



UNIVERSIDAD JOSÉ CARLOS MARIÁTEGUI

VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS EMPRESARIALES Y
PEDAGÓGICAS**

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**“FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA MEJORA DEL
NIVEL DE VIDA DE LOS HABITANTES DEL DISTRITO DE
YURA – AREQUIPA 2021”**

PRESENTADO POR:

BACH. ANDRES MAMANI MACEDO

ASESOR:

MGR. CARLOS ENRIQUE MAMANI JOVE

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

MOQUEGUA – PERÚ

2022

ÍNDICE DE CONTENIDO

PORTADA.....	1
PÁGINA DE JURADO.....	2
DEDICATORIA.	3
AGRADECIMIENTO.	4
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	5
ÍNDICE DE TABLAS	8
ÍNDICE DE GRAFICOS	9
ÍNDICE DE ABREVIATURAS	10
RESUMEN.....	11
ABSTRACT.....	13
INTRODUCCIÓN	15
CAPÍTULO I.- EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	17
1.1.- Descripción de la Realidad Problemática	17
1.2.- Definición del problema	22
1.2.1.- Problema general	22
1.2.2.- Problemas específicos.....	22
1.3.- Objetivos de la investigación.....	22
1.3.1.- Objetivo general.....	22
1.3.2.- Objetivos específicos	22
1.4.- Justificación e importancia de la investigación	23
1.5.- Variables	25
1.5.1.- Variable 1: Formalización de la propiedad.....	25
1.5.2.- Variable 2: Nivel de vida.....	25
1.5.3.- Matriz de Operacionalización de Variables.....	26
1.6.- Hipótesis de la investigación	27

1.6.1.- Hipótesis general.....	27
1.6.2.- Hipótesis específicas.....	27
CAPÍTULO II.- MARCO TEÓRICO	28
2.1.- Antecedentes de la investigación.....	28
2.1.1.- Antecedentes Locales	28
2.1.2.- Antecedentes nacionales	29
2.2.- Bases teóricas.....	31
2.2.1.- Derechos reales en el Perú.....	31
2.2.2.- Bienes del Estado y bienes de la propiedad privada.	32
2.2.3.- La propiedad	33
2.2.4.- Panorama de los pobladores del Cono Norte.....	36
2.2.5.- Análisis de la ampliación de los plazos	36
2.2.6.- Calidad de vida	37
2.3.- Marco conceptual.....	39
CAPÍTULO III.- MÉTODO.....	41
3.1.- Tipo de investigación.....	41
3.2.- Diseño de Investigación.....	41
3.3.- Población y muestra.....	42
3.3.1.- Población	42
3.3.2.- Muestra	42
3.4.- Técnicas e instrumentos de recolección de datos	43
3.4.1.- Técnica.....	43
3.4.2.- Instrumentos de Recolección de Datos.....	44
3.4.3.- Confiabilidad y validación del instrumento.....	44
3.5.- Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	45
CAPÍTULO IV.- PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS. ..	46

4.1.- Presentación de Resultados por Variables.	46
4.2.- Contratación de Hipótesis.	55
4.3.- Discusión de Resultados.	56
CAPÍTULO V.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	58
5.1.- Conclusiones.....	58
5.2.- Recomendaciones.	59
ANEXOS	64
ANEXO 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA	64
ANEXO 2 FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA SOBRE LOS PUEBLOS UBICADOS EN EL DISTRITO DE YURA	65
ANEXO 3 ASOCIACIONES QUE ESTÁN CONSIDERADAS COMO ÁREAS URBANAS Y EXPANSIÓN URBANA SEGÚN LA PROPUESTA DEL PDM 2021- 2041	66
ANEXO 4 FOTOGRAFIA	67
ANEXO 5 CUESTIONARIO	68
ANEXO 6 CUESTIONARIO	70
ANEXO 7 CUESTIONARIO	72
ANEXO 8 CUESTIONARIO	74
ANEXO 9 BASE DE DATOS	76

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Operacionalización de Variables.....	26
Tabla 2. Tienes conocimiento acerca de la titulación de la propiedad que lleva a cabo COFOPRI	46
Tabla 3 La causa que no haya sido beneficiado en la formalización de la propiedad	47
Tabla 4 Percibe que algunas familias solo han tomado la propiedad para fines de tráfico de tierras.....	48
Tabla 5 Cree usted que quienes viven en la jurisdicción del distrito de Yura pueden titularse por parte de la Municipalidad.....	49
Tabla 6 Sabes que COFOPRI ha efectuado un programa de formalización de la propiedad en aquellas personas que no tienen titulo.....	50
Tabla 7 Considera que el Estado a través de COFOPRI tiene la responsabilidad de llevar a cabo la titularidad	51
Tabla 8 Considera que es una necesidad que debe haber un Proyecto ley de la formalización de la propiedad que no se amplía las fechas de vencimiento.....	52
Tabla 9 Si mañana se convierte en un propietario del bien, efectuaría un trámite de un préstamo para fortalecer su vivienda familiar	53
Tabla 10 En que dependencia publica, considera que debe llevarse a cabo, la formalización de la propiedad.....	54
Tabla 11 Relación Formalización de la propiedad y la Calidad de vida.....	55

ÍNDICE DE GRAFICOS

Grafico 1 Tienes conocimiento acerca de la titulación de la propiedad que lleva a cabo COFOPRI	47
Grafico 2 La causa que no haya sido beneficiado en la formalización de la propiedad.....	48
Grafico 3 Percibe que algunas familias solo han tomado la propiedad para fines de tráfico de tierras.....	49
Grafico 4 Cree usted que quienes viven en la jurisdicción del distrito de Yura pueden titularse por parte de la Municipalidad	50
Grafico 5 Sabes que COFOPRI ha efectuado un programa de formalización de la propiedad en aquellas personas que no tienen titulo	51
Grafico 6 Considera que el Estado a través de COFOPRI tiene la responsabilidad de llevar a cabo la titularidad	52
Grafico 7 Considera que es una necesidad que debe haber un Proyecto ley de la formalización de la propiedad que no se amplía las fechas de vencimiento.....	53
Grafico 8 Si mañana se convierte en un propietario del bien, efectuaría un trámite de un préstamo para fortalecer su vivienda familiar	54
Grafico 9 En que dependencia pública, considera que debe llevarse a cabo, la formalización de la propiedad	55

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

Art	Artículo
COFOPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
R.D.	Resolución de dirección
R.G.G.	Resolución de Gerencia General
D.L.	Decreto Ley
MTC	Ministerio de Transporte y Comunicaciones
OMS	Organización Mundial para la Salud

RESUMEN

El presente estudio de investigación tuvo el propósito de analizar acerca de la formalización de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021”.

Es uno de los problemas sociales que se viene arrastrando de miles de familias que buscan el saneamiento de la propiedad, que se viene manteniendo en el Perú, el desequilibrio entre quienes poseen una propiedad y las que no tienen, ambos se han mantenido en una lucha judicial donde los tribunales dictaminaron, que el propietario tenía el derecho a la propiedad, en otros casos, el Estado se vería forzado en la expropiación, empezando hace varias décadas del siglo XX, la Reforma Agraria.

El estudio está centrado, en el fenómeno de la formalización de la propiedad, en aquellas familias que tuvieron la posesión por más de 10 años, pasaban en condición de propietarios, desde entonces lo que habría iniciado como Pueblos Jóvenes que fueron representados por un momento dado por AUPA, fue perdiendo fuerza, a partir de la década 1980 se inició una gran expansión en la tenencia de los terrenos áridos, que eran propiedad del Estado, en el cual fueron denominados “invasiones”, si bien el propósito de estas familias, era tener un lugar de residencia, detrás de ellos se encontraban los “traficantes de terrenos” que de una manera inescrupulosa obtuvieron ganancias astronómicas.

Frente a ello, el Estado se vio forzado emitir una serie de Normas desde la ley N° 10722 que data desde 1946 hasta el DS. N° 006-2006 Vivienda y que posteriormente Decretos Supremos 2021, creado por la entidad del COFOPRI siendo su finalidad formalizar propiedades.

Se trabajó con un tipo de investigación Básica, de nivel descriptivo, siendo su diseño correlacional, a su vez con un enfoque cuantitativo. La población y muestra que fue de 96 familias que pertenecían a distintas asociaciones que pertenecen al distrito de Yura. Se utilizó la técnica de la observación documental, siendo el instrumento un cuestionario y una ficha de observación.

Se llegó a la conclusión, que la tarea de COFOPRI ha quedado inconclusa para la formalización de la propiedad en las familias del distrito de Yura, quedando una Limitación que la calidad de vida es baja, siendo uno de los reflejos la carencia de los servicios básicos.

Palabras clave: Formalización, COFOPRI, calidad de vida, Inclusión.

ABSTRACT

The present research study had the purpose of analyzing about the formalization of property and the improvement of the standard of living of the inhabitants of the district of Yura - Arequipa 2021".

It is one of the social problems that has been dragging from thousands of families seeking the formalization of property, which has been maintained in Peru, the imbalance between those who own property and those who do not have, both have been maintained in a judicial struggle where the courts ruled that the owner had the right to the property, in other cases, the State would be forced in the expropriation, starting several decades ago in the twentieth century, the Agrarian Reform.

The study is focused on the phenomenon of the formalization of the property, in those families that had the possession for more than 10 years, they became owners, since then what would have started as Pueblos Jóvenes that were represented for a given moment by AUPA, was losing strength, From the 1980's onwards, a great expansion began in the possession of arid lands, which were property of the State, in which they were called "invasions", although the purpose of these families was to have a place of residence, behind them were the "land traffickers" who in an unscrupulous manner obtained astronomical profits.

Faced with this, the State was forced to issue a series of regulations from Law No. 10722 dating from 1946 to the DS. N° 006-2006 Housing and later Supreme Decrees 2021, created by the COFOPRI entity with the purpose of formalizing properties.

We worked with a type of Basic research, descriptive level, being its correlational design, in turn with a quantitative approach. The population and sample consisted of 96 families belonging to different associations in the district of Yura. The documentary observation technique was used, the instrument being a questionnaire and an observation form.

It was concluded that the task of COFOPRI has been unfinished for the formalization of the property in the families of the district of Yura, leaving a

limitation that the quality of life is low, being one of the reflections the lack of basic services.

Key words: Formalization, COFOPRI, quality of life, Inclusion.

INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas que aún no ha sido resuelto de parte de los diversos regímenes políticos de turno que solo se han limitado dictar medidas paliativas, que no han resuelto el problema jurídico de la propiedad, en setiembre del año 2015, se emitió el D.L. N° 1202 que tuvo el propósito de modificar el D.L. N° 803 “La Promoción del acceso a la Propiedad formal con la finalidad de implantar la adjudicación de las tierras del Estado con fines de vivienda, siendo la entidad responsable el Organismo de Formalización de la Propiedad informal” – adelante COFOPRI que se encargaría de asumir la titularidad registral de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados de cualquier modalidad de posesión a título oneroso y a valor arancelario, siempre y cuando que la fecha sea dentro de los años 2005 al 2010 fecha que se publicó la ley N° 29618. Luego esta fecha se ampliaría, pero aún existen familias que no alcanzaron este privilegio, quedando en suspenso.

Pues la formalización de los derechos de propiedad es siempre vital para aumentar la seguridad y transferibilidad de dichos derechos (Bandeira, et al, 2009). Donde el propietario tenga derechos de poder actuar en solicitar un préstamo bancario, hipotecar el bien, a esto que se debe agregar para activar los mercados formales de crédito y tierras, y aumentar la inversión productiva.

Por lo tanto, podemos decir que existe una necesidad de parte de la sociedad afectada, en llevar a cabo la formalización de los derechos de propiedad para posibilitar el desarrollo de mercado formal e impersonales, es decir para aumentar la transferibilidad. Pero a su vez se encuentra la necesidad del título de propiedad para aumentar la seguridad y por lo tanto la inversión y la productividad.

Lamentablemente, se llega a una realidad muy patética que en el Perú, aún vive bajo la sombra de la informalidad en todas las actividades socioeconómicas, se trata de un país improvisado, donde las leyes o normas no son dictadas con la debida dimensión de lograr solucionar los diferentes problemas que aqueja a la sociedad actual, siendo una de ellas, el problema de la Propiedad, donde un alto porcentaje más del 50% de “propietarios” carecen de un documento denominado título de propiedad, pues tan solo cuentan con un certificado de posesión, en otros caso, solo

un dominio temporal, asimismo, si bien es cierto, que el Estado le ha facultado la potestad a las Municipalidades, de otorgar , un certificado de posesión, muchas veces, no lo hace o bien solo otorga a una asociación.

Por esta razón, se trata de un problema neurálgico, donde miles de familias que ocupan los terrenos del Estado y en algunas excepciones propiedad privada, cuando los propietarios o herederos, lo dejaron abandonado, por bastante tiempo, se suscitaría, una invasión, que en cierta manera se confundiría como una usurpación, dos figuras jurídicas muy distintas.

De otro lado, nuestra investigación se encuentra estructurada en capítulos, el primer capítulo está conformado por la problemática que estuvo vinculado con la descripción de la Realidad problemática, definición del problema, objetivos, justificación e importancia, variables y Operacionalización de las variables, hipótesis de la investigación.

El segundo capítulo se enfocó que el Marco teórico que estuvo constituido de antecedentes de la investigación, bases teóricas, marco conceptual.

El tercer capítulo está relacionado con el método que está integrado con los aspectos tipo, diseño de investigación, población y muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos, técnicas de procesamiento y análisis de datos.

El cuarto capítulo se hizo la presentación de los resultados de la investigación, en el cual está constituido en la presentación de resultados por variables, contrastación de hipótesis, discusión de los resultados.

Finalmente, el quinto capítulo se presenta el arribo de las conclusiones y las recomendaciones

CAPÍTULO I.-EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1.-Descripción de la Realidad Problemática

A medida que se viene registrando el aumento de la demografía mundial, ha dado como resultado un desequilibrio social entre quienes poseen la propiedad sea en zonas urbanas o rurales y quienes no tienen la categoría social de ser propietarios, estos últimos son la fuerte cantidad de personas que buscarían, un refugio, inicialmente, en las afueras de los dominios de los grandes propietarios, luego vendría, las invasiones, especialmente, en aquellos lugares donde la presencia del estado de derecho es muy débil.

Este problema de la propiedad se viene arrastrándose desde varios siglos, en diferentes partes del mundo, donde se da una distinción entre propietarios y no propietarios, los primeros que están plenamente identificados, como es el Estado y las personas naturales y jurídicas que gozan de un título de propiedad, mientras que el segundo grupo social, están en condiciones de inquilinos, en anticresis o simplemente invasores.

Pese a que en el Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, reconoce el derecho a la vivienda, como una de las condiciones que todos pueden disfrutar el derecho a un nivel de vida adecuado para la salud y el bienestar familiar y de la propia persona (Gledhill, 2010).

Es problema socioeconómico, se ha presentado en diferentes partes de América Latina, un panorama parecido a nuestra realidad es la República de México, en la década de 1920, tras la revolución contra el régimen de Porfirio Díaz que represento

una parte de la casta militar, siendo derrocado por una fracción de hacendados y comerciantes, daría lugar a una de las primeras reformas agrarias.

El mismo sucede en Brasil, donde un alto porcentaje de ciudadanos junto con sus familias, en caravanas buscaban una propiedad donde pudieran asentarse y formar sus hogares familiares, se consideran como los hombres sin tierra.

Pero, este mismo fenómeno social, fue analizado por los intelectuales José Carlos Mariátegui, Víctor A. Belaunde, Béjar, Jorge Basadre quienes dieron a conocer el Problema de la Tierra, donde se percibe la expropiación, como también las invasiones de tierras áridas que pertenecen al Estado.

Por la década de 1970 se gestaría nuevos protagonistas, quienes se encargarían en ocupar dichas propiedades áridas, que fueron calificados como invasores, traficantes de las tierras, que luego formarían una serie de Asociaciones cuyas personas realizaban una serie de faenas laborales, con la finalidad de contar con los servicios básicos, pero al mismo tiempo, serían acusados usurpadores, dando lugar a la modificación del Art. 202 del C.P. incrementándose la pena de dos años hasta cinco años, como máximo aprobado en el Congreso, (2015), con la finalidad de contener en cierta medida, la vulnerabilidad del derecho de propiedad del Estado y Privado.

A esto agregamos, que en la propia Constitución Política, madre de todas las leyes, en el capítulo III referido a la propiedad, en el Art. 70 Inviolabilidad del derecho de propiedad. El Estado lo garantiza como también, nadie podría privar de su propiedad, sino fuese por causa de la seguridad nacional o necesidad pública, como es las expropiaciones por la ampliación de una obra pública Però según la constitucion de 1993.

Sin embargo, parte de esta realidad, el Estado Peruano en las primeras décadas del siglo XXI se trazó en formalizar la propiedad, debido a que varios poseionarios que tuvieron sus bienes raíces, no contarían con un título de propiedad, tan solo, un certificado o un documento privado que fuese otorgado, por parte de la Asociación. Por lo tanto, se trataría de propiedades informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, que, en un momento dado, eran representados por AUPA

Dichos propietarios, se encontrarían limitados de sus funciones, dado así que eran impedidos en registrar su propiedad ante los Registro Públicos, no podían transferir en la compra y venta, como también en solicitar un préstamo a una determinada entidad crediticia.

Cuando el Estado, llevo a cabo el censo a nivel nacional para desarrollar nuevas políticas de desarrollo, se enfrentó a un panorama difícil, que gran parte de propietarios que ocupaban sus predios por varias décadas, carecían de un instrumento legal, el título de propiedad, en el cual se dio la creación de un Organismo del Estado que se encargaría en otorgar dicho documento, en el cual se denominaría *Comisiones Provinciales de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)*. (Congreso, 2003), la finalidad era formalizar la propiedad informal.

Según el Art. 9 indica los pasos del proceso de la formalización de la propiedad informal, que debería demostrar el beneficiario, su posesión, de justificar que solo era para vivienda. Esta oficina se encontraría en cada una de las Municipalidades distritales, que tienen la potestad de llevar a cabo, según en la concordancia por el numeral 3.5 del Art. 79° de la Ley N° 27972, del mismo modo, en concordancia con lo dispuesto por el Numeral 3.5 del Art. 79° de la Ley N°27972. (Congreso, 2003).

Sin embargo, esta formalidad tan solo alcanzaría hasta el año 2002, con previa acreditación, posteriormente, habría un desconocimiento de quienes tenían una propiedad en las zonas rurales que pertenecen al Estado o propiedad privada, entonces se argumenta que habría ciertos indicios de vulneración, el derecho a la propiedad que la propia Constitución Política, reconociera.

En el caso de Arequipa, se dio 417 títulos de propiedad, en la provincia de Caylloma, 273 en la provincia Caraveli, 212 en la provincia Castilla, 42 en la provincia Condesuyos, 2 en la provincia de La Unión.

Sin embargo, ante esta necesidad social, donde las familias buscan un medio habitat, vienen afrontando una serie de problemas sociales, políticos, economicos y juridicos, donde los regimenenes de turno, suelen prometer, que les brindaria un título de propiedad, al mismo tiempo se presentaron los traficantes de terrenos eriasos,

que eran de propiedad del Estado, pero que lastimosamente fueron abandonados por largas décadas, estos a su vez se denominan invasores (NEIRA, 2021)

Finalmente, surge una inquietud, por parte nuestra, que la formalización de la propiedad desde 2002 como viene desarrollándose y si esa formalización llevada a cabo con anterioridad al año señalado, se ha concretizado en forma formal.

De otro lado, enfatizando desde una perspectiva jurídica, el Estado, en cada uno de los regímenes ha tenido la atención de solucionar este problema, en el año 2015 se publicó en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N° 1202 que tuvo el objetivo de modificar el Decreto Legislativo N° 803, ley de promoción de acceso la propiedad formal, con el fin que las tierras de Estado sea transferible a quienes lo necesitan, el ente rector los programas de adjudicación de lotes de vivienda a cargo del organismo de formalización de la propiedad informal, que para adelante estará con las siglas COFOPRI, que desde su creación hasta la fecha, ha tenido efectos de llevar a cabo la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados de parte de los pobladores en cualquiera de las modalidades de posesión a título oneroso y a valor arancelario, pero con la fecha del 1 de enero del 2005 hasta el 24 noviembre del 2010, fecha que se hizo público la ley N° 29618, Asimismo, esta ley, solo recae en formalizar aquellos terrenos de propiedad estatal (Zecenarro, 2016).

Por otro lado, el investigador Neira (2021) desarrolla un trabajo de investigación cuyo titulado lleva “La política de los derechos de propiedad de la tierra” que las reformas legales que tuvieran la intencionalidad de mejorar la seguridad de los derechos de propiedad privada sobre la tierra (terrenos) tenían características de bien público con beneficios dispersos. Sin embargo, nada asegura que el Estado brinda protección a la propiedad como un bien público.

Sin embargo, debemos advertir que si la ley, llega a beneficiar en aquellos que tienen la posesión de una propiedad desde el años 2005 hasta el año 2010, y a partir de esa fecha, estará en lo incierto, que no gozarían de este beneficio, de convertirse en un propietario, entonces estaríamos también frente a un problema de la vulneración del derecho a la propiedad, debido a que toda persona, por necesidad

deberá tener este derecho, además no existe una norma bien establecida, donde no caduca, que los futuros propietarios, deberían gozar de este derecho, no solo que estos programas se limita al otorgamiento de instrumentos jurídicos de inscripción registral predial, sino que vaya a la par con las políticas que permiten convertir la tenencia predial en un real instrumento de superación y acceso a una vida digna sea para sus beneficios. (Zecenarro, 2016)

De otro lado, en el proceso de la formalidad de la propiedad, el estado Peruano ha emitido una serie de D.L. siendo uno de los últimos el D.S. N° 002-2021, el reglamento de la ley N° 31056 que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, pues esta ley citada que amplía los plazos, no llega a resolver el fondo del problema de aquellas familias que carecen de la titulación de un terreno y por lo tanto, la calidad de vida de ellos, se encuentra en una incertidumbre.

1.2.-Definición del problema

1.2.1.-Problema general

¿En qué medida los efectos legales deberán llevarse a cabo en la formalización de la propiedad por intermedio de COFOPRI que generaría en mejorar del nivel vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021?

1.2.2.-Problemas específicos

PE 1 ¿Cómo se ha venido desarrollando el procedimiento de parte de COFOPRI, la formalización de la propiedad en el distrito de Yura – Arequipa 2021?

PE 2 ¿En qué condición legal se encuentra el estado jurídico de la propiedad en relación al nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021?

PE 3 ¿Existe una relación del saneamiento legal de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021?

1.3.-Objetivos de la investigación

1.3.1.-Objetivo general

Determinar los efectos legales que deberán llevarse a cabo en la formalización de la propiedad por intermedio de COFOPRI que generaría en mejorar del nivel vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021

1.3.2.-Objetivos específicos

OE 1 Explicar la manera como se ha venido desarrollando la concretización en la formalización de la propiedad en el distrito de Yura – Arequipa 2021de por medio de COFOPRI.

OE 2 Explicar la condición legal se encuentra el estado jurídico de la propiedad en relación al nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021.

OE 3 Explicar la relación del saneamiento legal de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021.

1.4.-Justificación e importancia de la investigación

Es importante llevar a cabo esta investigación desde el punto de vista teórico, debido a que se pretende profundizar el conocimiento en relación a la Propiedad en el Perú, que ha tenido una larga historia, desde diversas interpretaciones, como el caso de J. C. Mariátegui con el problema de la tierra, como también las apreciaciones de Víctor Andrés Belaunde, Basadre, el derecho a la propiedad predial en el Perú, que llego a afirmar, el derecho de propiedad predial se logra a través de un marco legal e institucional que permite ejercerlo de manera exclusiva y en su verdadera dimensión de tal suerte que el propietario no debe someterse a largos procesos judiciales o procedimientos administrativos para probar su derecho.

Corresponde al Estado implementar sistemas de adquisición, modificación y protección de la propiedad predial eficiente y eficaz. De acuerdo al Art. 923 del Código Civil, la propiedad se ejerce a través de sus atributos de usar disfrutar y reivindicar el bien, pero en el caso de la propiedad predial surge el problema respecto a su identificación. La falta de mecanismos que permiten la identificación del predio lleva a un poco efectivo ejercicio del derecho a la propiedad. Se plantea en la presente investigación que es a través de una relación colaborativa del Registro y el Catastro que el derecho de propiedad se efectiviza (Guerra, 2020).

Por otro lado, consideramos que es importante llevar a cabo esta investigación que tiene una relación con la legitimidad de la Propiedad, especialmente de aquellos terrenos cuyos propietarios dejaron por varias décadas en estado de abandono, algunos fueron revertidos al Estado, mientras que otros quedaron en la posesión del Estado y las instancias como Municipalidades, Gobiernos Regionales, viendo el caso en estado de abandono, muchas de las familias migratorias, como de aquellas que buscaron un sitio, empezaron a tomar posesión por varios años y fue el momento que solicitaron a las autoridades competentes en oficializar su condición de ser propietarios, no solo con un certificado de posesión, sino esta vez, con un título de propiedad.

Pues, este problema se ha ido dilatando por varias décadas, cuyo asunto ha sido tratado desde varios puntos de vista, en algunos casos, como batalla de campaña de un candidato que prometía en dar la titulación a los futuros propietarios, en otros casos el Estado emitió Leyes y Reglamentos, siendo uno de ellos, la Ley N° 31056 y su reglamento, dando lugar la creación a la institución COFOPRI, que en la práctica no tuvo el impacto necesario, se trató de una entidad pública nacional, específica que desarrolla un conjunto de funciones técnicas, legales y de tipo comunicacional que promueve el saneamiento físico legal, la función principal es hacer frente a la informalidad urbana, al mismo tiempo mediante el D.S. N° 031-99- MTC, donde se estableció la legalización de la propiedad en “urbanización masiva” que significa estudiar las principales propiedades legales y técnicas brindar asesoría legal para estandarizar los planteamientos legales, siendo uno de los casos registrar la propiedad (Lozada, 2021).

De otro lado, consideramos que es importante desarrollar este trabajo de investigación debido a que permitiera profundizar los conocimientos jurídicos acerca de las implicancias de la Propiedad, un problema que representa preocupación para los expertos en políticas, quienes opinan que esta situación podría dar como resultado grandes costos sociales, económicos y legales, si la persona natural carece de un registro legal, da lugar una serie de controversias entre los propios miembros de la familia, a esto se suma que los propietarios informales no pueden utilizar la propiedad como garantía para solicitar un crédito bancario, si desean vender la propiedad, deben enfrentar un valor de reventa mucho más bajo, además que se corre el riesgo de debilitar la sostenibilidad del programa de títulos de propiedad pionero en el Perú, una herramienta popular diseñada para promover el desarrollo sostenible de la vivienda que más tarde sería admirada en todo el mundo.

Pero, también no podemos dejar de lado, que cuando una persona adquiere la formalidad de la propiedad, genera una satisfacción en su calidad de vida, por el cual es motivada en llevar una vida confortable, podrá elevar su condición de vida doméstica, como la amplitud de su infraestructura, mejorarla a la vez, solicitar un préstamo bancario que le dará la facilidad de adquirir nuevos servicios. Caso contrario, solo quedará en una ilusión. Justificación teórica

Esta investigación tiene la intención de contribuir al conocimiento en cuanto al proceso de ejecución presupuestario y si existe una correlación con la calidad de gasto público, ya que comprenden varias acciones que permitan una mejor calidad de gasto público al momento del uso de la ejecución presupuestaria, en donde se corroborara el enfoque propuesto por otros autores en diversas instituciones públicas.

1.5.-Variables

1.5.1.-Variable 1: Formalización de la propiedad.

Definición conceptual

Está considerada un proceso que deja con títulos de propiedad predios ocupados por las personas en un territorio, entre otros procesos para regular la situación de las propiedades en el país.

(Zapata, 2022) Cita a la entidad pública COFOPRI que define es la acción de registro de un padrón y calificación de un predio, se considera para ello el cumplimiento de determinados requisitos que han sido previamente establecidos por el Estado. Puede ser que en el desarrollo del proceso de formalización se presenten conflictos de interés y para poder hacer frente a ello se han creado organismos como el tribunal administrativo de la propiedad

1.5.2.-Variable 2: Nivel de vida

Definición conceptual

Es la percepción de parte de los grupos sociales de que se satisfacen sus necesidades y no se les niegan las oportunidades para alcanzar un estado de felicidad y realización personal

(Salvador, 2021) Cita OMS se refiere cuando cada persona logra satisfacer sus necesidades o de negarse la oportunidad de alcanzar un estado de bienestar, felicidad y realización personal.

1.5.3.-Matriz de Operacionalización de Variables

“FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y LA MEJORA DEL NIVEL DE VIDA DE LOS HABITANTES DEL DISTRITO DE YURA – AREQUIPA 2021”

Tabla 1

Operacionalización de Variables

Variables	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala de medición
Formalización de la propiedad	La variable de la propiedades se registra y se encuentran saneadas, en el cual están medidas con la escala dicotomía.	Entidad	Grado de conocimiento de acción	Si (1) No (2)
		Publica	COFOPRI	
		Saneamiento	Grado de cumplimiento de normatividad	
		Orientación	Nivel de observancia de de oficio	
			Normatividad y correctivos sobre situaciones	
Calidad de vida	La variable de: la calidad de vida se registra con el bienestar social, emocional en el cual están medidas con la escala de dicotomía	Emocional	Feliz de contar con una vivienda	Si (1) No (2)
		Familiar	Saber compartir los miembros familiares	
		Económica	Amplitud de gozar con los bienes terciarios	

Nota: Elaboración Propia

1.6.-Hipótesis de la investigación

1.6.1.-Hipótesis general

Si se lleva a cabo la formalización de la propiedad bajo los principios legales entonces se llevara a cabo la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021.

1.6.2.-Hipótesis específicas

- HE 1** La concretización en la formalización de la propiedad en el distrito de Yura – Arequipa 2021 de por medio de COFOPRI ha sido llevado de manera lenta.
- HE 2** La condición legal se encuentra el estado jurídico de la propiedad en una relación directa al nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021.
- HE 3** Existe una relación significativa del saneamiento legal de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021.

CAPÍTULO II.- MARCO TEÓRICO

2.1.-Antecedentes de la investigación

2.1.1.-Antecedentes Locales

Monrroy (2017) En su tesis “Influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos del cono norte en la ciudad de Arequipa”. Considero que la sociedad orientada al desarrollo, la propiedad privada significa equidad, es decir, el reconocimiento legal de la propiedad privada crea las garantías para la persona que se considera el dueño, desde el punto de vista económico, la tierra es la garantía para mejorar las condiciones de vida de la población, la creación de nuevas empresas, para seguir el desarrollo de los negocios a su vez, la propiedad privada es la esencia de cualquier economía moderna y la titulación empodera al propietario dando dominio a la propiedad.

En otros términos, este estudio analiza la condición de las poblaciones rurales más pobres con relación a la propiedad, desde el punto de vista económico, donde argumenta que se convertirá en propietario, tendrá una serie de beneficios, siendo uno de ellos, solicitar un crédito hipotecario, tal como lo viene promocionando, uno de los programas de Vivienda “Techo Propio”, pero al mismo tiempo, podemos afirmar, que sus posibilidades son limitados, en cuanto a los montos de los préstamos, puesto que está en función a los ingresos económicos familiares.

Morales (2017) En su tesis “Formalización de la propiedad, Arequipa”, en el cual llego a una de sus conclusiones, que la política de la formalización de las posesiones informales fue desarrollada desde una perspectiva del acceso a la seguridad a través del título de propiedad, mas no fue ejecutada con fines de una política de vivienda social que responde a la necesidad de vivienda de los pobladores, que fue una de las causas de las invasiones en el Perú.

En esta investigación, se denota que la política de las normas hechas en las posesiones informales respondió a los intereses políticos, por una necesidad de vivienda de gran parte de los pobladores, en otros términos, una de las promesas hechas de parte de algunos políticos y quienes estuvieron en el poder, solo se limitarían en formalizar la posesión de la vivienda, como el futuro propietario debería contar con la documentación legal, pero dejaría de lado, la necesidad social, donde miles de familias necesitaban un espacio para poder desarrollar en todas sus facetas de su vida social.

2.1.2.-Antecedentes nacionales

Aliaga (2017) Desarrollo su trabajo de investigación titulado “*Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*”, presentada en la PUCP, llego a una de las conclusiones, que la finalidad del Registro de Predios radica en la protección de los derechos de las propiedades de la posibilidad generada por la publicidad registral que esta institución otorga seguridad jurídica sobre los derechos publicados.

Vela (2020) En su tesis *Cultura de formalización en relación al derecho de propiedad en los pobladores del distrito de Morales, en el periodo 2019*. Presentada en la Universidad de Cesar Vallejo. Señala en calidad de objetivo en establecer la relación entre la cultura de formalización y el derecho de propiedad en los pobladores del distrito de Morales, respecto a la metodología, fue de tipo básica, mientras que el diseño de estudio es no experimental, además de corte transversal, se utilizó un cuestionario, según los resultados el 68% de la totalidad de la muestra da la importancia de este aspecto, asimismo se da una significación bilateral de

0.000 es menor a 0.05 y el coeficiente de correlación Rho de Spearman tiene un resultado de 0,640.

En esta investigación acerca de la relación entre la cultura de formalización y el derecho de propiedad, la primera debe ser entendida que se encuentra en la intersección, una por la promulgación de las normas sociales y ambientales a través de los sistemas de gobierno político y legal, estatal y no estatal que se desenvuelven en un determinado espacio. A esto agregamos, que cuando se hace referencia a la formalización en el cual beneficia a los propietarios, solo se da en la expropiación o para dar paso a la apropiación de tierras y recursos. Finalmente, la cultura de la formalización significa hacer valer los derechos, dando lugar a la forma escrita y legal a los derechos de la propiedad sin documentos que aun la ley no los reconoce.

En cuanto al derecho de propiedad, debe ser comprendido como un derecho fundamental que está reconocida en las diferentes Constituciones, tratados internacionales, su fundamento es la protección del derecho de propiedad contra la acción gubernamental pese de que existe preferencias políticas opuestas respecto a la regulación.

Díaz (2019) En su tesis *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, 2017*, se trazó en calidad de objetivo *en* determinar en qué medida el derecho de propiedad se relaciona con la formalización de predios urbanos con posesiones *informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, el método* que aplico desarrollo el análisis e interpretación de los resultados en donde se utilizó el diseño no experimental, de nivel jurídico social, descriptivo-correlacional, trabajo con una muestra de 100 presidentes de los asentamientos humanos poseionarios de terrenos no titulados con posesión informal, seleccionados a través del tipo de muestreo no probabilístico intencional, a quienes se les aplico preguntas a través de un cuestionario, para la contrastación de la hipótesis, siendo el resultado de 0,676 en la prueba Rho de Spearman, llego a confirmar que la correlación entre las variables es alta; con el cual se concluye que el derecho de propiedad se relaciona de manera positiva con la formalización de predios urbanos con posesiones informales.

Alarcon (2020) En su tesis Planificación estratégica y la formalización de la propiedad desde la perspectiva de los propietarios de la Asociación de Vivienda Residencial Los Pinos de Santa Anita, 2020, se trazó en calidad de objetivo, en determinar la relación entre la planificación estrategia y la formalización de la propiedad, la investigación fue de tipo básica, de enfoque cuantitativo, método deductivo, diseño no experimental y transversal, descriptivo correlacional, se aplicó la técnica de la encuesta y se usó un cuestionario con la escala de Likert. Se concluye que existe una relación entre la planificación estratégica y la formalización de la propiedad de acuerdo según la prueba Rho de Spearman de 0,236 evidenciando con la correlación positiva entre las variables, ubicando en el nivel de correlacional positiva baja.

2.2.-Bases teóricas

2.2.1.-Derechos reales en el Perú

Uno de los deseos de una persona, es tratar de adquirir un bien para lograr un bienestar, desde el punto de vista se empieza a referirse acerca del tratamiento legal de la conducta humana de apropiarse de las cosas, si bien la expresión de derechos reales no existió en el Derecho Romano, sino que es una elaboración de los glosadores de ese derecho, en la actualidad se refiere a la relación directa e inmediata que un sujeto tiene con una cosa o bien (Monrroy, 2017).

Sin embargo, el Derecho real también es conocida con el nombre de derecho sobre las cosas, que fue introducida desde la “Edad media, en la obra *Brachilogue iuris civiles* o *Corpus Legum* (compendio del derecho justiniano redactado en Lombardía entre el siglo XI y XII). Este autor hace referencia en hablar de las acciones, busca las causas de las que nacen, y establecen que la *actio in rem* (acción real) deriva de un *ius in rem*, así como la *actio in personam* (acción personal) surge de un *ius in personam*, un derecho personal o de obligación” tal como lo dice (Varsi, 2017) seguidamente el Derecho real, tiene las siguientes características:

- Absoluto
- Inherencia publicidad

- Adherencia taxatividad
- Funcionalidad
- Adquisición por usurpación
- Tenencia a la perpetuidad
- Determinación y existencia actual del bien (Varsi, 2017)

Sin embargo, consideramos que entre las características antes mencionadas, guarda una relación directa con nuestra problemática: es el caso de la adquisición por usucapion que se trasluce con la prescripción adquisitiva es la forma a través de la cual un sujeto se transforma en titular por el transcurso del tiempo y por la conducta manifestada durante el mismo (Varsi, 2017).

Otro de los aspectos es la tendencia a la perpetuidad, que se da en la permanencia en el tiempo, regla esta que en los derechos reales sean perpetuos, aunque la propiedad esta en estado de abandono, es un medio de perder la servidumbre, causa perpetua servitus, la excepción es su temporalidad (usufructo) , si bien los derechos reales que destacan en la propiedad en forma perpetua, muchas veces se suscita excepciones del caso (Varsi, 2017).

2.2.2.-Bienes del Estado y bienes de la propiedad privada.

En este caso, los bienes que se tomara en cuenta, según a la persona que pertenece, es así que en la actualidad está contemplado la división en dos tipos de bienes, los públicos que le pertenece al Estado como son los parques, los terrenos, tierras áridas y otros.

En el año 2007 el expresidente García Pérez promulgo la ley N° 29151 Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales, que tuvo el propósito de desarrollar los mecanismos y procedimientos que permitían desarrollar los mecanismos y procedimientos de la gestión de los bienes estatales, maximizando su rendimiento económico y social contando con una plataforma de información segura, confiable e interconectada.

Por otro lado, es conveniente tener conocimiento acerca del régimen jurídico de los bienes estatales, que están contemplados en el Art. 70 que contempla que el derecho

a la propiedad es inviolable, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de la ley, el Art. 73 contempla, los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, pueden ser concedidos a particulares y el Art. 88 en uno de los incisos considera que las tierras abandonadas, “según previsión legal”, pasan al dominio del Estado para su adjudicación en venta (Régimen Jurídico General de la Propiedad Estatal, 2020)

Según el Art. 88 el Estado tiene la potestad de vender, aquellas propiedades, que son solicitadas por aquellos particulares, como también, si la propiedad se encuentra en estado de abandono, por el lapso de 20 años de parte de los propietarios privados este bien es reversible al Estado (Régimen Jurídico General de la Propiedad Estatal, 2020).

2.2.3.-La propiedad

2.2.3.1.-Diferencia entre la posesión y la propiedad

Se debe tener en cuenta, la diferencia sustancial entre dos figuras jurídicas entre estas dos figuras que guarda una estrecha vinculación con la problemática que se pretende resolver, se debe entender por posesión, según (Varsi, 2017) conceptualiza, que se trata de una realidad pre existente, una institución practica que se da en la vida de la relación del sujeto, presentándose como el vínculo común entre el ser y los bienes que el derecho ha debido normar.

A su vez, los especialistas del derecho civil, consideran que esta figura jurídica se encuentran en los derechos reales en el cual presenta dos teorías que explican cuando hay y no hay una posesión, nos referimos a la teórica del *corpus* de Ihering y del *corpus* más el *animus domini* de Savigny.

La primera señala que basta el contacto del bien para ser calificado un poseedor, mientras que la segunda se relaciona que no es suficiente entrar en contacto con el bien, sino que además debe tenerse la intención de ocuparlo, de comportarse como fuese el propietario del mismo.

Mientras que la propiedad, que también es citado por (Varsi, 2017) y este a su vez por el investigador Gómez, advierte que para dar conceptualizar esta figura jurídica, se debe tener en cuenta, tres criterios; el sintético, cuando existe una sumisión de una persona con una cosa, luego el criterio analítico, que es usar, disfrutar y disponer y finalmente en lo descriptivo, que está relacionado con el derecho complejo, absoluto, perpetuo y exclusivo así lo afirma (Varsi, 2017).

A esto agrega el mismo investigador que compartimos, propiedad es el derecho real más importante y complejo, es el principal derecho real, originario y por excelencia, es el *summum ius reale*: prototipo y paradigma dentro de derecho de las cosas, a través de él se consagra una protección perfecta y definitiva, y termina que los demás derechos reales gira en torno a la propiedad, están subordinados a ella y solo pueden surgir en cosas que tengan dueño.

Por su parte, en el Código Civil, el Art. 923 señala a la propiedad como el poder jurídico que le permite tener el acceso de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un determinado bien, si la persona adquiere el derecho legal de ser propietario puede gravar el bien, según la doctrina señala que la propiedad es un ámbito de poder, de arbitrio, concebido a la persona y para que sirva a sus fines dentro de la comunidad. Además, no existe ningún tipo de obstáculo, de poder destinar la propiedad.

La posesión

Uno de los estudios acerca de la figura la posesion, fue desarrollada por parte de la apreciacion de (Cuadros, 2019) en el cual cita entre uno de los especialistas a Ramirez Cruz Eugenio que define que la posesion nace como un hecho, pero de manera inmediata se torna en derecho, ello por la defensa posesorio, aquí no interesa que esta proteccion sea provisional o transitoria, frente a la propiedad que es un derecho definitivo. A su vez explica que los derechos reales estan regidos bajo el principio de legalidad, lo que se supone que el sistema cerrado de creacion o *numerus clausus*, es nuestro sistema juridico, de orden publico y aunque en el Art. 881 no reitere de manera explicita la prohibicion de darles creacion por acto jurídico.

Pero, también debemos señalar las características de la posesión que va con el control sobre el bien, donde el código civil peruano lo explica en forma detallada, que el control del posesionario tiene sobre la cosa, la facultad de decidir que hacer de esta y que las acciones realizadas sobre ella sean notables ante los terceros demostrando así el dominio público.

2.2.3.2.-Atributos de la propiedad

Según los especialistas en derecho civil, de acuerdo a su análisis, en primer lugar, está el uso, luego el disfrute, la disposición y finalmente la reivindicación. A su vez el código refleja un mejor concepto de la propiedad actual al tratar que es un poder jurídico que le permite aplicar una serie de conjunto de atributos a favor del titular de dicho poder. Pero, este poder no es ilimitado, debido que constitucionalmente puede ser restringido por diversos motivos.

La actual constitución política de 1993 en su Art. 2 Inc. 16 señala que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia, pero específicamente en el uso es servirse del bien. Utilizando lo que existe.

Es decir, que el derecho de usar o *ius utendi* es aquel en virtud del cual el propietario usa el bien de conformidad de la Ley (2020) es cuando el propietario utiliza el bien de conformidad con su destino, este derecho a poseer, en la forma que el propietario ejerce los demás atributos y sin ella no podría beneficiarse, caso contrario sucede con aquel, que no tiene ese derecho de ser propietario, pese que puede poseer el bien, pero sus atributos son limitados, dado por ejemplo, no puede transferir, vender, ni solicitar un crédito hipotecario

Por su parte, (Díaz, 2019) establece que el derecho de uso es casi igual al de usufructo, pues consiste en la facultad de servirse de la cosa ajena, sin alterar su sustancia

Luego vendría, otro atributo, que es el goce o disfrute, cuando la personas en calidad de propietario decide llevar en arrendamiento, adquiere una renta determinada, por su parte (Avendaño, 1984) (p. 101-102) nos dice que este atributo que debe más urgentemente armonizar con el interés social, en el cual es denominado “zona de

conflicto social”. Seguidamente, vendría la disposición y la reivindicación; sin embargo, lo que nos interesa es el poseedor que no es el propietario, usualmente posee el bien, sin causa jurídica alguna o injustamente.

2.2.4.-Panorama de los pobladores del Cono Norte

Uno de los trabajos realizados por Marín (2006) nos da un panorama sobre la situación del difícil de la vivienda, especialmente en los estratos socioeconómicos medio y medio bajo, en el cual el Estado promueve un sistema de Programas destinados a la construcción de viviendas, llevados a cabo de parte de ENACE y Techo propio, pero que lastimosamente, sus reglamentos son rígidos, sin la posibilidad de transformar. Pues hubo también la posibilidad del Programa regional de Vivienda y Suelo PREVIS que está a cargo del Gobierno Regional de Arequipa, la propuesta es habilitar viviendas unifamiliares y multifamiliares ubicadas en el Cono Norte en base a la necesidad y prioridad de establecer políticas, estrategias de desarrollo y fomento de vivienda.

Pero, surge la interrogante, que está pasando, con aquellos poseedores de terrenos que ingresaron por una de las vías, las invasiones.

2.2.5.-Análisis de la ampliación de los plazos

De acuerdo a las leyes dictadas de parte del Estado Peruano, que ha dado a conocer la doctora Yesica Diestra Dueñas, quien nos ofrece la secuencia de las leyes:

Decreto Supremo 803 Ley de promoción de acceso a la propiedad informal.

Ley N° 27046 Ley complementaria de Promoción del acceso a la propiedad informal

Ley N° 28687 Ley de Desarrollo y Complementaria de la formalización de la Propiedad informal. Acceso al servicio y dotación de servicios básicos.

Ley N° 29802 exoneración del pago de tasas y otros cobros, otorgamiento de facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos de 15 de agosto del 2007.

Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la Titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. Perúano (2020) en este ultimo , el plazo establecido se debe al 31 de diciembre del 2015

Pese a que existe un proyecto ley N° 924-2021 CR del 5 de diciembre 2021 siendo el plazo de diciembre del 2022

2.2.6.-Calidad de vida

Esta categoría ha sido vista de diferentes ópticas, entre las cuales cuenta el trabajo social, antropología social, sociología y el Derecho, se trata de que las personas se encuentran satisfechas de sus deseos, anhelos preferencias de estilo de vida. Lo más preocupante es que deben contar con los servicios básicos del agua, la luz y desagüe como también que los habitantes deben afrontar los conflictos de la vida.

Ahora bien, para estudiar la calidad de vida urbana, se implantó diferentes indicadores los cuales se miden desde el punto de vista objetivo y subjetivo y las que analizan el comportamiento de los habitantes que ocupan las áreas públicas como: jardines, plazoletas, paseos en el lugar que residen, tal como lo afirma (Lozada, 2021))

Es evidente que quienes toman posesión de un bien, no solo es ocupar, sino que deben planificar como una verdadera ciudad.

Al igual que la formalización de la propiedad, existe una serie de factores, de igual manera esta en la calidad de vida, que merece mencionarlos: bienestar emocional, riqueza material y bienestar material, salud, trabajo y otras formas de actividad productiva, relaciones familiares y sociales, seguridad e integración con la comunidad , tal lo dice (Ardila, 2003)

Este mismo investigador agrega la definición de la calidad de vida, que es un estado de satisfacción general, derivado de la realización de las potencialidades de la persona, posee aspectos subjetivos y objetivos, cuando se orienta que se trata de una sensación subjetiva de bienestar físico, psicológico y social, Incluye un aspecto subjetivo la intimidad, la expresión emocional, la seguridad percibida, la productividad personal y la salud objetiva, como aspectos objetivos se encuentra el

bienestar material, las relaciones armónicas con el ambiente físico y social y con la comunidad y la salud objetivamente percibida (Ardila, 2003).

Indudablemente, el término de la calidad de vida, posee varias acepciones, desde el punto de vista histórico, sociológico y jurídico, pero que todos de alguna manera coinciden, que se trata que las familias gocen de buena salud, condiciones de vida, relaciones sociales, actividades funcionales u ocupación (Reyes, 2018)

2.2.6.1.-Relación de la calidad de vida y la vivienda

Una de las principales necesidades básicas de la sociedad, es precisamente la vivienda, que debe entenderse como un sistema integral en donde las partes están compuestas por el terreno, la infraestructura, los servicios básicos y el equipamiento social comunitario dentro de un contexto dado (Hernández et al , 2014)

Asimismo, se debe resaltar la habitabilidad que es un factor para la calidad de vida, mejorarla significa incrementar la calidad de vida de los usuarios no solo en el terreno físico, sino a la vez psicosocial, también la calidad de vida depende de los factores físicos y psicosociales que forman lo que conocemos como medio hábitat (Hernández et al , 2014)

De otro lado, debemos resaltar que una vivienda es la más óptima, debe reunir dos requisitos, debe presentar condiciones adecuadas, las cuales depende de los siguientes factores:

Habitabilidad, es decir que la vivienda cumple con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio necesario para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud, la facilidad de acceso a los servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comunidad y la nutrición de sus ocupantes, ubicación que le permita tener el acceso a las opciones de empleo, centros de salud, educativos y otros servicios sociales y otro aspecto que está relacionado con la legalidad, son las garantías de seguridad en la tenencia, condición que comprende la asequibilidad, gastos soportables, seguridad jurídica.

Por otro lado, el Estado viene desarrollando una política por estas últimas décadas, el Programa del Techo Propio frente al problema de la vivienda que se refleja una

carencia que se ha intensificado en el transcurrir del tiempo, de manera que la Gestión pública por intermedio de COFOPRI no han logrado superar la brecha del déficit habitacional existente, en que las personas tengan la posibilidad de contar con una vivienda de condiciones óptimas para desarrollarse como familias y así poder satisfacer otras necesidades primarias. (Pauca, 2021)

Asimismo, en llevar a mejorar la habitabilidad ayuda a incrementar la calidad de vida de los usuarios, tanto en el terreno físico, como en el psicosocial, el hábitat es una conjunción de la interrelación de los factores físicos y psicosociales, de los cuales depende directamente la calidad de vida, pues la dimensión físico – espacial se relaciona con necesidades objetivas y la psicosocial con subjetivas (Alvarado, 2021) A esto sumamos, la apreciación de Haramoto, que es citado por parte de (Alvarado, 2021) que la calidad de vida está relacionado con el bienestar habitacional, que se entiende como la percepción de diversos participantes le asignan a los componentes de un conjunto residencial en cuanto a sus propiedades o atributos, interacciones y el contexto en que se encuentra.

2.3.-Marco conceptual

Derecho de propiedad

Es un derecho constitucional que recae sobre un bien, como también es considerado un poder jurídico más amplio. (Monrroy, 2017)

Posesión Informal

Monrroy (2017) Está calificado en ocupaciones cuyas personas tomaron por asalto sea por la vía pacífica o violenta a terrenos que se encuentran deshabitadas, que no se sabe a qué propietario posee o no.

Propiedad Predial

Son los predios, de tipo de bienes inmueble y se consideran como tales; terrenos, edificaciones, e instalaciones fijas y permanentes, que constituyen partes integrantes del mismo, que no puedan ser separados sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. (Monrroy, 2017)

Nivel de Vida

(Monrroy, 2017) Es el indicador que se refleja que el grupo de personas haya logrado tener un bienestar social, en el cual goza de servicios básicos, posee la facilidad de tener acceso a las instituciones públicas y privadas, como también vías de comunicación.

Entidad formalizadora

Está representada por una entidad, en este caso de la Municipalidad que tiene la potestad de desarrollar las acciones de saneamiento físico, titulación de los lotes cuyas posesiones son informales, de acuerdo a la conformidad de la ley.

Otra de las entidades, es el Organismo de Formalización de la propiedad informal COFOPRI considerada una entidad que tiene el propósito de llevar a cabo la formalización de la propiedad informal. El diario el (Formalización de la propiedad en el Perú, 2020).

Oficina Zonal

Es parte de la unidad orgánica de COFOPRI que se encarga de llevar los procedimientos de la formalización el (El Peruano, 2020)

CAPÍTULO III.-MÉTODO

3.1.-Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo Básico, con una orientación descriptiva, lo cual corresponde a un paradigma positivista, lo que nos permitirá realizar una descripción amplia de los hechos o fenómenos, dicha descripción se realiza de las dos variables tanto independiente como variable dependiente del presente estudio, además de ello debemos mencionar que en el estudio se analizó la formalización legal de la propiedad y sus ocupantes, se analizó el procedimiento de la forma como se formaliza la propiedad según ley, como alcanza el nivel de vida, los habitantes de la jurisdicción del distrito de Yura

Según Hernández et al (2010) aquellos estudios que son de tipo descriptivo son los que están referidos a describir diversas situaciones o fenómenos, determinando la forma en cómo se dan dichas situaciones, además de ello estas buscan especificar las características más fundamentales de los seres humanos, de la sociedad y de otros fenómenos que se sometan al análisis de la investigación, es esencial además indicar que el tipo de investigación antes mencionado, mide diversos aspectos o fenómenos y los realiza de manera independiente cada variable, para que de esta manera sea factible describir la situación que se pretende analizar de manera exitosa.

3.2.-Diseño de Investigación

La presente investigación responderá a un diseño no experimental, debido a que no se maniobrara ninguna de las variables de la investigación, es decir nos basaremos

en realizar la observación de la situación o denominado como fenómeno en su naturaleza actual, para que de esta manera podamos analizarlo, del mismo modo es menester mencionar que en el estudio no hay ningún estímulo a lo que estén expuesto la población de estudio.

Para efectos de dar un mejor entendimiento, es esencial citar a Hernández et al (2010) quienes hacen alusión a la investigación no experimental, indicando que tienen como base la no manipulación de las variables, sino más bien en estos estudios lo que se realiza es la observación de la situación dentro de su contexto en la que se encuentra de manera natural, para que de esta manera en lo posterior se pueda analizar con éxito. Del mismo modo indica que en los estudios no experimentales se encuentran relacionados los diseños correlacionales que tienen como finalidad principal de determinar o establecer el grado de relación que tienen las variables que se presentan en una investigación

3.3.-Población y muestra

3.3.1.-Población

Se define que la población es el conjunto de personas que poseen las mismas características comunes que son observables en un lugar y en el momento determinado, así lo define los metodólogos (Hernández et al 2010), en nuestro caso se trata de una población, plenamente identificada en las cabezas de familias que se encuentran asentadas en el distrito de Yura, que hace un total de 96 cabezas visibles de las familias. Este dato esta corroborado con el empadronamiento del Registro poblacional del distrito de Yura que es llevado a cabo por parte de la misma Municipalidad.

En la presente tesis de investigación, se consideró

3.3.2.-Muestra

La muestra está compuesta por 96 habitantes del distrito de Yura, la selección de la muestra para efectos de la presente fue mediante una muestra no probabilística, debido a que de la población que fue citada anteriormente en todas las resoluciones tienen la misma posibilidad de ser elegidas para el análisis correspondiente en la

presente, es decir cada una de las resoluciones tienen el mismo valor y son muy parecidos a la población, de esta manera es que cuando se realice el análisis correspondiente obtendremos los resultados precisos a la población.

De ese modo, nos es fundamental citar a Hernández (2014) quienes indican que las muestras probabilísticas se utilizan con mucha más frecuencia en las investigaciones que tienen diseños correlacionales, además de ello es menester indicar que tienen como finalidad primordial reducir el grado de error de estándar al más mínimo que se pueda, del mismo modo se realizan las estimaciones de las variables, es esencial aclarar que las variables son medidas mediante pruebas estadísticas en una determinada muestra, de lo que podemos concluir que toda la población objeto de estudio está en las mismas condiciones de ser escogida para la muestra que no tiene la necesidad de aplicar la fórmula de determinar la muestra.

3.4.-Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.4.1.-Técnica

En la presente investigación se utilizó la técnica de la observación documental y directa para la recolección de datos, que es la observación debido a que se observara la documentación que se encuentra relacionada con la legislación para la formalización de la propiedad, es menester indicar que no se realiza ninguna alteración o modificación de las mismas, por lo que el estudio se realizó en su naturaleza propia en que se encuentran dichas leyes, del mismo modo las técnicas que se utilizó en la presente que permitió observar y nos conduce a verificar el problema que fue planteado en la investigación.

Asimismo se aplicó la técnica de la encuesta, con la finalidad de determinar la calidad de vida de los habitantes del distrito de Yura.

Es menester hacer alusión a Tamayo (2015) quien hace referencia la técnica de la observación debe ser aplicada de acuerdo al tipo de investigación, por ende podemos decir que la observación se realiza a la situación en la naturaleza en la que se encuentran, sin producir ninguna alteración, la observación se utiliza para poder corroborar el problema que fue planteado a lo largo de la investigación.

3.4.2.-Instrumentos de Recolección de Datos

Los instrumentos que se utilizó para efectos de la presente son las siguientes:

3.4.2.1.-Análisis Documental

El cual se realizó un análisis de la legislación pertinente de los pasos que debería seguirse en la formalización de la propiedad.

3.4.2.2.-Cuestionario

Para efectos de la presente se utilizó un cuestionario que permitió medir la calidad de vida de los habitantes del distrito de Yura.

3.4.2.3.-Revisión bibliográfica

fue esencial para la presente en realizar una revisión bibliográfica de los doctrinarios más reconocidos en el presente tema, además de ello se revisó la jurisprudencia emitida respecto al tema tratado, todo ello para efectos de obtener resultados más confiables y más veraces.

3.4.3.-Confiabilidad y validación del instrumento

Esta comprendido que el Grado en que un instrumento produce resultados consistentes y coherentes. Es decir en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto produce resultados iguales. (Kerlinger, 2020)

En nuestro caso para determinada la confiabilidad del presente cuadro, se tuvo que emplear, el coeficiente de alfa de Crombach en nuestro caso incidimos a la validez del instrumento.

Se aplicó la formula estadística

$$\alpha = \frac{K}{K-1} \left[1 - \frac{\sum S_i^2}{S^2} \right]$$

Donde:

K: El número de ítems

S_i^2 : Sumatoria de Varianzas de los Ítems

S_t^2 : Varianza de la suma de los Ítems

α : Coeficiente de Alfa de Cronbach

Datos:

Alfa (α): incógnita

K; Número de Ítems: 9

S_i^2 : Sumatoria de Varianzas de los Ítems 6.24

S_t^2 : Varianza de la suma de los Ítems: 45.06

Reemplazo: $\alpha = 9/9-1 * 1-6.24/45.06$

$(\alpha) = (1.125) (1- 0,163) = (1.125) (0.836) = 0.9$

El alfa de crombach: 0.9

Siendo el Rango: Excelente confiabilidad

3.5.-Técnicas de procesamiento y análisis de datos

Para llevar a cabo la ejecución de las técnicas de procesamiento y de igual manera el análisis, se planifico, con el uso del fichaje, en el cual se procesaron los datos, primeramente se hizo una exploración de la información que se localizó en los repositorios de las diferentes facultades de Derecho de las Universidades, seguidamente, se consignó los datos más relevantes en fichas textuales, como también la bibliografía respectiva, a su vez se recurrió a la consulta de la información consignada en artículos científicos publicadas en las revistas.

Teniendo los datos, se introdujo a un programa de Excel –Word dando como resultado a las tablas juntamente con los gráficos e interpretaciones del caso.

CAPÍTULO IV.-PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.

4.1.-Presentación de Resultados por Variables.

Para la obtención de la información de primera mano, se aplicó un instrumento que estuvo constituido de un cuestionario cuyas respuestas fueron cerradas 96 personas que son cabeza visible de las familias que viven en la jurisdicción del distrito de Yura y que se encuentran en condiciones de poseedores de terrenos que pertenecen al Estado y que no alcanzaron los beneficios de acuerdo a ley

Tabla 2.

Tienes conocimiento acerca de la titulación de la propiedad que lleva a cabo COFOPRI

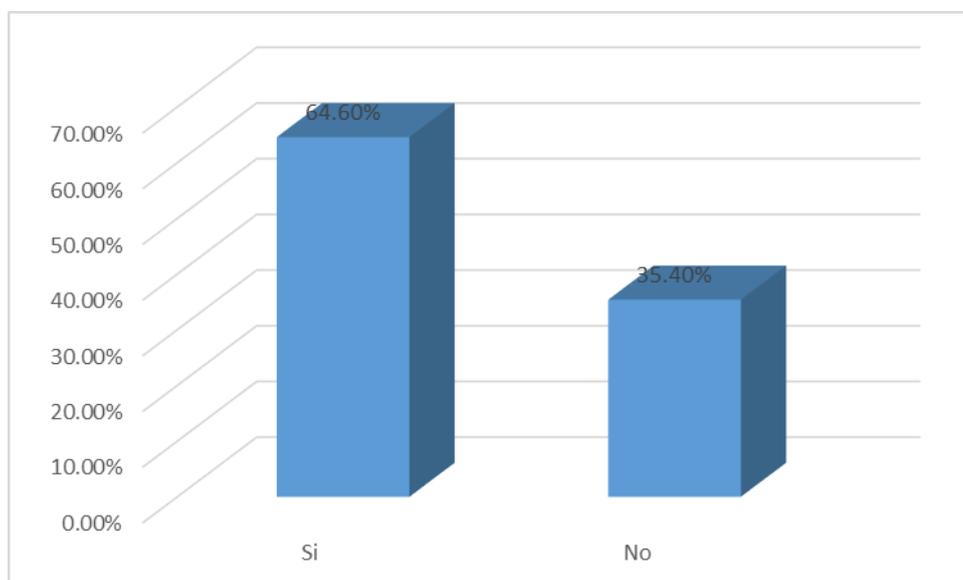
	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	62	53,0	64,6	64,6
No	34	29,1	35,4	100,0
Total	96	82,1	100,0	

Interpretación

En la presente tabla y grafico se les pregunto a los encuestados si tenían conocimiento acerca de la titulación de parte de la Institución COFOPRI, el 64.6% que si tiene conocimiento, mientras que el 35.4% no tiene conocimiento, lo cual deducimos la mayor parte tiene un alto conocimiento, y tienen la oportunidad de formalizar su condición de su posesión sobre la propiedad, para luego pasa ser propietario y estar registrado ante los Registros Públicos.

Grafico 1

Tienes conocimiento acerca de la titulación de la propiedad que lleva a cabo COFOPRI

**Tabla 3**

La causa que no haya sido beneficiado en la formalización de la propiedad

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Porque la administración es muy burócrata	35	29,9	36,5	36,5
El temor del tráfico de tierras	39	33,3	40,6	77,1
Que los D.L. emitidos de parte del Estado solo han sido paliativos	22	18,8	22,9	100,0
Total	96	82,1	100,0	

Nota: Elaboración propia

Interpretación

El 40.6% consideraron que los motivos que han no han sido beneficiados en formalizar la propiedad, es por el temor del Estado que se estaba desarrollando el tráfico de tierras a través de las invasiones, el 22.9% consideraron que los decretos leyes emitidos de parte del Estado, solo han sido medidas paliativas, pero que en el fondo no han traído ningún tipo de solución. Lo que concluimos que, no ha habido una estrategia adecuada de llevar a cabo, la formalización de aquellas propiedades

que fueron apropiadas, por familias que necesitaban solicitar los servicios básicos y en consecuencia elevar su calidad de vida.

Grafico 2

La causa que no haya sido beneficiado en la formalización de la propiedad

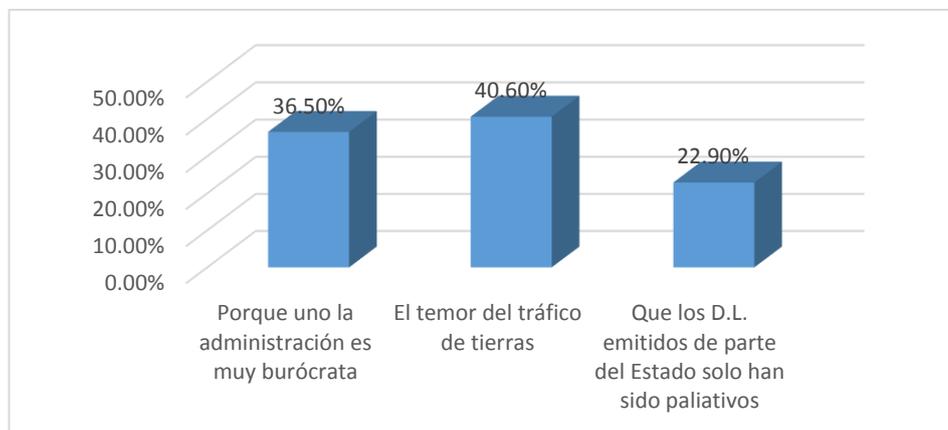


Tabla 4

Percibe que algunas familias solo han tomado la propiedad para fines de tráfico de tierras

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	33	28,2	34,4	34,4
No	38	32,5	39,6	74,0
Posiblemente	25	21,4	26,0	100,0
Total	96	82,1	100,0	

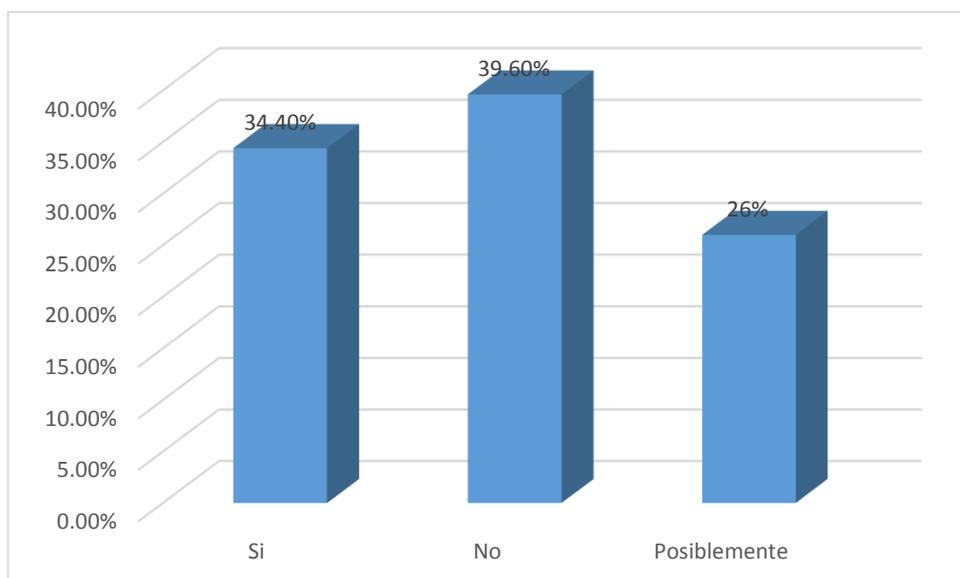
Nota: Elaboración propia

Interpretación

En la presente tabla y gráfico, respondieron que el 39.6% no, mientras que el 26. % que sí, es decir, la mayoría de las familias que se apropiaron de las propiedades del Estado, como tierras áridas, aparentemente no estaban en las condiciones de vivir, por la carencia de los servicios básicos, puesto estos asentamientos humanos que inicialmente se denominaron se categorizaron en informales y no informales.

Grafico 3

Percibe que algunas familias solo han tomado la propiedad para fines de tráfico de tierras

**Tabla 5**

Cree usted que quienes viven en la jurisdicción del distrito de Yura pueden titularse por parte de la Municipalidad

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	31	26,5	32,3	32,3
No	47	40,2	49,0	81,3
Posiblemente	18	15,4	18,8	100,0
Total	96	82,1	100,0	

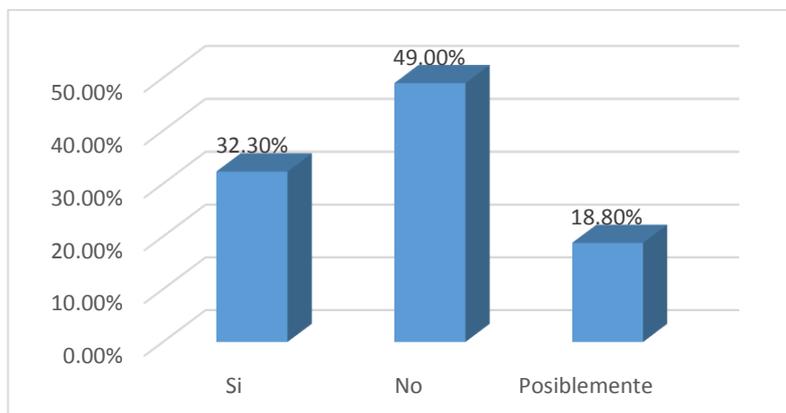
Nota: Elaboración propia

Interpretación

Existe la esperanza relativa de estas familias que actualmente ocupan parte de la jurisdicción del distrito de Yura que pueden titularse el 32.3% , mientras que el 49% que no, lo que significa que ante la burocracia del Estado, más la inestabilidad, ha hecho posible dilatar esta problemática, que el Estado solo por intermedio de las Municipalidades, como del gobierno regional, tienen la potestad de emitir una resolución, autorizando la titulación, sin embargo, uno de los graves problemas de esta problemática que se ha mantenido, son varios años.

Grafico 4

Cree usted que quienes viven en la jurisdicción del distrito de Yura pueden titularse por parte de la Municipalidad

**Tabla 6**

Sabes que COFOPRI ha efectuado un programa de formalización de la propiedad en aquellas personas que no tienen título

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	44	37,6	45,8	45,8
No	19	16,2	19,8	65,6
Posiblemente	33	28,2	34,4	100,0
Total	96	82,1	100,0	

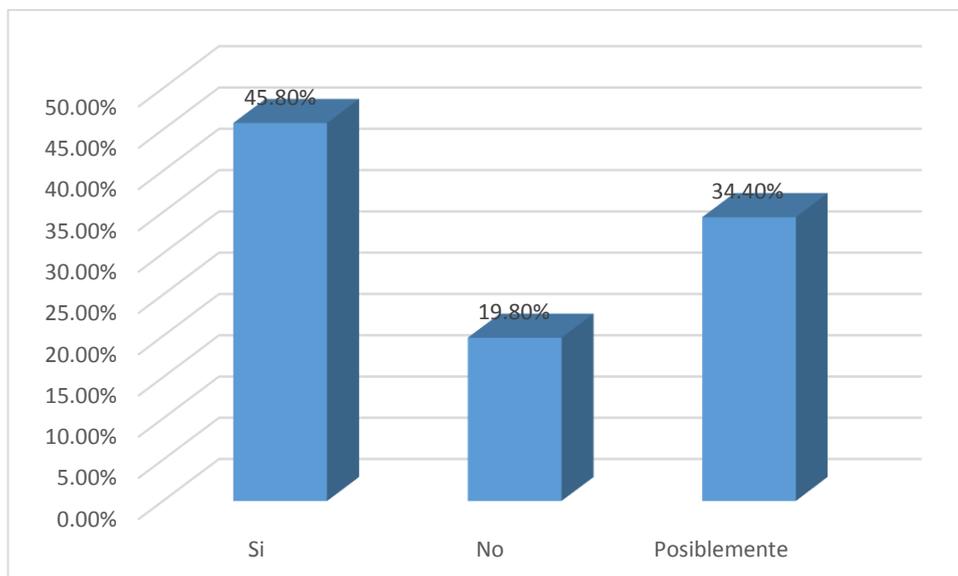
Nota: Elaboración propia

Interpretación

En la presente tabla y grafico se les pregunto que si COFOPRI ha efectuado un programa de formalización de la propiedad en aquellas personas que no tienen título, el 45.8% que sí, mientras que el 19.8% no, lo que deducimos que han tenido conocimiento que este organismo tiene la potestad de empadronar, de verificar que el beneficiario tiene la necesidad de una vivienda, de desarrollarse en una buena calidad de vida.

Grafico 5

Sabes que COFOPRI ha efectuado un programa de formalización de la propiedad en aquellas personas que no tienen título

**Tabla 7**

Considera que el Estado a través de COFOPRI tiene la responsabilidad de llevar a cabo la titularidad

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	49	41,9	51,0	51,0
No	26	22,2	27,1	78,1
Posiblemente	21	17,9	21,9	100,0
Total	96	82,1	100,0	

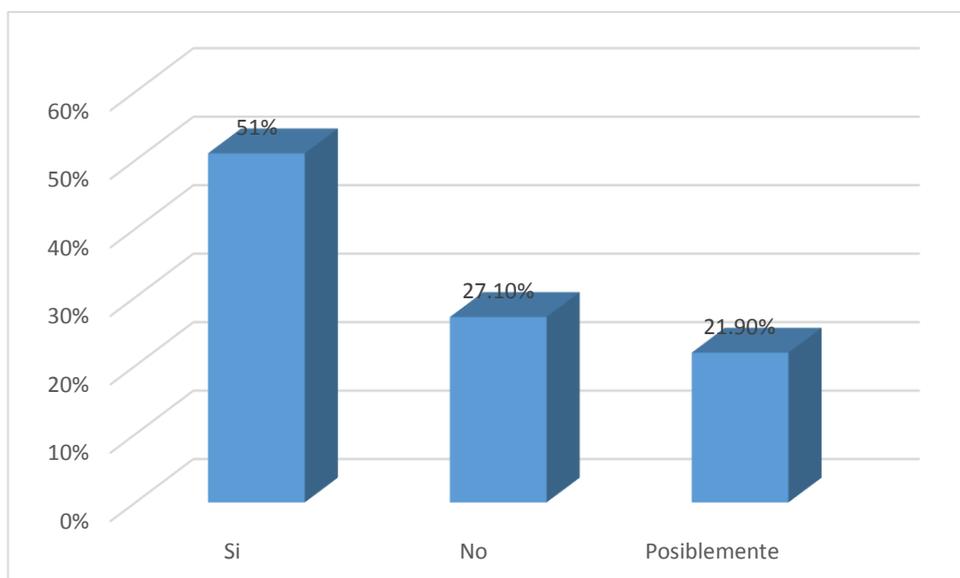
Nota: Elaboración propia

Interpretación

La presente tabla y gráfico, se les pregunto a los encuestados si el Estado a través de COFOPRI tiene la responsabilidad de llevar a cabo la titularidad, el 51% que sí, mientras que el 218% posiblemente, lo que deducimos que su óptica esta que el Estado, tiene la responsabilidad ante la sociedad, en hacer cumplir el derecho a la vivienda, que todo ciudadano merece un espacio donde se debe desarrollar la edificación de la infraestructura y socialmente.

Grafico 6

Considera que el Estado a través de COFOPRI tiene la responsabilidad de llevar a cabo la titularidad

**Tabla 8**

Considera que es una necesidad que debe haber un Proyecto ley de la formalización de la propiedad que no se amplía las fechas de vencimiento

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	49	41,9	51,0	51,0
No	26	22,2	27,1	78,1
Posiblemente	21	17,9	21,9	100,0
Total	96	82,1	100,0	

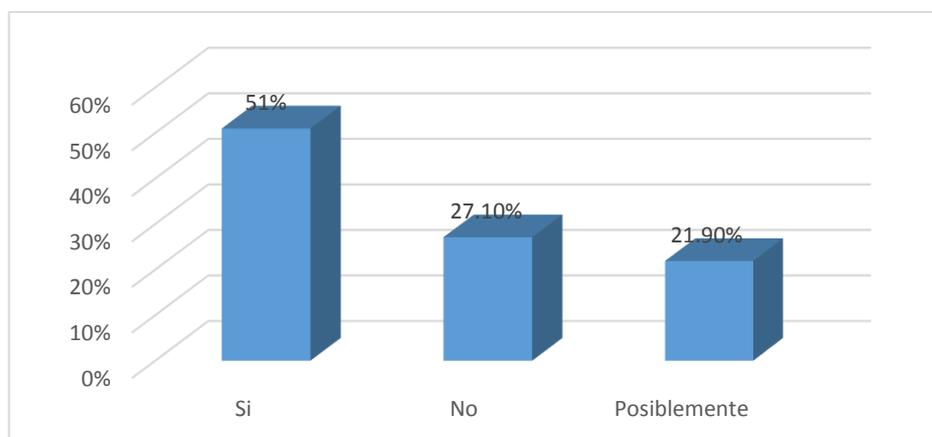
Nota: Elaboración propia

Interpretación

En la presente tabla y gráfico se les preguntó si considera que es una necesidad que debe haber un Proyecto ley de la formalización de la propiedad que no se amplía las fechas de vencimiento, el 51.% que sí, mientras que 21.9% que posiblemente, lo que consideramos que un nuevo proyecto de ley no debe establecer fechas de caducidad, cuando aquellas familias que desean convertirse en propietarias, no logran alcanzar su objetivo, por el simple hecho, que muchas veces, por un día que les falto, no pudieron ser beneficiados, en el cual se mantuvieron aun en calidad de invasores.

Grafico 7

Considera que es una necesidad que debe haber un Proyecto ley de la formalización de la propiedad que no se amplía las fechas de vencimiento

**Tabla 9**

Si mañana se convierte en un propietario del bien, efectuaría un trámite de un préstamo para fortalecer su vivienda familiar

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	11	9,4	11,5	11,5
No	30	25,6	31,3	42,7
Posiblemente	55	47,0	57,3	100,0
Total	96	82,1	100,0	

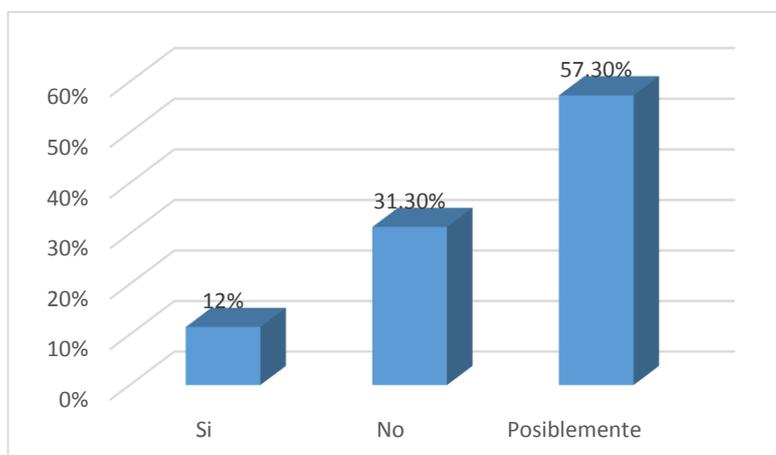
Nota: Elaboración propia

Interpretación

En la presente tabla y grafico se puede observar los siguientes resultados Si mañana se convierte en un propietario del bien, efectuaría un trámite de un préstamo para fortalecer su vivienda familiar, el 57.3% posiblemente, mientras que el 11.5% que sí, lo que deducimos que estas familias son de recursos económicos bajos, y pertenecen a los sectores de C y D, lo que podría dudarse que un Banco privado podría beneficiarles un préstamo para la edificación de una vivienda.

Grafico 8

Si mañana se convierte en un propietario del bien, efectuaría un trámite de un préstamo para fortalecer su vivienda familiar

**Tabla 10**

En que dependencia publica, considera que debe llevarse a cabo, la formalización de la propiedad

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Ministerio de Vivienda	32	27,4	33,3	33,3
Gobierno regional	8	6,8	8,3	41,7
Municipalidad	12	10,3	12,5	54,2
COFOPRI	44	37,6	45,8	100,0
Total	96	82,1	100,0	

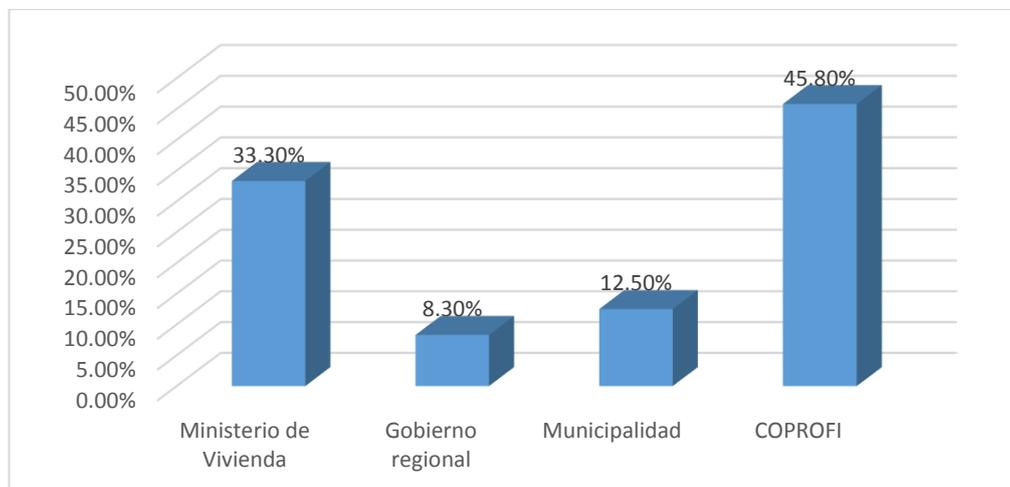
Nota: Elaboración propia

Interpretación

En la presente tabla y grafico se les pregunto qué institución deberían llevar a cabo la titulación de la vivienda, respondieron el 45.8% COFOPRI, que le otorgaban más confianza y solo el gobierno regional el 8.3%, pero desde nuestro punto de vista, debería seguirse una descentralización administración acerca de la titularidad de la propiedad, que todos los organismos del Estados deberían tener esta potestad, para agilizar mucho mejor los tramites y evitar la burocracia.

Grafico 9

En que dependencia pública, considera que debe llevarse a cabo, la formalización de la propiedad



4.2.-Contrastación de Hipótesis.

Tabla 11

Relación Formalización de la propiedad y la Calidad de vida

Correlaciones no paramétricas			
Correlaciones			
		Formalización de la propiedad	Calidad de vida
Rho de Pearson	Formalización de la propiedad	Coefficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	,45**
		N	96
	Calidad de vida	Coefficiente de correlación	,45**
		Sig. (bilateral)	,05
		N	96

****. La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral)**

Nota: Procesador estadístico

Interpretación

En la presente tabla podemos observar que existe una relación significativa con respecto a R: .045 $p < 0,05$ con respecto entre la formalización de la propiedad y la calidad de vida.

4.3.-Discusión de Resultados.

Una de las preocupaciones de un sector de la sociedad, es la búsqueda de una vivienda, para poderse desarrollarse no solo en un determinado espacio, sino al mismo tiempo una plenitud de vivir con una buena calidad de vida, sin embargo se debe resaltar una serie de cuestiones de orden social y jurídico, el primero está vinculado con la calidad de vida, donde debe entenderse como un sistema integral en donde involucra el terreno, la infraestructura, los servicios básicos y el equipamiento socio comunitario, dentro de un contexto dado. Si bien la vivienda es la primera instancia que sirve para colmar las necesidades básicas del ser humano, también debe cumplir y satisfacer las necesidades las aspiraciones de sus habitantes de una forma integral por lo tanto debe formar parte de este proceso de interacción entre habitante y medio ambiente (Hernández et al , 2014)

Por otro lado, la formalización de la propiedad en el Perú, ha sido un tema de controversial, entre el Estado y quienes solicitaban por años, la formalización de la propiedad, puesto que su condición es precaria, con la titulación tiene una serie de ventajas, como la solitud de un préstamo bancario, pedir los servicios básicos del saneamiento, agua y luz, puesto que estas entidades públicas, suelen pedir como requisito indispensable, el título de propiedad y así tener el acceso a dichos servicios.

Pues, nuestra problemática se encuentra centrada, frente a un problema que ha impactado varias aristas, siendo ellas, que el Estado no ha podido resolver este impase, de formalizar la propiedad, que empezó a partir del régimen de Fujimori y que a su vez puso en práctica las ideas de Hernando de Soto, quien fue autor de dos importantes libros “El otro sendero” y “El capital”, que esta problemática, ya se había llevado a cabo en algunos países del África, en cuanto a la formalización de la propiedad, se dio con éxito, cuando una entidad se encarga de llevar a cabo esta tarea titánica, en el Perú , no tuvo el efecto, puesto que las normas dictadas, han provocado una dilatación en los años.

Si bien el interés del gobierno es que haya mayor cantidad de propietarios, pese a que en la realidad es difícil, pese a que muchas personas sufrieron por ocupar un espacio,

pero no solo con la naturaleza, sino también contra los traficantes de tierra y algunos malos dirigentes de los asentamientos humanos.

Una muestra de ella, fue Villa Salvador que inicialmente era un arenal y al correr de los tiempos, se convirtió en una ciudad al igual que la capital. Una de las normas legales, según el Decreto Supremo N° 001- 2020 del Ministerio de Vivienda que declaro por primera vez, que era una necesidad publica y prioritario interés nacional el desarrollo y consolidación de la formalización de la propiedad predial y catastro urbano.

Según los estudios del Derecho de propiedad, en el Perú cerca del 90% de las propiedades y construcción tienen un alto nivel de informalidad, debido a que carecen de licencia de construcción, declaratoria de fábrica y otros requisitos, según los cálculos dados, para formalizar los terrenos, existen alrededor de dos millones y medio de predios.

Ortiz (2010) Nos da una amplitud acerca de la formalización de la propiedad, dando lugar a otras figuras jurídicas que guarda una relación directa, en primer lugar está la posesión que debe ser comprendida como el poder de una persona que ejerce de hecho, de una manera efectiva e inmediata sobre una cosa, la ley protege al que posee sin necesidad de verificación previa de un derecho que lo ampare. Es obvio que debe la posesión se adquiere de dos formas: a través de la entrega del bien a quien lo recibió, a esto se le denomina tradición y la de aprehensión, tomando una cosa para uno mismo, funciona con los bienes muebles que no tienen dueño.

A esto se agrega que el derecho que se adquiere la propiedad son de las siguientes maneras: compra y venta, donación, permuta, adjudicación, sucesión intestada, testamento y prescripción adquisitiva de dominio, sin embargo para nuestra problemática, no se ajusta a ninguna de estas circunstancias, tan solo han sido invasiones de terrenos del Estado, que han sido abandonados por mucho tiempo. Hay dos maneras que los invasores pueden cambiar de su condición, por un proceso de prescripción adquisitiva de dominio si cumple con los requisitos y el inicio de la expropiación, pero en este caso al tratarse de una invasión, el camino es la Formalización de propiedad de posesiones informales.

CAPÍTULO V.-CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1.-Conclusiones.

- Primero** Los efectos legales de llevarse a cabo la formalización de la propiedad en la mejora del nivel vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021, es que el Estado debe dictar un proyecto ley, donde no haya caducidad de tiempo, en que los futuros propietarios tengan todas las garantías del caso.
- Segundo** La manera como se ha venido llevando el procedimiento para de la formalización de la propiedad en el distrito de Yura – Arequipa 2021, es que se han dado una serie de normas, decretos supremos que han tenido el propósito de formalizar la condición de los informales en propietarios.
- Tercero** La condición legal se encuentra el estado jurídico de la propiedad en relación al nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021 es incierta, puesto que aún no poseen una titularidad sobre la propiedad.
- Cuarto** Existe una relación del saneamiento legal de la propiedad y la mejora del nivel de vida de los habitantes del distrito de Yura – Arequipa 2021, que debido a que al convertirse en propietario adquiere una serie de derechos, siendo entre ellos, la solicitud de los servicios básicos, préstamos bancarios.

5.2.-Recomendaciones.

- Se recomienda a las autoridades ediles que se debe llevar la titularidad, sin ningún tipo de burocratización administrativa.
- Se recomienda a los futuros propietarios, que el propósito de tener un terreno, se debe a una necesidad de vivienda, mas no en el tráfico de terrenos.
- Se recomienda a las autoridades responsables de la titulación, mayor autonomía y elaboración de una norma que pudiera agilizar la tramitación de la oficialización de la propiedad, de los beneficiarios.
- Se recomienda que uno de los requisitos para el beneficio de la titulación de la propiedad es que no posea ni el titular y los miembros familiares, alguna otra propiedad, además que tenga solvencia moral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alarcon. (2020). *Planificación Estratégica y la Formalización de la propiedad desde la perspectiva de los propietarios de la asociación de vivienda residencial los Pinos de Santa Anita, 2020*. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/46419>
- Aliaga. (2017). *Desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/normas-legales?sheet=9>
- Alvarado, E. (2021). *Relación entre calidad de vida y eficiencia energética en viviendas de tipo popular, media y residencial en la zona conurbada Xalapa*. Obtenido de – Emiliano Zapata, utilizando tecnología inteligente como herramienta de medición: <file:///C:/Users/Moments/Downloads/AlvaradoHuertaEduardo.pdf>
- Ardila, R. (2003). *CALIDAD DE VIDA: UNA DEFINICIÓN INTEGRADORA*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/805/80535203.pdf>
- Avendaño. (1984). *Propiedad de bienes raíces*. Lima : Justo Juez .
- Bandeira, et al. (2009). *LOS EFECTOS DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA TIERRA SOBRE LA REDUCCION DE LA POBREZA*. Obtenido de DE LA TIERRA SOBRE LA REDUCCION DE LA POBREZA: <https://www.usc.gal/economet/reviews/eedi912.pdf>
- Congreso. (2003). *LEY DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES*. Obtenido de INFORMALES, CENTROS URBANOS INFORMALES Y URBANIZACIONES POPULARES: <https://www2.congreso.gob.pe/sicr/RelatAgenda/proapro.nsf/ProyectosAprobadosPortal/BB98F34465BF43A705256DB1004D271E>
- Cuadros, G. (2019). *La posesión como base de la prescripción adquisitiva de dominio*. Obtenido de

http://repositorio.usanpedro.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/12739/Tesis_62247.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Díaz. (2019). *El derecho de propiedad y la formalización de predios urbanos con posiciones informales en la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo – 2017*. Obtenido de <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/3142430>
- Gledhll, J. (2010). *El derecho a una vivienda*. Obtenido de <https://revistas.ucm.es/index.php/RASO/article/view/RASO1010110103A>
- Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú*. Obtenido de <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7042>
- Hernández et al . (2014). *Vivienda y Calidad de Vida. Medición del hábitat Social en el México Occidental*. Obtenido de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/31463>
- Hernández, R.; Fernández, C.; Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. México: Grijalbo.
- Kerlinger, G. (2020). *Metodologia de la investigacion* . Obtenido de <https://www.une.edu.pe/Titulacion/2013/exposicion/SESSION-4-Confiabilidad%20y%20Validez%20de%20Instrumentos%20de%20investigacion.pdf>
- Lozada, A. (2021). *Formalización de la Propiedad Informal y la calidad de vida del ciudadano del Asentamiento Humano San Judas Tadeo*. . Obtenido de Ventanilla. 2021.
- Marín. (2006). *CINCO PROBLEMAS ACTUALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**. Obtenido de <file:///C:/Users/Moments/Downloads/Dialnet-CincoProblemasActualesDelRegimenDePropiedadHorizon-5016460.pdf>
- Monrroy. (2017). *La influencia de la formalización de la propiedad en el nivel de vida de los hogares de los asentamientos humanos de cono norte en la*

Ciudad de Arequipa para el año 2017. Obtenido de <http://repositorio.unsa.edu.pe/handle/UNSA/4542>

Morales. (2017). *Formalización de la propiedad en Arequipa*. Arequipa: UNSA.

NEIRA, J. (2021). *EL DERECHO A LA TIERRA Y LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EN COMUNIDADES CAMPESINAS PERUANAS*". Obtenido de <http://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/528/TESIS%20FINAL%20-%20JES%20c3%209aS%20NEYRA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Ortiz, I. (2010). *El derecho de propiedad y la posesión informal*. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/\\$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/24EBD5646B3E73F605257C1C0061808F/$FILE/Derecho_de_Propiedad_informal.pdf)

Pauca, I. (2021). *Programa Techo Propio y la Calidad de vida de los pobladores en la Municipalidad de Soritor-Tarapoto, 2020*. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/72364/Pauca_r_RYI-SD.pdf?sequence=1

Régimen Jurídico General de la Propiedad Estatal. (2020). Obtenido de https://www.sbn.gob.pe/documentos_web/descarga_presentacion/presentacion%20lima_2015/1.%20REGIMEN%20JURIDICO%20SNBE.pdf

Reyes, G. (2018). *“INCIDENCIA DE LA INVERSIÓN PÚBLICA EN LA CALIDAD DE VIDA: PERÚ 2000-2017”*. Obtenido de http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/4968/T033_45655294_T.pdf?sequence=1

Salvador, A. (2021). *CALIDAD DE VIDA Y DEPRESIÓN EN LOS ADULTOS MAYORES DEL SECTOR RURAL, PARROQUIA JUAN BENIGNO VELA*. ”. Obtenido de https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/32830/3/23._salvador_aguilar_andrea_daniela%20%282%29.pdf

Varsi, R. (2017). *Trtatado de Derechos Reales* . Obtenido de file:///C:/Users/Moments/Downloads/Varsi_derechos_reales_parte_genera1.pdf

Vela. (2020). *Cultura de formalizacion en relacion al derecho de propiedad* .

Zapata, J. (2022). *Formalización de la Propiedad y Nivel de vida de los Ciudadanos de los Asentamientos Humanos de Callería, Ucayali 2021*. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/84905/Zapata_VJM-SD.pdf?sequence=1

Zecenarro. (2016). *¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú?* Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5456244>