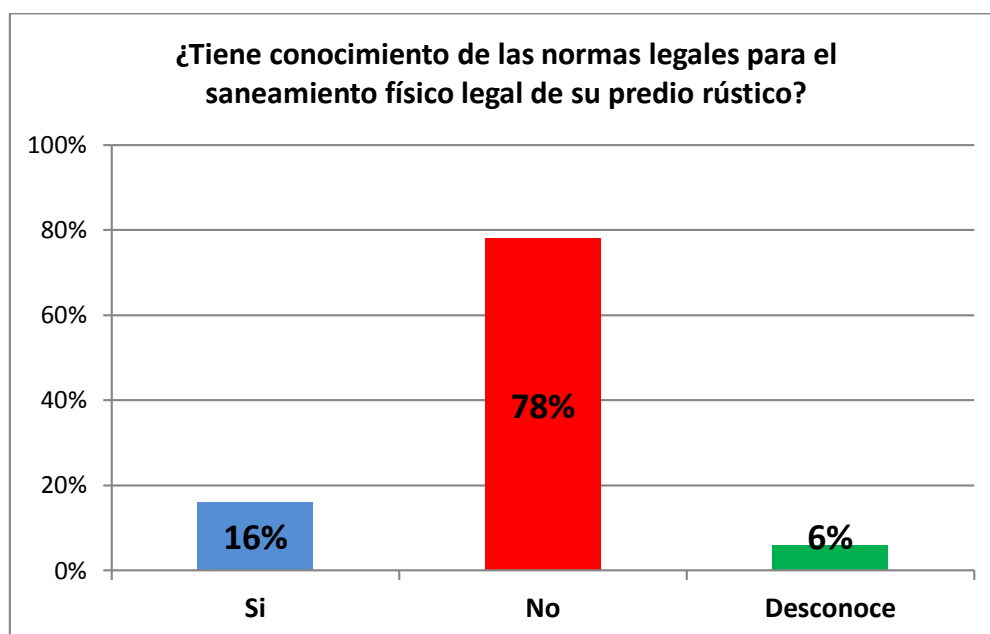
CUADRO N° 02

Muestra el conocimiento que tienen los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre las Normas legales que rigen el Saneamiento Físico Legal.

¿Tiene conocimiento de las normas legales para el saneamiento físico legal de su predio rústico?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	8	16%	50	100%
No	39	78%		
Desconoce	3	6%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°02



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°02.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°02 y gráfico N°02, se muestra los resultados sobre el conocimiento que tienen los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza de las normas legales para el saneamiento físico legal. La alternativa **“SI”** obtuvo un 16% de los resultados, mientras que la alternativa **“NO”** obtuvo el 78% de los resultados, mientras que la alternativa **“DESCONOCE”** tiene un 6%. Por lo que se puede concluir que la mayoría de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza no tiene conocimiento de las normas legales de Saneamiento Físico Legal para el trámite en la Municipalidad Distrital de Amarilis, mientras que un 16% si conoce las normas legales para el Saneamiento Físico Legal, mientras que un 6% desconoce las normas legales que existen.

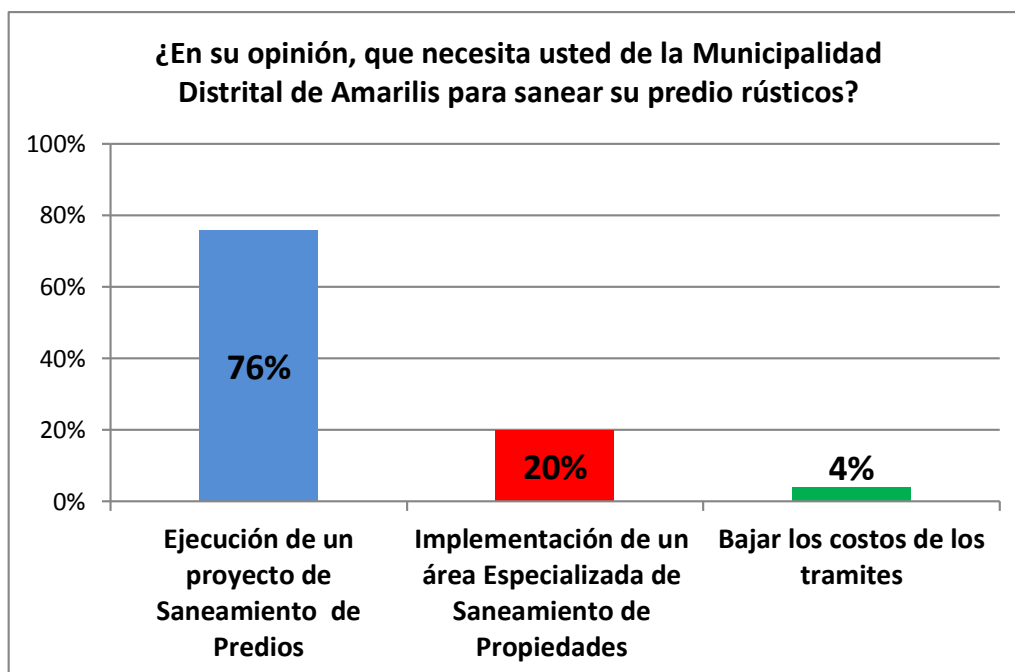
CUADRO N° 03

Muestra la opinión de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre que necesitarían de la Municipalidad Distrital de Amarilis para poder realizar el Saneamiento Físico Legal de sus predios.

¿En su opinión, que necesita usted de la Municipalidad Distrital de Amarilis para sanear su predio rústicos?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Ejecución de un Proyecto de Saneamiento de Predios	38	76%	50	100%
Implementación de un área Especializada de Saneamiento de Propiedades	10	20%		
Bajar los costos de los tramites	2	4%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°3.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°03



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°03.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°03 y grafico N°03, se muestra los resultados de los pobladores de la localidad de la Esperanza, en su opinión que necesita usted de la Municipalidad Distrital de Amarilis para sanear su predio rustico, un 76% de los pobladores necesita la implementación de un **Proyecto de Saneamiento físico Legal**, mientras que el 20% cree conveniente la implementación de un Área Especializado de Saneamiento de Propiedades en la Municipalidad Distrital de Amarilis y el 4% de los encuestados opinaron que los costos de los trámites para el Saneamiento Físico Legal son muy altos en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

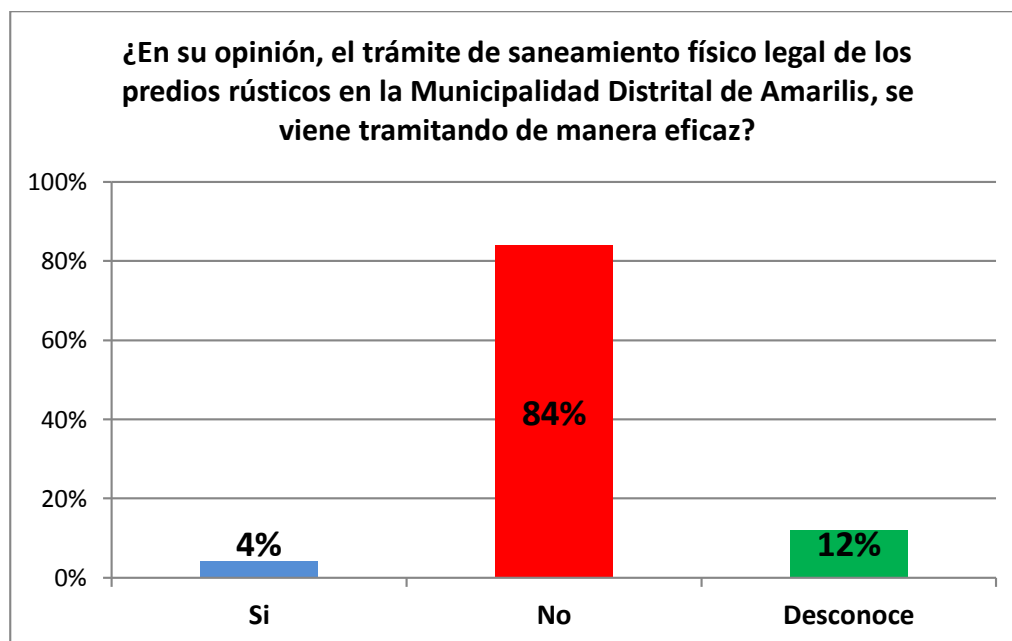
CUADRO N° 04

Muestra la opinión de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre la **eficacia** de la Municipalidad Distrital de Amarilis para tramitar el Saneamiento Físico Legal.

¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera eficaz?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	2	4%	50	100%
No	42	84%		
Desconoce	6	12%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°04



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°04.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°04 y grafico N°04, los pobladores de la localidad de la esperanza opinan sobre la **eficacia de los trámite** de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, La alternativa **“SI”** obtuvo un 4% de los resultados, mientras que la alternativa **“NO”** obtuvo el 84% de los resultados, mientras que la alternativa **“DESCONOCE”** tiene un 12%. Por lo que se puede concluir que la Municipalidad Distrital de Amarilis no es eficaz en dar solución a los trámites de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

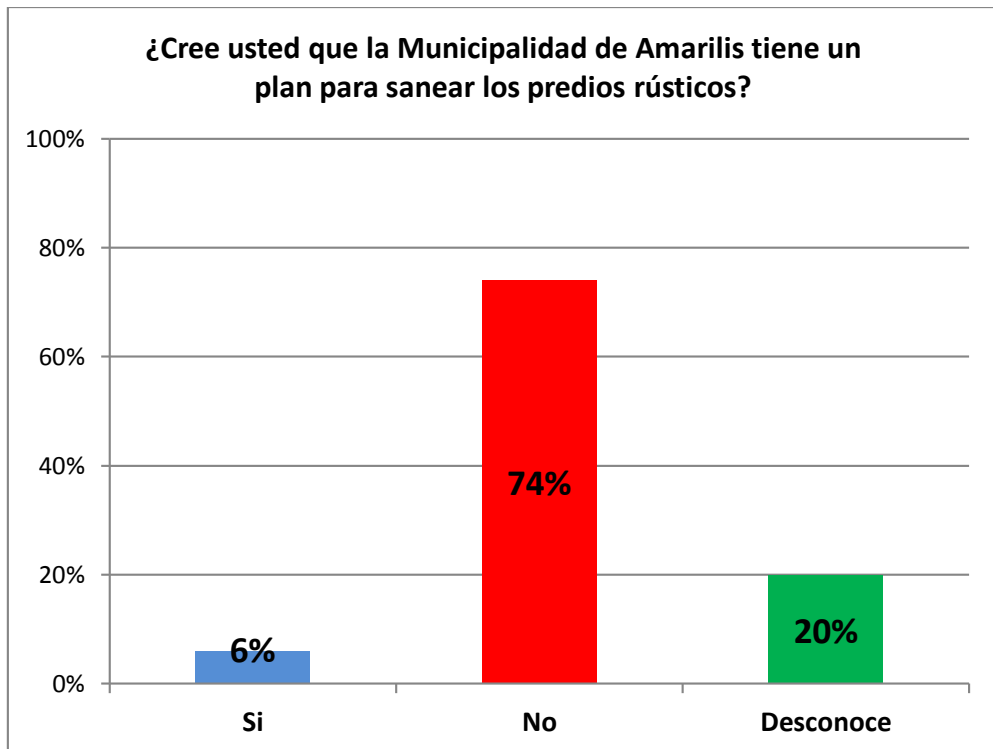
CUADRO N° 05

Muestra las opiniones de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre la **existencia de un Plan** para realizar el saneamiento Físico Legal en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tiene un plan para sanear los predios rústicos?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	3	6%	50	100%
No	37	74%		
Desconoce	10	20%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°05



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°05.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°05 y grafico N°05, los pobladores de la localidad de la esperanza muestran los resultados sobre si cree usted que la Municipalidad Distrital de Amarilis tiene un plan para sanear los predios rústicos. La alternativa **“SI”** obtuvo un 6% de los resultados, mientras que la alternativa **“NO”** obtuvo el 74% de los resultados, mientras que la alternativa **“DESCONOCE”** tiene un 20%. Por lo que se puede concluir que la mayoría de la población cree que la Municipalidad Distrital de Amarilis no tiene un plan para sanear los predios rústicos.

CUADRO N° 06

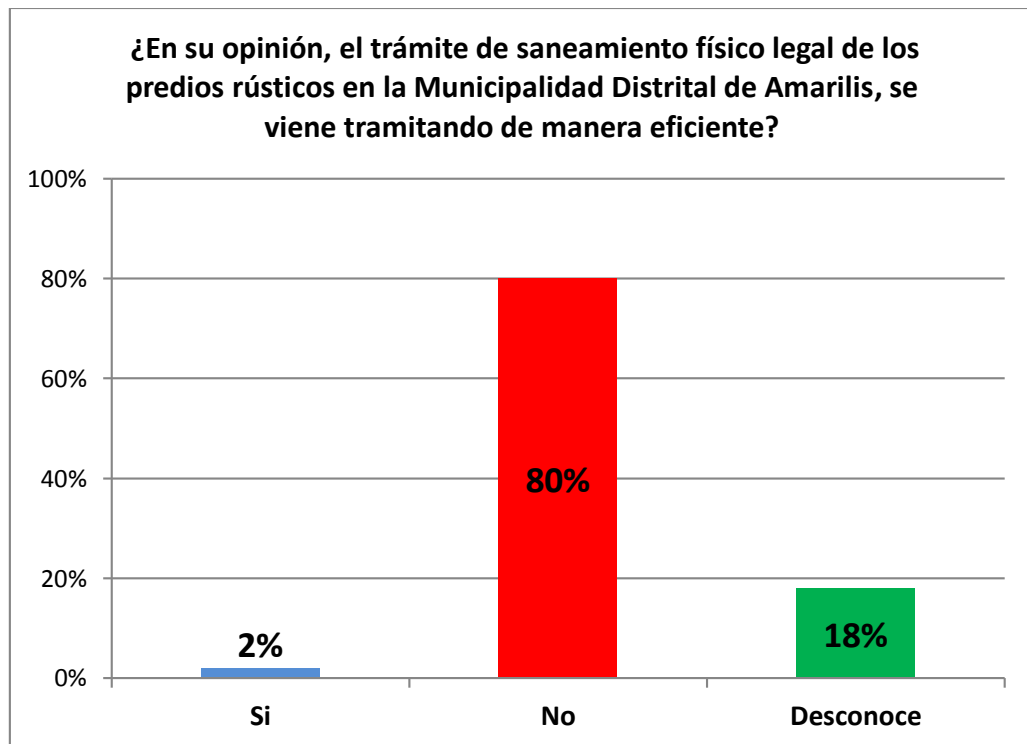
Muestra la opinión de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre la **eficiencia** para realizar los trámites del saneamiento Físico Legal en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera eficiente?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	1	2%	50	100%
No	40	80%		
Desconoce	9	18%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.

Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°06



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°06.

Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°06y grafico N°06, que los pobladores de la localidad de la Esperanza muestran en su opinión sobre la **eficiencia** de los trámite de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis. La alternativa “**SI**” obtuvo un 2% de los resultados, mientras que la alternativa “**NO**” obtuvo el 80% de los resultados, mientras que la alternativa “**DESCONOCE**” tiene un 18%. Por lo que se puede concluir que la mayoría de la población opina que el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis no se viene tramitando de manera eficiente.

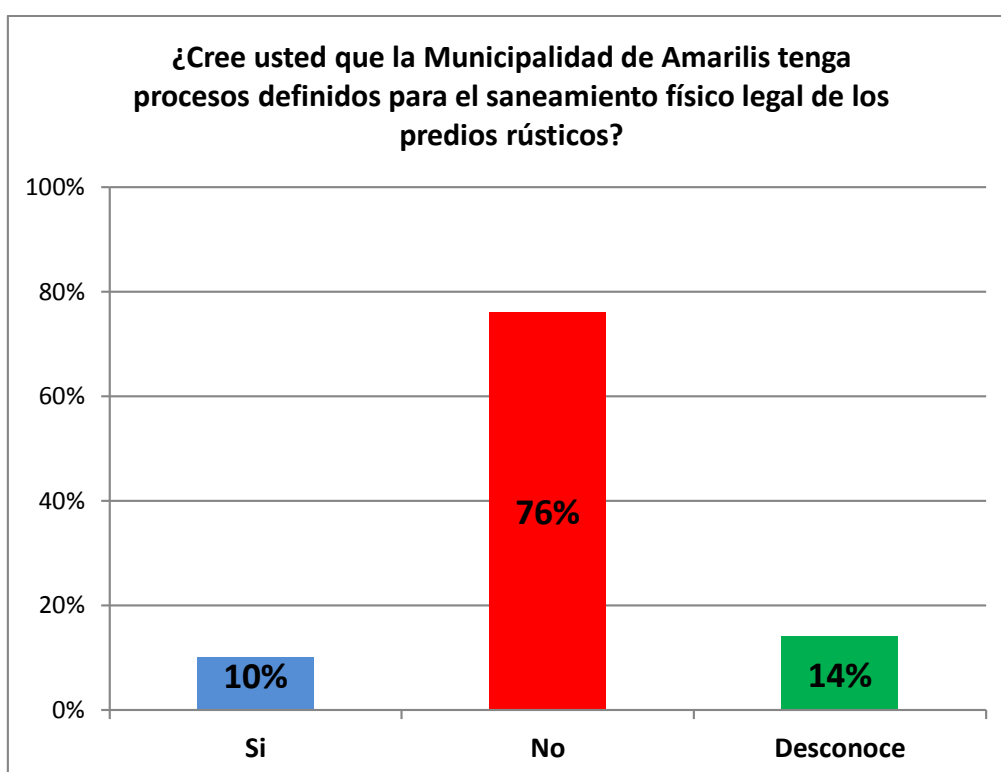
CUADRO N° 07

Muestra la opinión de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre si tienen los **procesos definidos** para realizar los trámites del saneamiento Físico Legal en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tenga procesos definidos para el saneamiento físico legal de los predios rústicos?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	5	10%	50	100%
No	38	76%		
Desconoce	7	14%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°07



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°07.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°07 y grafico N°07, cree usted que la Municipalidad de Amarilis tenga procesos definidos para el saneamiento físico legal de los predios rústicos los pobladores de la localidad de Esperanza. La alternativa “**SI**” obtuvo un 10% de los resultados, mientras que la alternativa “**NO**” obtuvo el 76% de los resultados, mientras que la alternativa “**DESCONOCE**” tiene un 14%. Por lo que se puede concluir que la mayoría de los encuestados de la localidad de Esperanza cree que la Municipalidad Distrital de Amarilis no tiene procesos definidos para el Saneamiento Físico Legal de los predios rústico.

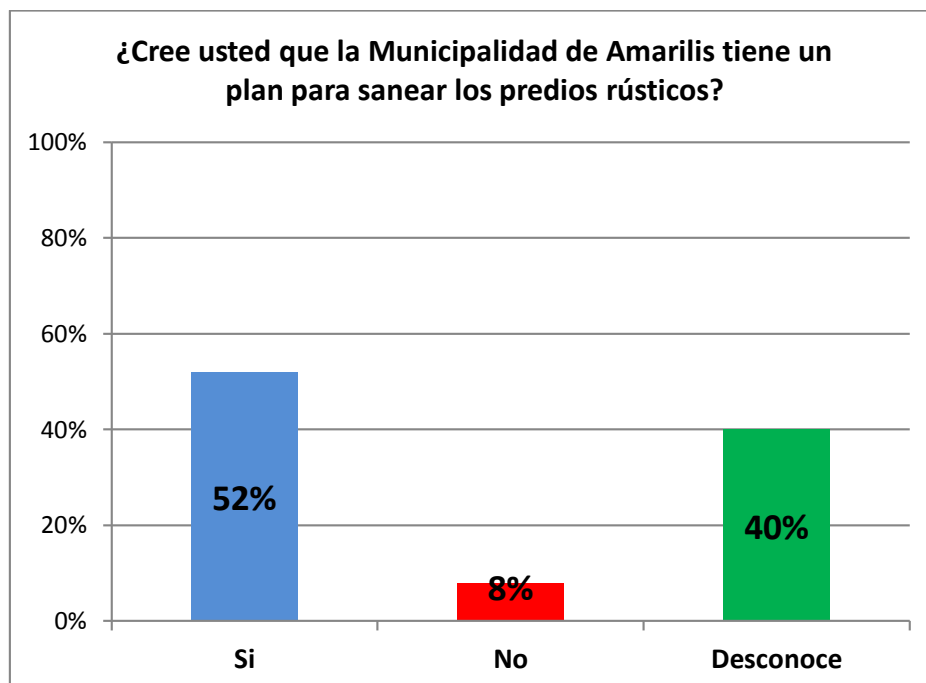
CUADRO N° 08

Muestra la opinión de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza sobre la **existencia de Barreras Burocráticas** para realizar los trámites del saneamiento Físico Legal en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

¿Conoce la existencia de barreras burocráticas en el trámite de saneamiento físico legal de predios rústicos en la Municipalidad de Amarilis?	Consideración de los propietarios		Total	
	f	PORCENTAJE	f	%
Si	26	52%	50	100%
No	4	8%		
Desconoce	20	40%		

Fuente: Ficha de encuesta – Anexo N°2.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

GRAFICO N°08



Fuente: Ficha de encuesta – Cuadro N°08.
Elaboración: Investigadora, noviembre 2018.

Análisis e interpretación:

En el cuadro N°08 y grafico N°08, conoce si en el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad de Amarilis existe barreras burocráticas. La alternativa “**SI**” obtuvo un 52% de los resultados, mientras que la alternativa “**NO**” obtuvo el 8% de los resultados, mientras que la alternativa “**DESCONOCE**” tiene un 40%. Por lo que se puede concluir diciendo que existen Barreras Burocráticas en el trámite de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la Municipalidad de Amarilis y que muchos de ellos desconocen.

B. Procesamiento de las fichas de entrevista aplicado a los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal de propiedades entre abogado, registrador, notario, ingeniero y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.

CUADRO N°09

Muestra de las experiencias de los expertos en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza, Amarilis, Huánuco.

A la pregunta	Respuestas de los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal entre abogados, Ingenieros, Notarios, registrador y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.	
<p>N°01 A su Experiencia ¿Cuál es el estado situacional de los predios rústicos de la localidad de la esperanza?</p>	<p>Experto Abogado</p>	<p>La localidad de la Esperanza está creciendo de forma desordenada porque la mayoría de los predios no cuentan con títulos de propiedad registrados en registros públicos.</p>
	<p>Experto Ingeniero</p>	<p>Muchos de los propietarios de la localidad de la Esperanza construyen sus viviendas dentro de la via esto debido a que estas no se encuentran aperturadas.</p>
	<p>Experto Notario</p>	<p>Muchos de los propietarios de la localidad de la Esperanza no cuentan con títulos de propiedad registrados en la SUNARP, esto genera que los propietarios realicen sus ventas de manera informal.</p>
	<p>Experto Registrador</p>	<p>La localidad de la Esperanza no cuenta con una Base Grafica Actualizada, cada una de las entidades que tienen que ver con el Saneamiento Físico Legal de Predios (SUNARP - Municipalidades - Dirección Regional de Agricultura) manejan su base grafica esto generan problemas de observaciones a los planos y memorias descriptivas.</p>
	<p>Experto Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.</p>	<p>Más del 60% de predios de la localidad de la Esperanza no cuentan con documentos de propiedad registrados en la SUNARP, esto está generando la venta de lotes de terreno sin Habilitación Urbana y esto genera a su vez la informalidad y el caos en el crecimiento de la ciudad de la Esperanza.</p>

Análisis e interpretación.

En el mes de noviembre pasado; se realizó entrevistas a 5 expertos en materia de Saneamiento Físico Legal de propiedades entre abogado, registrador, notario, ingeniero y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.

Los expertos manifiestan de manera indistinta que tienen conocimiento sobre el tema de Saneamiento Físico Legal de predios rústicos a los trámites correspondiente la cual se reviste de especial importancia en la presente investigación.

En este sentido observamos que los expertos en merito a lo establecido sostienen que el Saneamiento Físico Legal garantiza la seguridad del predio y el desarrollo ordenado de la ciudad.

Conclusiones: La mayoría de los expertos coinciden que los trámites de Saneamiento Físico de Propiedades de los predios rústicos de la localidad de Esperanza se vienen dando de manera ineficiente.

CUADRO N°10

Muestra de las experiencias de los expertos en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza, Amarilis, Huánuco.

A la pregunta	Respuestas de los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal entre abogados, Ingenieros, Notarios, registrador y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.	
<p>N°2 A su conocimiento ¿Existen muchos trámites en la Municipalidad Distrital de Amarilis de Saneamientos Físicos Legales de los predios rústicos de la localidad de la esperanza? ¿Cuáles serían los motivos?</p>	<p>Experto Abogado</p>	Si, existen muchas tramites en proceso, esto posiblemente porque no cuentan con profesionales capacitados en el proceso de Saneamiento Físico Legal.
	<p>Experto Ingeniero</p>	Si, debido a que la mayoría de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza no conocen el trámite adecuado para poder tramitar el Saneamiento Físico legal de sus predios en la Municipalidad de Amarilis y en los Registros Públicos.
	<p>Experto Notario</p>	Sí, porque hay muchos propietarios que necesitan tener su predio saneado para poder vender ya que el comprador solicita el título de propiedad.
	<p>Experto Registrador</p>	Sí, porque no cuentan con un área especializado en la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Amarilis para poder facilitar los trámites de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos.
	<p>Experto Gerente de Desarrollo Urbano y Rural</p>	Si, Porque muchos de los trámites que se realizan en el área de Gerencia de Desarrollo Urbano y rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis no cuentan con los documentos requeridos por el TUPA de la entidad, como son Autoavalúo, Ficha Registral, Búsqueda Catastral entre otros.

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 2, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos entrevistados **coinciden en señalar que si existe muchos trámites** en proceso de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza esto debido a que la mayoría de los propietarios de los predios quieren tener el Título de Propiedad inscrito en Registros Públicos esto genera que los tramites se incrementen.

Por cuanto el Experto Ingeniero, señalo que la mayoría de los propietarios de los predios **no conocen las normas** para realizar el trámite adecuado de Saneamiento Físico Legal de sus predios, esto genera trámites inconclusos y gastos innecesarios.

CUADRO N°11

Muestra de las experiencias de los expertos en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza, Amarilis, Huánuco.

A la pregunta	Respuestas de los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal entre abogados, Ingenieros, Notarios, registrador y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.	
N°03 A su Experiencia ¿Cómo se viene realizando el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza en la Municipalidad Distrital de Amarilis?	Experto Abogado	La mayoría de los trámites de Saneamiento Físico Legal se viene dando de manera ineficiente esto debido a la existencia de algunas barreras burocráticas para el trámite de saneamiento físico legal de predios rústicos, como es el caso de la solicitud de una escritura pública para el registro y pago del Autoavalúo.
	Experto Ingeniero	Hay mucha demora en la evaluación de los documentos técnicos como en el caso de la Visación y aprobación de planos y memoria descriptiva. Por se puede afirmar que la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis no cuenta con procedimiento muy bien definidos.
	Experto Notario	Con dificultades, porque los requisitos que se solicita para el Saneamiento Físico Legal el tramite demora demasiado en la Municipalidad Distrital de Amarilis.
	Experto Registrador	Se viene dando de manera deficiente ya que los profesionales que trabajan en la Gerencia de Desarrollo Urbano y rural no cuentan con conocimiento especializado sobre saneamiento Físico Legal de predios rústicos.
	Experto Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.	Se viene realizando los trámites con demora porque se cuenta con un solo profesional para ver todos los tramites de Saneamiento Físico Legal del todo el distrito.

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 3, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos entrevistados refieren en su mayoría que los trámites administrativos de saneamiento Físico Legal de predios rústicos de la localidad de la Esperanza se viene realizando de manera ineficiente esto debido a los siguientes factores:

El experto abogado hace referencia a la existencia de barreras burocráticas que impiden el trámite de Saneamiento físico Legal de predios rústicos, esto genera que muchas propiedades sigan vendiéndose de manera informal propiciando la informalidad y el desorden.

El experto Ingeniero nos comenta que hay mucha demora en las tramitaciones por la falta de procesos y procedimientos claros y precisos en el área de Gerente de Desarrollo Urbano y Rural, esto a su vez genera el desorden en la atención de los trámites.

CUADRO N°12

Muestra de las experiencias de los expertos en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza, Amarilis, Huánuco.

A la pregunta	Respuestas de los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal entre abogados, Ingenieros, Notarios, registrador y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.	
N°04 A su Experiencia ¿Cuáles son los factores que impiden Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza?	Experto Abogado	La Barreras Burocráticas, esto genera que los tramites demoren mucho tiempo y en algunos casos se entrapen esto es aprovechado por algunos malos funcionarios de la Municipalidad para pedir coimas a los propietarios de los predios rústicos. Los usuarios no cuentan con ninguna documentación para poder iniciar su Saneamiento Físico Legal.
	Experto Ingeniero	La falta de una adecuada planificación y procesos muy bien definidos, esto genera que los tramites de los requisitos para el saneamiento físico legal de los predios rústicos demoren meses e inclusive años o peor aún la perdida y extravió de los expedientes.
	Experto Notario	Desconocimiento de las normas legales para el saneamiento Físico Legal de los predios rústicos tanto de los funcionarios de la Municipalidad Distrital de Amarilis y más aún de los propietarios.
	Experto Registrador	La falta de una Base Grafica Catastral Actualizado para poder uniformizar los datos técnicos entre los gobiernos locales y los registros públicos. Los propietarios de los predios rústicos de la localidad de Esperanza venden lotes de terreno para vivienda por la modalidad de Derechos y Acciones
	Experto Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.	La falta coordinación entre la Municipalidad distrital, Provincial, Dirección regional de Agricultura y los Registros Públicos de Huánuco para poder manejar los mismos parámetros técnicos y legales y así poder agilizar los trámites de saneamiento Físico Legal de los predios.

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 4, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente, ante esta pregunta podemos advertir que son muchos los factores que dificultan el trámite de Saneamiento físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza, entre ellos podemos tener los más importantes:

El experto abogado nos afirma que las Barreras Burocráticas es una de las causas por la que no se puede realizar el saneamiento Físico Legal de predios rústicos, esto debido a que la mayoría de los propietarios no cuenta con una Escritura Pública de su terreno ya que estos fueron comprados o dados en herencia con documentos privados.

El Ingeniero experto nos hace referencia La falta de una adecuada planificación y procesos muy bien definidos en la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural para poder optimizar los tiempos y los recursos de los propietarios.

El experto notario nos comenta que existe mucho desconocimiento por parte de los involucrados en el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos.

El experto registrador nos hace referencia a la falta de una Base Grafica Actualizada para poder uniformizar los datos técnicos entre los Registros públicos y los gobiernos locales.

El experto gerente nos comenta que no existe una coordinación directa entre las entidades responsables del saneamiento físico legal de los predios rústicos.

CUADRO N°13

Muestra de las experiencias de los expertos en materia de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza, Amarilis, Huánuco.

A la pregunta	Respuestas de los expertos en materia de Saneamiento Físico Legal entre abogados, Ingenieros, Notarios, registrador y Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.	
<p>N°5 A su Experiencia ¿Cuáles serían las soluciones para mejorar el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza?</p>	Experto Abogado	Identificar y eliminar todas las Barreras Burocráticas que impiden el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos.
	Experto Ingeniero	Actualizar urgentemente la Base Grafica Catastral coordinadamente entre SUNARP Huánuco y los Gobiernos Locales, teniendo en cuenta los parámetros solicitados por cada uno de ellos, esto evitara las continuas observaciones a los documentos técnicos (Planos y Memorias). Realizar reuniones periódicas con los usuarios de los predios rústicos para planificar e implementar los procesos más adecuados para el Saneamiento Físico Legal en la oficina de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural.
	Experto Notario	Realizar charlas de orientar a los propietarios en las normativas del Saneamiento Físico Legal de predios rústicos. Contratar profesionales que tengan conocimiento y experiencia en el tema de Saneamiento físico Legal.
	Experto Registrador	Que todos los predios que se encuentren en la modalidad de copropietarios por derechos y Acciones formen una asociación y realicen un convenio con la Municipalidad distrital para realizar su Saneamiento Físico Legal.
	Experto Gerente de Desarrollo Urbano y Rural.	Realizar un proyecto de apoyo al saneamiento físico legal de predios rústicos en la localidad de la Esperanza. Contratar profesionales especialistas encargados de los trámites de Saneamiento Físico Legal de predios rústicos. Incrementar el presupuesto de la Sub Gerencia Desarrollo Acondicionamiento Territorial, Catastro y Urbanismo.

Análisis e interpretación.

En cuanto a la pregunta N° 10, de las respuestas dadas por los expertos podemos analizar lo siguiente:

Ante esta pregunta podemos advertir que los expertos entrevistados proponen varias alternativas de solución basándose en su conocimiento y experiencia.

El experto abogado sugiere como solución la Identificación y eliminación de todas las barreras burocráticas que impiden el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos.

El Ingeniero experto nos hace referencia que hay que Actualizar urgentemente la Base Grafica Catastral y coordinar reuniones periódicas con los interesados para poder planificar e implementar procesos adecuados para el Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos.

El experto notario nos propone la realización de charlas de orientación dirigidos a los propietarios de los predios rústicos de la localidad.

El experto registrador nos sugiere Que todos los predios que se encuentren en la modalidad de copropietarios por derechos y Acciones formen una asociación y realicen un convenio con la Municipalidad distrital para realizar su Saneamiento Físico Legal.

El experto gerente propone la realización de un proyecto de apoyo al saneamiento Físico Legal de Predios Rústicos en la localidad de la Esperanza, también se compromete a capacitar a los profesionales encargados de los trámites en referencia y solicita la contratación de especialista en el tema.

4. 2 Contrastación de Hipótesis

DEL TRABAJO OPERACIONAL EFECTUADO SE TIENE LO SIGUIENTE:

La hipótesis principal planteada:

“Hi Existen varios factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza”, ha sido REFORZADA Y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.

La Primera Hipótesis Especifica planteada:

“Hi La falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza”, ha sido REFORZADA Y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.

La Segunda Hipótesis Especifica planteada:

“Hi La falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza”, ha sido REFORZADA Y NO HAY RAZÓN SUFICIENTE PARA SER RECHAZADA.

CAPITULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. contratación de los resultados

La hipótesis general materia de comprobación fue formulada de la siguiente manera:

“Existen varios factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza”.

Para la problemática planteada en la presente investigación es de suma importancia conocer los factores que impiden el Saneamiento Físico Legal de los predios en los gobiernos locales (Municipalidad), para nuestra investigación nos hemos circunscrito en tres factores como son: (i) Falta de una planificación eficaz, (ii) Procesos de saneamiento deficiente, y (iii) Barreras Burocráticas.

Respecto a la Falta de una Planificación Eficaz

El desarrollo urbano local es un proceso permanente, para lo cual el Gobierno Local debe contar con instrumentos de gestión y diseño de políticas públicas con el necesario consenso y compromiso ciudadano; lo cual es fundamental para la definición de las actividades y proyectos que respondan a las reales necesidades de la realización humana y al desarrollo de capacidades territoriales e institucionales que aseguren el desarrollo sostenible, basados en un incremento constante de la productividad y competitividad local en el contexto nacional e internacional.

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, el proceso de planeación en los gobiernos locales debe ser integral, permanente y participativo, articulando a las Municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las Municipalidades provinciales y distritales.

Los funcionarios y trabajadores de los gobiernos locales deben familiarizarse con las herramientas más utilizadas en la fase de planeamiento del proceso gerencial, incluyendo en estas herramientas aspectos que permitan la inclusión de la participación ciudadana para definir las acciones que debe realizar la gestión municipal.

Actualmente la Municipalidad Distrital de Amarilis cuenta con un Plan Operativo Institucional 2018 que es una herramienta de planificación de corto plazo que define la acción del Gobierno Municipal de forma anual mediante un conjunto de objetivos y actividades de cada una de las unidades orgánicas o dependencias según los lineamientos de la política local establecidos para el presente periodo. A este conjunto de objetivos, proyectos y actividades se les asigna los recursos presupuestarios necesarios para su ejecución, por lo que se encuentra debidamente articulado en el Presupuesto Institucional de Apertura (PIA) para el periodo fiscal 2018.

En el Capítulo XI “Resumen de Inversiones y Actividades Operativas” del Plana Operativo Institucional 2018 se encuentra el Cuadro 02 de “Detalles de Costos por Actividad de Cada Unidad Orgánica” donde podemos apreciar que solo se destina S/5,000.00 nuevos soles para la actividad de “Planificación del Territorio, Ordenamiento Territorial Acciones Relacionadas a la Regulación Y Control de las Edificaciones en el ámbito del Distrito de Amarilis”. (ANEXO 5)

Esto confirma lo que los propietarios encuestados afirmaban en el CUADRO 05 que no existe un plan adecuado en el área de Desarrollo Urbano y Rural, es por eso que la Municipalidad Distrital de Amarilis no puede ser eficaz en el proceso de saneamiento de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

Respecto a los Procesos de Saneamiento Deficiente.

En un análisis del entorno local podemos apreciar que la realidad en la Municipalidad Distrital de Amarilis, no varía del contexto nacional, donde se busca alcanzar niveles de gestión eficientes en cada una de las áreas en que se vienen desarrollando las actividades de Saneamiento Físico Legal de Predios Rústicos, para la investigación se hace hincapié en la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural en el área específica de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Catastro y Urbanismo observando que la gestión que el personal desarrolla cuenta con cierto nivel de deficiencia como es la ausencia de documentos de control, registro y detalle de los tipos de Saneamiento Físico Legal que se dan el distrito, así como su normativa, en este último el personal carece de conocimiento, en ese sentido se cree que todo estos problemas vienen afectando los procesos de obtención de los requisitos para un Saneamiento Físico Legal de Predios Rústicos, siendo los procesos engorrosos y con mucha demora, el mismo que genera un rechazo por parte la población existiendo una gran cantidad de predios sin títulos de propiedad registrados en la SUNARP, de tal manera que aprecia que si se efectúa una deficiente gestión municipal en cuanto al área objeto de estudio.

En el reglamento de Organización y Funciones de la Municipalidad Distrital de Amarilis en el Capítulo VIII Macro Procesos y Órganos de Ejecución y Línea, trata sobre los Procesos de Desarrollo Urbano y Rural, donde define los indicadores que son; Eficiencia, Eficacia, Efectividad e Impacto, tal como lo propone la presente investigación.

También podemos apreciar en el Plan Operativo Institucional 2018 que la inversión en la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Catastro y Urbanismo es de solo S/. 58,323.40 Nuevos Soles que equivale a un 0.68% del total de Gastos Corrientes en comparación con la Sub Gerencia de Relaciones Publicas e Imagen Institucional que es de S/.172,750.00 Nuevos Soles que equivale a un 2.04% del total de Gastos Corrientes. (ANEXO 6 Y 7)

De todos estos datos se puede inferir que la Municipalidad Distrital de Amarilis no le da los recursos económicos necesarios a la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Catastro y Urbanismo que es la encargada de generar la documentación técnica como la Visación de Planos para el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.

Los recursos económicos son necesarios para lograr la eficiencia ya que esto nos permite contratar personal capacitado y con experiencia, realizar una planificación adecuada, generar procesos óptimos, realizar charlas de orientación, implementar proyectos y otros.

Respecto a las Barreras Burocráticas.

Las barreras burocráticas son todas aquellas exigencias, requisitos, prohibición, limitación, cobro, ilegalidad, irracionalidad o actividad que dificulte o demore un trámite. Sin embargo, durante el 2017 se logró eliminar 3,661 barreras burocráticas de forma voluntaria, lo cual permitió un ahorro potencial de S/ 430 millones, informó el Ivo Gagliuffi, presidente del Consejo Directivo de Indecopi.

Del total de barreras eliminadas en el primer semestre 2018 el 50% pertenecen al sector de Construcción e Inmobiliario, seguido por barreras que afectan de manera transversal a todos los sectores (12%), sector transporte (8%) y sector salud (8%).

Frente a estos trámites, las autoridades municipales en algunas ocasiones establecen requisitos o procedimientos que obstaculizan la libre iniciativa del Saneamiento Físico Legal de Predios Rústicos. Estas trabas son las llamadas Barreras Burocráticas, que viene a ser aquellos actos y disposiciones de las entidades de la administración pública que establecen exigencias, requisitos, limitaciones, prohibiciones o cobros, que afectan los principios y normas de simplificación administrativa contenidos en la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444.

En nuestro caso cuando se quiere realizar el Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza, uno de los requisitos obligatorios con el que se tiene que contar es la “Visación de

Planos y Memoria Descriptiva” la cual se tramita en la Municipalidad Distrital de Amarilis en la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, sub gerencia de Acondicionamiento Territorial Catastro y Urbanismo.

Los requisitos para tramitar la “Visación de Planos y Memoria Descriptiva” son 11 de los cuales 3 a nuestro parecer constituye Barreras Burocráticas, estos son; Autoavalúo y Tributos al día de los últimos 5 años, Copia certificada de Zonificación y Vías emitido por la Municipalidad provincial de Huánuco y recibo de agua y luz y otros.

Autoavalúo y Tributos al día de los últimos 5 años, este requisito no lo cumplen muchos de los propietarios ya que no reciben los beneficios del tributo.

Copia certificada de Zonificación y Vías emitido por la Municipalidad provincial de Huánuco, este requisito a su vez cuenta con otros requisitos que se pueden considerar como Barreras Burocráticas es el caso de adjuntar “Copia certificada de Ficha o partida del predio emitida por Registros Públicos con vigencia a los últimos 30 días, indicando propietarios, área, medidas perimétricas y linderos”, sabiendo que la propiedad que queremos sanear no cuenta con Ficha o Partida Registral.

Recibo de agua y luz y otros, estos requisitos tampoco cumplen la mayoría de los propietarios de los predios rústicos de la localidad de La Esperanza ya los servicios recién se están construyendo.

Esta información se obtuvo del TUPA de la Municipalidad Distrital de Amarilis y de la Municipalidad provincial de Huánuco (ANEXO 8)

Contrastación con las hipótesis específicas.

Sub Hipótesis A: **“La falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza”.**

Al momento de realizar la presente discusión y con relación a lo señalado por el experto registrador señala que la localidad de la Esperanza no cuenta con una Base Grafica Actualizada, cada una de las entidades que tienen que ver con el Saneamiento Físico Legal de Predios (SUNARP – Municipalidades – Dirección Regional de

Agricultura) manejan su base grafica esto generan problemas de observaciones a los planos y memorias descriptivas (CUADRO N°06).

El experto Ingeniero señala que es de suma urgencia la actualización de la Base Grafica Catastral en coordinación con todas las instituciones involucradas, teniendo en cuenta los parámetros de cada una de ellas (CUADRO N°10).

Los usuarios preguntados al respecto a que si ¿Conoce si la Municipalidad Distrital de Amarilis tiene una Base Grafica Catastral actualizada? arrojo que más del 70% de los entrevistados dicen no conocer que la Municipalidad Distrital de Amarilis tenga una Base Grafica Actualizada (CUADRO N°01). Por tanto, confirmamos como cierta y válida nuestra primera sub hipótesis A.

Contrastación con las hipótesis específicas.

Sub Hipótesis B: **“La falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.”.**

Al momento de realizar la presente discusión y con relación a lo señalado por el experto ingeniero señala que la mayoría de los propietarios de los predios de la localidad de la Esperanza no conocen el trámite que tienen que seguir para el saneamiento Físico legal de su predio (CUADRO N°07).

El experto Notario señala que existe desconocimiento de las normas legales para el Saneamiento por parte los funcionarios de la Municipalidad Distrital de Amarilis y de los propietarios (CUADRO N°09).

Los usuarios preguntados al respecto a que si ¿Tiene conocimiento de las normas legales para el saneamiento físico legal de su predio rústico? arrojo que más del 78% de los entrevistados dicen no conocer las normas legales del saneamiento Físico Legal de predios Rústicos (CUADRO N°02). Por tanto, confirmamos como cierta y válida nuestra segunda sub hipótesis B.

CONCLUSIONES

De la culminación de la ejecución de la investigación, sea arribo a las siguientes conclusiones:

- PRIMERA.- Está probado que existen varios factores que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza., según nuestra investigación pudimos identificar tres factores importantes que son; (i) Falta de planificación eficaz, (ii) Procesos de saneamiento deficientes, y (iii) Barreras burocráticas.
- SEGUNDA.- Está probado que, la Falta de una **Base Grafica Catastral Actualizada** impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza según el Cuadro N°04.
- TERCERA.- Está probado que, *la falta de conocimiento de las Normas Legales* impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza ya que no tienen una solución oportuna en la Municipalidad Distrital de Amarilis.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la Municipalidad de Amarilis realizar una **Planificación Integral** y la elaboración de **Procesos Funcionales** en el área de Desarrollo Urbano y Rural para eliminar los factores que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza.
2. Se recomienda a la Municipalidad Distrital de Amarilis **Actualizar la Base Grafica Catastral** en coordinación con El Gobierno Regional de Huánuco, Superintendencia Nacional de Registros Públicos, Municipalidad Provincial de Huánuco, Municipalidad Distrital de Amarilis y otros.
3. Se recomienda a la Municipalidad Distrital de Amarilis contratar un especialista en **Normas Legales** de Saneamiento Físico Legal (Abogado) para el área de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural para que brinde orientación y seguimiento especializado a los propietarios que quieran realizar el saneamiento Físico de sus predios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alterini, G. &. (2011). *El Derecho Real. Elementos para una teoría general*. Buenos Aires: Abeleto - Perrot.
- Alva Matteucci, M. (16 de 12 de 2015). *Blog de Mario Alva Matteucci*. Obtenido de PUCP: http://blog.pucp.edu.pe/blog/blogdemarioalva/2015/12/16/2656/#_ftnref5
- Avendaño & Avendaño. (2017). *Derechos Reales*. Lima: PUCP - Fondo Editorial.
- Bonnecasse, J. (2014). *LA IMPORTANCIA DEL DERECHO CIVIL*. Lima: Alpamayo.
- Cabanellas, G. (2013). *Diccionario de Derecho Usual*. Lima: Gaseta.
- Castañeda, J. (2015). *Derechosreales*. Lima: Castillon Silvis.
- Clemente de Diego, F. (2014). *LA JURISPRUDENCIA COMO FUENTE DEL DERECHO*. Madrid: Comares.
- Contreras Santa Cruz, J. A. (2016). *LA PROPIEDAD: DERECHO INALIENABLE*. Lima: USS VIRTUAL.
- Díez-Picazo, L. (1989). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Thomson.
- Egacal, C. (2010). *El ABC del Derecho Civil*. Buenos Aires: Coruña.
- Ennecerus, K. (2004). *Derecho Civil Parte General*. Ediciones Juridicas.
- Equipo de redacción. (01 de 12 de 2017). *Diccionario de conceptos online*. Obtenido de Diccionario de conceptos online: <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>
- Espin, D. (995). *Derecho Civil*. Madrid: Civitas.
- Esquive Oporto, C. A. (2010). *Cofopri ¿Organismo diseñado para mejorar el bienestar de las personas?* Mexico,D.F.: Secretaria de Educación Pública.
- Guimaray & Romero. (2017). *Manual Sobre Prevención y Eliminación de Barreras Burocraticas*. Lima: INDECOPI.
- Josserand , L. (1950). *Derecho Civil. La Propiedad*. Santiago de Chile: Bosch y Cia.

- Mejia Aley, P. N. (2017). *“EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS EN EL DISTRITO DE SAN MARTIN DE PORRES, EN EL AÑO 2015”* UDH Huánuco – Perú 2017. Lima: UDH.
- Ortolan, T. (2005). *Curso de Derecho Real*. Lima: Ediciones Juridicas.
- Paucar Falcón, A. P. (2017). *“INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO – 2017”* . Huánuco: UDH.
- Petit, A. (2010). *Derecho Civil*. Lima: Ediciones Juridicas.
- Wolf , M. (1971). *Derecho de Cosas*. Leipzig: Barcelona Bosh.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO DE TESIS: “FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017”.

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>GENERAL. ¿Cuáles son los factores en el Gobierno Local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza</p> <p>SECUNDARIOS ¿De qué manera la falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza? ¿De qué manera la falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL: Conocer los factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza</p> <p>ESPECÍFICOS: Establecer si la falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza Establecer si la falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.</p>	<p>HIPÓTESIS GENERAL: Existen varios factores en el gobierno local que impiden el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza.</p> <p>ESPECÍFICOS: A: La falta de una Base Grafica Catastral Actualizada impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos en la localidad de la Esperanza. B: La falta de conocimiento de las normas legales impide el Saneamiento Físico Legal de los Predios rústicos de la localidad de la Esperanza.</p>	<p>Variable Independiente (Xi) Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza.</p> <p>Variable Dependiente: Factores en el Gobierno Local.</p>	<p>X1 Base Grafica Catastral</p> <p>X2 Conocimiento de las normas legales de saneamiento por parte de la población.</p> <p>Y1 Planificación eficaz</p> <p>Y2 Procesos de saneamiento eficiente.</p> <p>Y3 Barreras burocráticas</p>

Tesista: Gonzala Jeanet, Carbajal Duran de Estacio.

Asesor: Dr. Jeremías, Rojas Velásquez

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

TITULO DE TESIS: “FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017”.

VARIABLES	CONCEPTO	DIMENSIÓN	INDICADORES	ITEMS
<u>Variable independiente</u> (Xi) Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza.	Es el conjunto de pasos orientados a la regularización y formalización del derecho de propiedad.	Saneamiento Físico	X1 Base Grafica Catastral Actualizada	1.- ¿Conoce si la Municipalidad tiene una Base Grafica Catastral actualizada?
		Saneamiento Legal	X2 Conocimiento de las normas legales de saneamiento por parte de la población.	2.- ¿Tiene conocimiento de las normas legales para el saneamiento físico legal de su predio rústico? 3.- ¿En su opinión, que necesita usted para sanear su predio rústicos?
<u>Variable dependiente</u> (Yi) Factores en el gobierno legal	Elementos que afectan el proceso de saneamiento.	Eficacia	Y1 Falta de una planificación eficaz	4.- ¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera eficaz ? 5.- ¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tiene un plan para sanear los predios rústicos?
		Eficiencia	Y2 Procesos de saneamiento deficiente.	6.- ¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera eficiente ? 7.- ¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tenga procesos definidos para el saneamiento físico legal de los predios rústicos?
		Barreras Burocráticas	Y3 Barreras Burocráticas	8.- ¿Conoce si en el trámite de saneamiento físico legal de predios rústicos en la Municipalidad de Amarilis existen barreras burocráticas ?



ENCUESTA A PROPIETARIOS

DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DE LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA DEL DISTRITO DE AMARILIS

La presente encuesta tiene por finalidad conocer su opinión sobre los: “FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017”.

Es anónima y marque con una (X) la alternativa que Ud. considere correcta, ninguna de las respuestas es buena o mala.

Agradeciendo su apoyo que contribuirá al desarrollo de la ciencia jurídica.

Lugar y Fecha: La Esperanza,...../...../2018

1. ¿Conoce si la Municipalidad tiene una **Base Grafica Catastral** actualizada?
 Si
 No
 Desconoce
2. ¿Tiene **conocimiento de las normas legales** para el saneamiento físico legal de su predio rústico?
 Si
 No
 Desconoce
3. ¿En su opinión, que necesita usted de la Municipalidad Distrital de Amarilis para sanear su predio rústicos?
 Ejecución de un Proyecto de Saneamiento de Predios.
 Implementación de un área Especializada de Saneamiento de Propiedades
 Bajar los costos de los tramites
4. ¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera **eficaz**?
 Si
 No
 Desconoce
5. ¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tiene un **plan** para sanear los predios rústicos?
 Si
 No
 Desconoce.

6. ¿En su opinión, el trámite de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la Municipalidad Distrital de Amarilis, se viene tramitando de manera eficiente?
- Si
 - No
 - Desconoce
7. ¿Cree usted que la Municipalidad de Amarilis tenga procesos definidos para el saneamiento físico legal de los predios rústicos?
- Si
 - No
 - Desconoce
8. ¿Conoce la existencia de barreras burocráticas en el trámite de saneamiento físico legal de predios rústicos en la Municipalidad de Amarilis?
- Si
 - No
 - Desconoce

GRACIAS POR SU COOPERACIÓN.



ENTREVISTA A EXPERTOS

Entrevistado _____

Entrevistadora: Bach. Gonzala Jeanet Carbajal Duran

Lugar y Fecha: _____, _____/_____/2018

La presente encuesta tiene por finalidad conocer su opinión sobre los: **“FACTORES EN EL GOBIERNO LOCAL QUE IMPIDEN EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE LOS PREDIOS RÚSTICOS EN LA LOCALIDAD DE LA ESPERANZA – HUÁNUCO 2017”**.

A su Experiencia

¿Cuál es el estado situacional de los predios rústicos de la localidad de la esperanza?

1. ¿A su conocimiento existe muchas tramitaciones de saneamiento físico legal de los predios rústicos en la localidad de la Esperanza? Cuáles serían los motivos?

2. A su experiencia ¿Existen muchos trámites en la Municipalidad Distrital de Amarilis de Saneamientos Físicos Legales de los predios rústicos de la localidad de la esperanza? ¿Cuáles serían los motivos?

3. A su Experiencia ¿Cómo se viene realizando el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza en la Municipalidad Distrital de Amarilis?

4. A su Experiencia ¿Cuáles son los factores que impiden Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza?

5. A su Experiencia ¿Cuáles serían las soluciones para mejorar el procedimiento de Saneamiento Físico Legal de los predios rústicos de la localidad de la Esperanza?

GRACIAS POR SU COOPERACIÓN.

DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS



CUADRO N° 02
DETALLE DE COSTO POR ACTIVIDAD DE CADA UNIDAD ORGANICA

ACT. PRESUPUESTARIA	CODIGO	UNIDAD ORGANICA	COD. ACT	ACTIVIDAD	META	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO
5001022 PLANEAMIENTO URBANO	19	Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural	1	PLANIFICACION DEL TERRITORIO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACCIONES RELACIONADAS A LA REGULACION Y CONTROL DE LAS EDIFICACIONES EN EL AMBITO DEL DISTRITO DE AMARILIS		REUNIONES	5,000.00
			2	EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS POR DIVERSAS MODALIDADES Y DESTINADOS A LOS PROCESOS DE DESARROLLO ECONOMICO, SOCIAL, AMBIENTE E INSTITUCIONAL		OBRAS	3,000.00
			3	FORMULACION DE ESTUDIOS DEFINITIVOS O EXPEDIENTES TECNICOS		ELABORACION DE EXPEDIENTES	5,000.00
			4	SUPERVISION Y LIQUIDACION DE OBRAS		VISITAS INOPINADAS A OBRA	10,000.00

CUADRO Nº 02
DETALLE DE COSTO POR ACTIVIDAD DE CADA UNIDAD ORGANICA

ACT. PRESUPUESTARIA	CODIGO	UNIDAD ORGANICA	COD. ACT	ACTIVIDAD	META	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO
	21	Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Catastro y Urbanismo.	1	1.1 Capacitación al personal en temas urbanos.			6,329.60
			2	1.2 Reuniones interinstitucionales (Municipio, CAP, CIP, MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO)			2,201.60
			3	2.1 Revisión documentaria de expedientes administrativos (H.U, SD, INDP, PARC,ETC)			5,658.20
			4	2.2 Inspección técnica ocular			319.80
			5	3.1 Revisión documentaria de expedientes administrativos (L.N, REG, DC,CONF, ,ETC)			9,097.70
			6	3.2 Inspección técnica ocular Licencias de Edificación			977.60
			7	3.3 Inspecciones técnica por ejecución de obras de telecomunicaciones y autorizaciones para colocación de postes. etc			689.60
			8	4.1 Revisión documentaria de expedientes administrativos para Autorizaciones municipales			973.38
			9	4.2 Inspección técnica ocular diversas			664.40
			10	5.1 Revisión documentaria de expedientes administrativos de Certificado Negativos, parámetros urbanísticos, numeración, certificado de posesión			9,127.60
			11	5.2 Inspección técnica ocular diversas			6,931.80
			12	6.1 Inspecciones técnico oculares,			14,979.12
			13	6.2 Elaboración de planos de la actualización catastral			373.00
			SUB TOTAL				58,323.40



			20	supervisar actividades protocolares		accion	1,000.00	
			21	coordinar las actividades del alcalde			1,000.00	
			SUB TOTAL					26,327.80
	11	Sub Gerencia Trámite Documentario y Archivo Central	1	sistematizar el registro de ingreso de documentos		informes	3,000.00	
			2	transparencia y el acceso a la información pública		atenciones	3,000.00	
			3	accesibilidad y canales de atención a la ciudadanía		atenciones	2,367.20	
			SUB TOTAL					8,367.20
	12	Sub Gerencia de Relaciones Publicas e Imagen Institucional	1	Difusión de material publicitario institucional.		Spots / avisos	120,000.00	
			2	Organización de conferencias de prensas y otros.		Conferencias	620.00	
			3	Implementación de equipos para realización de trabajos audiovisuales.		Bienes	7,550.00	
			4	Elaboración de carpeta institucional		Carpetas	3,000.00	
			5	Elaboración de afiche por aniversario del distrito		Afiches	900.00	
			6	Elaboración de programa oficial por aniversario del distrito		Programas	2,400.00	
			7	Elaboración de la Revista Institucional anual.		Revistas	11,200.00	
			8	Elaboración de gigantografías publicitarias		Gigantografías	7,000.00	
			9	Elaboración de volantes múltiples		Volantes	5,600.00	
			10	Organización de Izamientos dominicales de Pabellón Nacional		Izamientos	1,060.00	
			11	Organización de actividades protocolares cívicos (desfile) por aniversario del distrito, fiestas patrias y aniversario de toma de tierras de Paucarbamba.		Ceremonias	12,600.00	
			12	Entrega de distinciones a personajes ilustres e invitados.		Distinciones	600.00	
			SUB TOTAL					172,700.00
5000003 GESTIONADMINISTRATIVA	13	Gerencia de Administración y Recursos Humanos	1	ELABORACION DE DOCUMENTOS DE PLANIFICACION		DOCUMENTO	8,000.00	
			2	EVALUACION DE LA ADMINISTRACION DE LOS RECURSOS ECONOMICOS FINANCIEROS		DOCUMENTO	7,000.00	
			3	SEGUIMIENTO E IMPLEMENTACION DE MEDIDAS SEGÚN LOS ÁMBITOS DE SU COMPETENCIA		DOCUMENTO	7,000.00	
			4	LOGRAR UN EFICIENTE FUNCIONAMIENTO DEL CIRCUITO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO DEPENDIENTE DE LA GAYRH (EMISION DE RESOLUCION)		DOCUMENTO	5,000.00	

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE AMARILIS

N O D E O R D E N	DENOMINACION DEL PROCEDIMIENTO Y BASE LEGAL	REQUISITOS		DERECHO DE TRAMITACION		CALIFICACION		PLAZO PARA RESOLVER (en dias Hábiles)	INICIO DEL PROCEDIMIENTO	AUTORIDAD COMPETENTE PARA RESOLVER	INSTANCIAS DE RESOLUCION DE RECURSOS			
				% UIT AÑO 2017 4,050.00	EN S/.	A U T O M A T I C O	E V A L U A C I O N P R E V I A				P O S I T I V O	N E G A T I V O	INSTANCIAS DE RESOLUCION DE RECURSOS	APELACION
64	<p>VISION DE PLANOS Y MEMORIA DESCRIPTIVA PARA PREINSCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, TITULO SUPLETORIO O TRAMITE JUDICIAL</p> <p>BASE LEGAL: Ley N° 27972 (27/05/03), Art. 79 Resolucion N° 248-2008- SUNARP-SN. TITULO II, Art. 18, 20. Ley N° 27333 (30/06/2000), Art. 6. Código Procesal Civil Art. 504°/508°- 14/1/184</p>	<p>REQUISITOS</p> <p>1.- Solicitud de tramite administrativo 2.- Declaracion jurada de tiempo de posesion en el inmueble con firma legalizada 3.- Autovaluo y tributos al dia (con las construcciones existentes declaradas) de los ultimo 5 años 4.- Copia de Certificado de Zonificación y Visas emitido por la Municipalidad Provincial 5.- Recibo de pago agua y luz y otros 6.- Valorizacion del inmueble + terreno (según valor arancelario actual y cuadro de valores unitarios) 7.- Planos firmados por Ing. Civil y Arq. Según especialidad.inscrito en la Municipalidad y firma del propietario:(por triplicado) - Plano de ubicación 1/500 y localización 1/1000 (3 juegos) - Plano perimétrico (3 juegos) esc. 1/100 - Visacion (3 juegos) esc. 1/100 - Memoria descriptiva (3 juegos) 8.- Declaracion jurada indicando que el predio no se encuentra en litigio 9.- Adjuntar CD con copia digitalizada de planos y memoria 10.- Otros documentos de ser el caso 11.- Recibo de pago por derecho de tramitacion</p> <p>NOTA : El profesional responsable deberra estar inscrito en el padron de profesionales de la Municipalidad Distrital de Amarilis</p>	FORMULARIO /CODIGO/UBI CACION	FUT	3,49	141,40	X	03 dias habiles	Tramite Documentario	Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial Catastro y Urbanismo	INSTANCIAS DE RESOLUCION DE RECURSOS	APELACION		

FOTOS DE REFERENCIA



FOTO N° 01. La investigadora se encuentra encuestando a los usuarios de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.



FOTO N° 11. La investigadora se encuentra encuestando a los usuarios de Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Distrital de Amarilis.



FOTO N° 12. La investigadora se encuentra entrevistando en su oficina al Abogado Ramón Lucas Isidro, como experto en materia de Derecho Civil y Especialista en Saneamiento Físico Legal de Predios.



FOTO N° 13. La investigadora se encuentra entrevistando en su oficina al Ingeniero Agrónomo Wiliam Basilio Campos, como experto en Saneamiento Físico Legal y Especialista en predios rústicos.



FOTO N° 14. La investigadora se encuentra entrevistando en su oficina al Notario Público Miguel A. Espinoza Figueroa, como experto en Derecho Notarial y Registral



FOTO N° 15. La investigadora se encuentra entrevistando en su oficina de los Registros Públicos de Huánuco al registrador experto en materia de Derecho Registral Abogado **Luis Fernández Salinas**.